



BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

**Újbuda Polgármesteri Hivatal részére
az 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti,
4222/0/B/1 helyrajzi számú ingatlan
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



ICH 080208

Budapest, 2020. július

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878

E-mail: info@idd.hu Holnap: www.idd.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

**Újbuda Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály**

1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. II. emelet 206.

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt **az 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 helyrajzi számú** ingatlan (továbbiakban: ingatlan) értékbecsléséről.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan **aktuális piaci értékének** meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (*TEGoVA*) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést, mely a fejlesztési területek esetében az úgynevezett maradvány-elvű megközelítésre cserélődik. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

ÉRTÉKKÉPZÉS

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a jövedelem alapú, valamint a költség alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan **piaci értékeként** a piaci összehasonlító módszer eredményének a hátralévő felújítási költségekkel csökkentett értékét javasoljuk elfogadni.

ALAPADATOK

Vizsgálatunk az értékelt társasházi albetétre, mint jövedelemtermelő ingatlanra terjedt ki. Az értékelt ingatlan jelenleg felújítás alatt áll, ezért az értékképzés során a 100%-os készülségű

ingatlan értékéből indultunk ki, amiből levonva a befejezés várható költségeit, jutottunk az ingatlan jelenlegi értékéhez.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását, s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. március 18-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanon 2020. július 1-jén helyszíni szemlét tartott. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

Az értékbecslés során alkalmazott feltételezések, meghatározások:

- **Az értékbecslés célja a jelenlegi bérlő részére történő értékesítés esetén az ingatlan piaci értékének meghatározása volt annak figyelembevételével, hogy a bérlő már jelentős értéknövelő beruházásokat végzett az ingatlanon;**
- **A bérleti szerződést nem vettük figyelembe az értékelés során, az ingatlant mint teljesen tehermentes ingatlant értékeltük;**
- **A birtokbavételi állapotot a szakvélemény készítése során nem ismertük meg, az akkori állapotról vonatkozóan csak szóbeli tájékoztatást kaptunk;**
- **Információink szerint a Bérlő által elvégzett beruházások az alábbiak: nyílászárók cseréje, elektromos vezetékek cseréje, részleges víz-fűtés vezetékek, szerelvények, berendezések cseréje, festés, burkolás. Részletes költségvetést a Bérlő nem bocsátott rendelkezésünkre!**
- **Szintén szóbeli tájékoztatás szerint az ingatlan megközelítése jogi rendezést igényel, mert korábban éveken keresztül a szomszédos Budafoki út 55. szám alatti társasház felől történt az ingatlan megközelítése, viszont a szomszédos társasház az átjárást megtiltotta. Az értékelt ingatlan jogilag a Vak Bottyán utca 6. szám alatti társasház része, ezért az épület fizikai megközelítése jogi akadályba elméletileg nem ütközhet, de ezt a társtulajdonosok vitatják. Az értékbecslés során a jogi körülményeket nem vizsgáltuk, feltételeztük az ingatlan jogszerű megközelíthetőségét, használhatóságát!**

MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az **1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 helyrajzi szám alatti** ingatlan értékére a következő eredményeket kaptuk:

| ingatlan megnevezése | piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | hozam alapú módszerrel számított érték, Ft | költség alapú módszerrel számított érték, Ft |
|--|---|--|--|
| | 100% | 0% | 0% |
| Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan | 98 000 000 | 78 000 000 | 87 000 000 |
| <i>Elfogadásra javasolt piaci érték 100%-os készütség esetén, Ft</i> | 98 000 000 | | |
| <i>Beruházási költség 100%-os készütségre, Ft</i> | 28 900 000 | | |
| Eddig elvégzett munkák értéke, Ft | 18 900 000 | | |
| Jelenlegi piaci érték, Ft | 88 000 000 | | |
| <i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i> | 49 000 000 | | |
| <i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i> | 39 000 000 | | |

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.

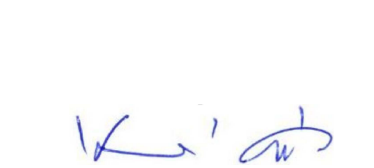
A meghatározott értékek – a fennálló bérleti szerződésre való tekintettel – csak és kizárólag jelen jogügylet esetén helytállóak, harmadik fél részére történő értékesítés esetén új értékbecslés készítése javasolt!

Budapest, 2020. július 3.



IDD Budapest
Társadalmi Felelős Számvizsgáló Kft.

Szabó Tibor
ügyvezető igazgató



Klein Gábor
ingatlanforgalmi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|-----------|
| ÖSSZEFOGLALÁS | 2 |
| TARTALOMJEGYZÉK | 5 |
| 1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE | 6 |
| 1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE..... | 6 |
| 1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET | 9 |
| 2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA | 11 |
| 2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE | 11 |
| 2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA..... | 11 |
| 2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT | 13 |
| 2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA | 14 |
| 2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA | 15 |
| 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA | 16 |
| 3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER..... | 16 |
| 3.2. HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS..... | 16 |
| 3.3. KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS | 17 |
| 3.4. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA..... | 17 |
| 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI | 18 |
| 4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI..... | 18 |
| 4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL | 19 |
| 4.3. A HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE..... | 21 |
| 4.4. AZ INGATLAN ÉRTÉKE KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL..... | 26 |
| 4.5. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE | 31 |
| 5. MELLÉKLETEK | 32 |
| 1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK | |
| 2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAP | |
| 3. MELLÉKLET: ALAPRAJZ | |
| 4. MELLÉKLET: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT | |
| 5. MELLÉKLET: BÉRLETI SZERZŐDÉS | |
| 6. MELLÉKLET: A HELYSZÍNEEN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPEK | |

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE



A kerület általános adatai:

| | |
|------------|---------------------------------|
| Városrész: | Újbuda (Lágymányos) |
| Terület: | 33,49 km ² |
| Népesség: | Összesen: 148 517 fő (2019.) |

Budapest XI. kerülete (2005 óta hivatalosan **Újbuda**) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX., délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérberket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a Kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága 148 517 fő (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország negyedik legnagyobb települése lehetne).

A kerületben 78 059 lakás található, melyek zöme kétszobás. A belső részek (mintegy 25 000 lakás) többnyire 1945 előtt épültek. A külsőbb területeken a Kádár-korban épült lakótelepek (25 000 lakás) mellett mintegy 20 000, zömmel az 1980-as években épült magánház osztozik.

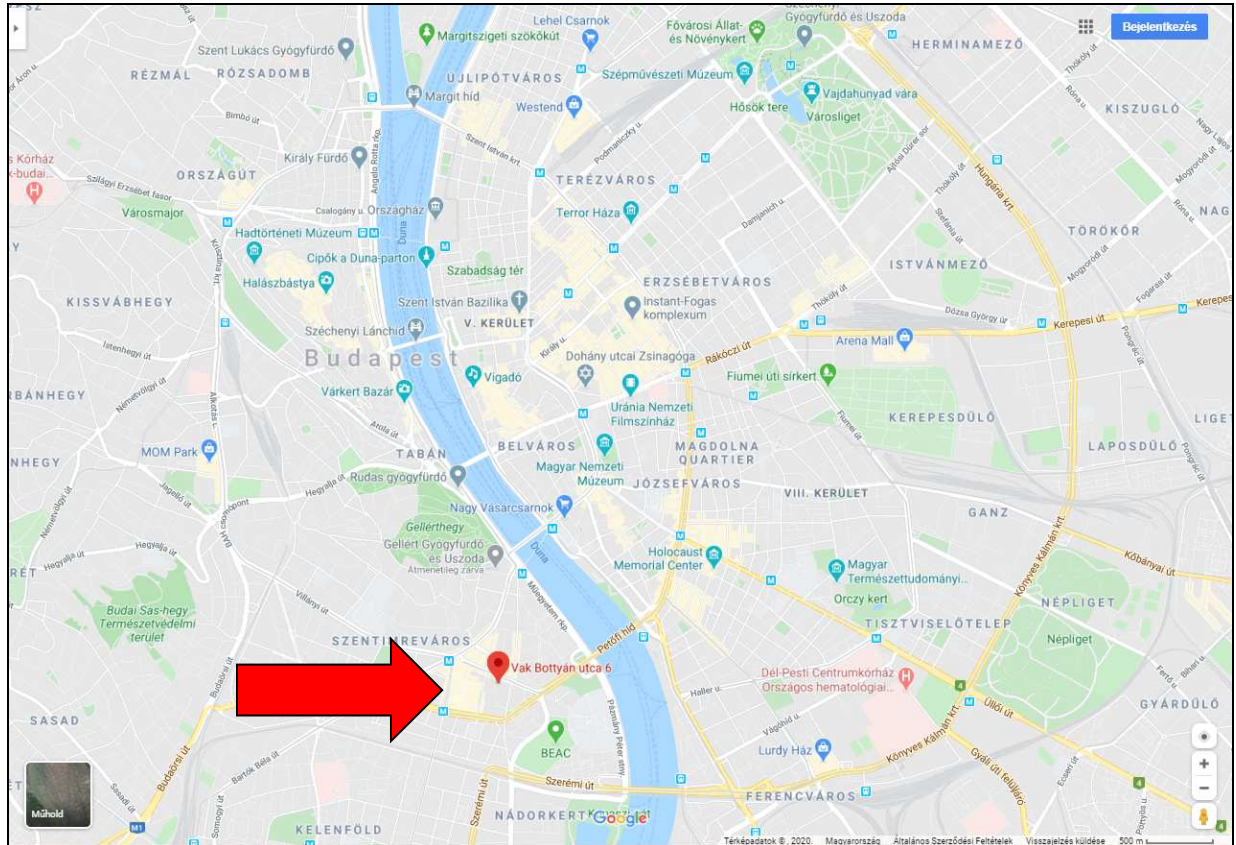
A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd).

A kerület közösségi közlekedésének feladatát a Budapesti Közlekedési Zrt. látja el metróval, villamosokkal és autóbusszokkal, igen kiterjedt hálózatot alkotó és nagy forgalmú viszonylatokkal. Szentimreváros nyugati peremén terül el a BKV kelenföldi autóbusszgarázsa. A kelenföldi villamosremíz a Bartók Béla út végén, a Budafok kocsiszín a Fehérvári út Albertfalvai végén található.

2006-ban megkezdődött a 4-es metró építése is, amely szintén a pesti belváros felé teremt kapcsolatot a kerület súlyponti jellegű, északi részén keresztül. Enyhíti Újbuda főútvonalainak (Tétényi út, Fehérvári út, Bartók Béla út, Bocskai út) zsúfoltságát, aminek következtében csökkenhet a magas légszennyezettség. 2014. március 28-án nyílt meg az első szakasza, ami a Kelenföld vasútállomást és a Keleti pályaudvart köti össze, átszállási lehetőséget biztosítva a Keleti pályaudvarnál a 2-es, Kálvin térnél pedig a 3-as metróra. A kerületben épült fel a metró öt megállója (Kelenföld vasútállomás, Bikás park, Újbuda-központ, Móricz Zsigmond körtér, Szent Gellért tér), valamint a remíz és az irányítóközpont a végállomás közelében. A metróépítés bizonytalan jövőjű, harmadik fázisában a tervek szerint további két megálló épül majd nyugat felé, a gazdagréti és madárhegyi lakóövezetbe.

(forrás: wikipedia)

A következő térkép az értékelt ingatlan Fővároson belüli elhelyezkedését mutatja. (Forrás: Google Maps):



Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Lágymányosi részén, a Petőfi híd közelében, a Móricz Zsigmond körtér és Újbuda-központ metróállomások, az ALLE bevásárlóközpont vonzáskörzetében helyezkedik el. Általánosságban az ingatlan környezetében társas lakóházak, valamint kereskedelmi ingatlanok és intézmények találhatók. A lakóházak utcai traktusának két alsó szintjén, az alagsorban és a földszinten az üzleti funkció a jellemző.

Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai jók, a Karinthy Frigyes úton a 6-os villamos, megállója ~ 100 méteren belül elérhető, a Budafoki úton a 133-as autóbuszjárat vehető igénybe, de ~400 méteren belül van a Móricz Zsigmond körtér, ahol az M4 megállója és számos villamos, autóbusz (7, 17, 19, 41, 47, 48, 49, 61) megállója megtalálható. További lehetőségek Újbuda-központ metróállomás közelében adódnak. Úticéltól függően tehát sokféle közösségi közlekedési eszközzel lehet tovább utazni.

A személygépkocsival történő közlekedés azonban – az ide települt intézmények ügyfélforgalmából, az idegenforgalomból és a nagy népsűrűségből adódóan – munkanapokon nehézkes lehet, előfordul a csúcsidei lassúság és torlódás. Az autók elhelyezésére a mellékutcákban lévő fizető parkolóhelyeken, korlátozott számban van lehetőség. A közelben néhány mélygarázs is rendelkezésre áll.

A kerület rész infrastruktúrállátottsága kitűnő, a közintézmények, az egészségügyi, az oktatási, a kulturális, a kereskedelmi és az egyéb létesítmények a közelben megtalálhatók. A közelben egyetemek és főiskolák működnek, ami az ingatlanpiacot minden időben élénken tartják, úgy adásvétel, mint bérlet szempontjából egyaránt.

1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A koronavírus-járvány egy rendkívül élénk bérleti-, befektetési- és egyes szegmensekben fejlesztési aktivitás közepette érte el a hazai kereskedelmi ingatlanok piacát. 2019. év végén a budapesti modern irodaállomány kihasználatlansági rátája a valaha mért legalacsonyabb szintjén, 5,6 százalékon állt, és mintegy 580 ezer négyzetméter irodaterület építése volt folyamatban, ami a meglévő állomány 16 százalékos bővülését eredményezi a következő években. Emellett pedig további 440 ezer négyzetméter (a meglévő állomány 12 százaléka) irodafejlesztés állt előkészítés alatt. A szállodapiacot is erőteljes fejlesztési aktivitás jellemzi, jelenleg több mint nyolc és félezer hotelszoba áll építés vagy előkészítés alatt, amely 3 éves időtávon 16 százalékkal bővítené a hazai szállodakapacitást. A kapacitásbővülés Budapesten még jelentősebb, 27,5 százalékos kínálatnövekedés volt a tervekben. A budapesti leglátogatottabb bevásárlóközpontok közel teljes telítettséggel üzemeltek 2019. év végén, átlagos kihasználatlansági rátájuk 1 százalék volt, de a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok plázái is 4 százalék alatti átlagos kihasználatlansági ráta mellett üzemeltek.

A hazánkat is elérő járvány hatása gyors és erőteljes, a kereskedelmiingatlan-piac minden szegmensét érinti, de leginkább a szálloda- és kiskereskedelmi piac emelendő ki.

A 2019-et és az elmúlt éveket jellemző, az értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeket követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg a mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A kereskedelmiingatlan-piaci ciklusok erős korrelációt mutatnak a gazdasági ciklusokkal, 1–2 éves fáziskéséssel követik azt.

A kereskedelmiingatlan-piac biztosítja a szükséges fizikai infrastruktúra egy jelentős részét a vállalatok működéséhez, akik 2020-ban az akadozó, megszakadó ellátási- és szolgáltatási láncok mentén teljes vagy részleges leállásra kényszerülhetnek már rövidtávon is. A jelentés készítésének idején, 2020 márciusában, a járvány kereskedelmi ingatlanokra gyakorolt hatásával kapcsolatos piaci szakértői várakozások spektruma még eléggé széles, de abban konszenzus mutatkozik, hogy a leginkább kitett piaci szegmensek a szállodapiac és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca. Az azonban minden szegmensre igaz, hogy ha eltérő arányban is, de a kieső bevételek mellett lesznek olyan vállalatok (bérlők), akik nem képesek végig a megállapodottak szerint teljesíteni bérlői fizetési kötelezettségeiket. Ez eredményezheti a bérleti feltételek módosulását, kedvezmények nyújtását, vagy akár a bérleti jogviszony megszűnését is. Az ebből fakadó hazai pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyrúzásának elkerülését segítheti az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. Ez utóbbi intézkedéssel együtt a nehéz helyzetbe kerülő gazdasági szereplők megsegítésére, életbe lépett a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének 2020. június 30-i vagy azt megelőző hatályú felmondásos megszüntetésének tilalma is.

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT vagy Testület) szakemberei szerint a koronavírus-járvány hatására a globális, benne pedig az európai gazdaság is jelentős lassulást fog mutatni, a növekedésre gyakorolt hatás azonban még kérdéses. Még a rövid időszaki, de széles körű gazdasági visszaesés – a korábbi válságtapasztalatok alapján – is nagyon jelentős negatív hatással lenne a kereskedelmiingatlan-piac egészére akár hosszabb távon. Az ingatlanpiaci szakemberek szerint a koronavírus-járvány mindenképpen jelentős negatív hatással lesz rövidtávon a befektetési piacra, részben már technikailag is, hiszen az ingatlanok műszaki átvilágítását, értékbecslését a járvány idején korlátozottan lehet végezni. A megkérdozettek szerint a befektetők egyelőre azt várják, hol lesz a teteje a fertőzésnek, illetve

hol lesz a gazdasági visszaesés mélypontja, míg a nyugdíjpénztárak, ingatlanalapok likviditási kockázattól tartanak az esetleges pénzkivonások miatt. Rövidtávon egyelőre a kockázatkerülés lehet jellemző, hosszabb távon azonban az alacsonyabb hozamkörnyezetben továbbra is vonzó befektetés marad az ingatlan. Ugyanakkor, ahogy az az elmúlt éveket jellemezte, a megvásárolható befektetési termékek kínálata továbbra is korlátozott lesz.

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A tavalyi év folyamán a gazdaság bővülése kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. A bruttó hazai termék 4,9 százalékkal bővült, a versenyszféra foglalkoztatási folyamatai is kedvező keresleti feltételeket jeleztek, amit az ágazatok élénk beruházási aktivitása is támogatott. A kiskereskedelmi forgalom stabil emelkedése és a turizmus folytatódó bővülése is kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. Mindezek mellett azonban a koronavírus-járvány kapcsán a makrogazdasági kilátásokat érdemi bizonytalanság övezi, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet is érintheti. A vírus terjedése az ágazatok széles körében szinte azonnal teljes leállásokat is okozhat. A bizalmi indikátorok már a kapacitáskorlátok enyhülését jelzik, emellett a beruházások növekedési dinamikája is érdemben csökkent 2019 utolsó negyedévében. A koronavírus terjedése éppen a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns feldolgozóipari és szolgáltató ágazatokra gyakorol negatív hatást.

BEFEKTETÉSI INGATLANOK

A hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési piacának elmúlt négy évét nemcsak élénk befektetési aktivitás, hanem a befektetők által preferált nagyfokú stabilitás is jellemezte. A 2018-as rekord évhez hasonlóan, a kereskedelmi ingatlan- piac befektetési forgalma 2019-ben is elérte a 1,8 milliárd eurós volumet. Éves összehasonlításban minimálisan (0,05 százalékkal) lett kisebb 2019 befektetési forgalma. A tranzakciók átlagos értéke 26,4 millió euro volt, ami nagyságrendileg megegyezik a 2018-as átlagos mérettel. Nagy összegű adás-vételek csak az év második felében voltak jellemzőek, ezek között láthattunk egyedi ingatlant, illetve ingatlan portfóliót érintő tranzakciót is. Az öt legnagyobb ügylet az év befektetési forgalmának 36 százalékát tette ki, míg 2018-ban 49 százalékát. Az irodaházak megtartották a legkedveltebb befektetési termék címet. A befektetési volumen 45 százaléka irodákhoz, 28 százaléka kiskereskedelmi ingatlanokhoz, 13 százaléka szállodákhoz, 8 százaléka ipari-logisztikai ingatlanokhoz, a maradék 6 százalék pedig fejlesztési telkekhez, illetve egyéb funkcióváltást igénylő ingatlanokhoz kapcsolódott. 2019-ben az elsődleges (prime) hozamok az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben 50–50 bázisponttal csökkentek, amíg a bevásárlóközpont esetén a 2018 végi szinten stabilizálódtak. Az év végén az irodapiacon 5,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben 7,00 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 5,50 százalék volt a prime hozamszint. A 2007-es, korábbi történelmi minimumszintet jelentő hozamokkal összevetve, az iroda és kiskereskedelmi szegmensekben a prime hozamok már rendre 50 és 25 bázisponttal alacsonyabb, az ipar-logisztika szegmensben pedig még 25 bázisponttal magasabb szinten tartózkodtak.

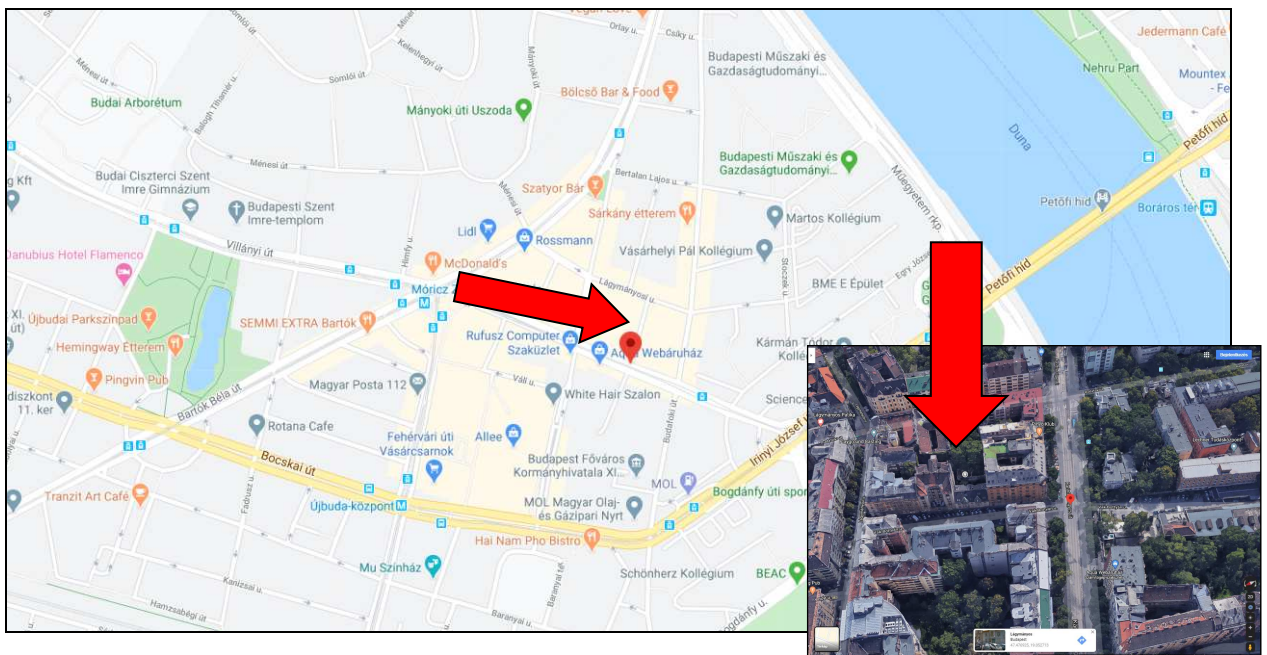
(részlet: mnb.hu/ - 2020.04.)

2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Duna-parthoz közel eső részén, Lágymányoson helyezkedik el, a Petőfi hídtól cca. 1 000 méterre.

A következő képek az ingatlan pontos elhelyezkedését mutatják, forrás: Google Maps és Earth.



Az ingatlan környezete alapvetően belvárosias jellegű. Környezetének infrastrukturális és kommunális ellátottsága teljes. Az értékelt ingatlan valamennyi vonalas közműcsatlakozással rendelkezik.

2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt 4222/0/B/1 hrsz-ú ingatlan Lágymányoson, a Vak Bottyán utca 6. szám alatti társasház része, annak udvarán egy önálló épületként jellemezhető albetét.

Az épület frekventált helyen, a Karinthy Frigyes út – Bercsényi utca – Lágymányosi út – Budafoki út által közrezárt tömbben található, a Karinthy Frigyes úttól a 2. épületben helyezkedik el. A Petőfi hídtól cca. 800 méterre, a Móróczi Zsigmond körtértől 400 méteres távolságban van.

Gépjárművel – mivel a Vak Bottyán utca egyirányú – a Karinthy Frigyes út felől közelíthető meg.

A társasház utcai épületének (A épület) homlokzata kőporozott, a külső és belső homlokzatok a változó falsíkkal tagoltak, egyszerű, díszítés nélküliek. Az értékelt albetét a teljes B épületet

jelöli, amely egyszerű kubatúrával jellemezhető, földszint + emelet szintszámú, lapostetős épület, szintén simított vakolattal készült.

Az értékbecslés során az utcafronti A jelű épület bemutatásától eltekintünk, mivel azon kívül, hogy annak kapualján keresztül közelíthető meg az értékelt albetét, fizikailag teljesen elkülönül attól. Az értékelt (B) épület földszint + 1 emeletes szintkialakítású. Az épület a leírások, rendelkezésre álló tervek és a szóbeli tájékoztatás szerint eredetileg idősek házaként létesült, majd hasonló, szociális célra használta az Önkormányzat. Az utóbbi ideig üresen állt, állapota leromlott. Az épület térkialakítása az eredeti rajzok szerint egy középén megépült egykarú lépcső köré szerveződő közösségi és irodaterületekből állt, illetve az ezeket kiszolgáló vizesblokkokból. A jelenlegi bérlő a lépcsőt az eredeti helyéről elbontotta és áthelyezte az épület déli végfalához közelebb (a rajz szerinti 'társalgó' területére), mert ezáltal nagyobb, egy légtérű közösségi teret, imateret tudott a földszinten kialakítani. A vizesblokkok helye hasonló, mint az eredeti állapot szerint volt, az irodai funkciójú területek szintén, amelyek főként az emeleti szinten kerülnek kialakításra. Az épület az 1970-es évek körül épülhetett, a korra jellemző stílusban, hagyományos anyagokból, hagyományos szerkezettel. Az épület beton sávalapon téglafő- és válaszfalakkal épült. A Bérlő képviselőjének tájékoztatása szerint egy vasbeton merevítő fal is beépítésre került a felújítás során, azonban erre vonatkozó műszaki dokumentációt nem kaptunk. A közbenső- és zárófödémek vasbeton szerkezetűek. Az épület lapostetős kialakítású, héjalása bitumenes lemez. Az épület mindkét hosszanti homlokzatán (ÉNy-i és DK-i) található bejárati ajtó, mivel korábban évekig a Budafoki út 55. szám alatti társasházon keresztül közelítették meg az épületet. A társasház belső udvara a terepadottságok miatt rézsűs kialakítású, az épület bejáratához 11 lépcső vezet le. A társasházi belső udvar kissé elhanyagolt képet mutat, néhány fa és elvadult aljnövényzet található rajta. Az épület beton járdával szegélyezett, a Budafoki út 55. szám alatti társasház udvara felől ~4-5 méter szélességben betonozott terület található. A két társasház között kerítés nem épült, tulajdonképpen az értékelt épület választja ketté a két udvart.

Szemrevételezés alapján az épület átlagos fizikai állapotú, az utóbbi időben a karbantartási munkálatok azonban elmaradtak, ezért a legutóbbi időkhöz az épület felújítandó állapottal volt jellemezhető. A jelenlegi bérlő az épület felújítását megkezdte, a helyszíni szemle időpontjában befejezés közeli állapotban voltak a munkálatok.

Az épület valamennyi városi közműhálózatra csatlakoztatott.

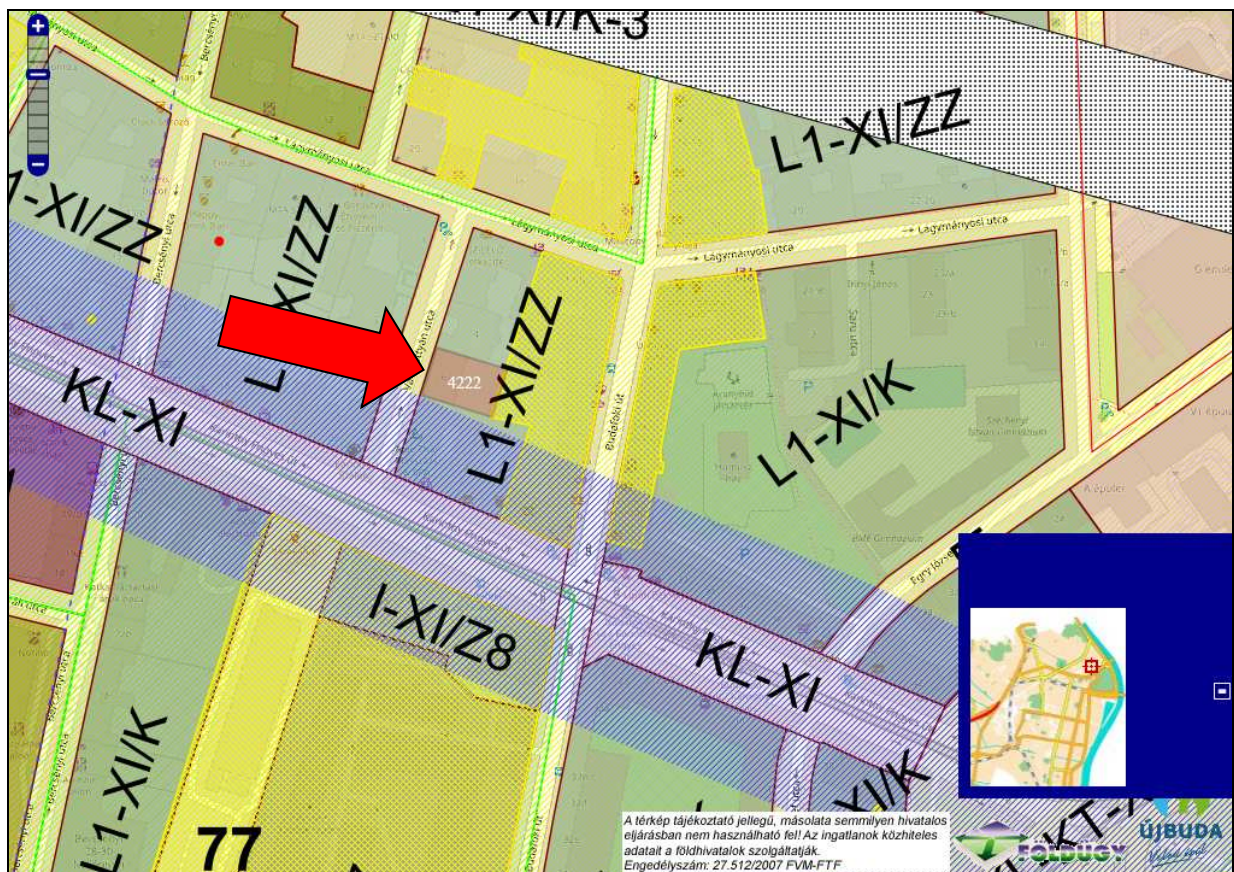
Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a 4222/0/B/1 helyrajzi számon, önálló albetétként szerepel.

Az albetét megnevezése az ingatlan nyilvántartás szerint egyéb helyiség – idősek háza. A kapott tulajdoni lap és társasházi alapító okirat szerint az ingatlan területe 215 m², a rendelkezésünkre bocsátott 1994-08-06-i engedélyezési terv szerint az albetét hasznos területe 110 m². Az épület földszinti, bruttó beépített területe 130 m².

2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A település érvényben lévő helyi építési szabályzata (34/2003. (X.21.) ÖK. rendelete) alapján az ingatlan L1-XI/K1 övezeti besorolás alá tartozik. A zóna elsősorban lakó, vagy intézményi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Beépíthetőségével kapcsolatos főbb adatok a következők:



Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű terület

27. § (1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

1. sz. táblázat

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb telek-szélesség | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Építménymagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|---|------------------|------------|-------------------------------|---|---|
| | | | | | Legkisebb | Legnagyobb | | | |
| L1-XI/ZZ | 900 m ² | 18 m | Z | 70% 80%* | 12,5 m | 23,0 m | 15% | 85% | 4,0 4,5 |

* saroktelek esetén

- (2) Telekösszevonással legfeljebb 4000 m² nagyságú telek alakítható ki.
- (3) Épület pinceszintjén, földszintjén és első emeleti szintjén elhelyezhető kereskedelmi célú felület összesen legfeljebb bruttó 1500 m² lehet.
- (4) Melléképítmények közül csak: a) kerti vízmedence, b) kerti lugas, c) kerti szabadlépcső helyezhető el.
- (5) Terepszint alatt építeni a telek bármely részén lehet.
- (6) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere 0,5-del növelt szintterületi mutató mértékéig beépíthető.

2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA

A 2020. május 18-i keltezésű tulajdoni lap főbb adatai a következők:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ingatlan címe: | 1111 Budapest XI. ker. Vak Bottyán utca 6. |
| A terület megnevezése: | egyéb helyiség |
| Helyrajzi szám: | 4222/0/B/1 |
| Terület besorolása: | Belterület |
| Területe: | 215 m ² |
| Tulajdoni státusz: | XI. ker. Önkormányzat – 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek: | Nincs elintézetlen széljegy feljegyzés |
| Bejegyzett terhelések, korlátozások: | Nincs |
| Egyéb bejegyzés: | Idősek háza |

Megjegyzés: Szóbeli tájékoztatás szerint az ingatlan megközelítése jogi rendezést igényel, mert korábban éveken keresztül a szomszédos Budafoki út 55. szám alatti társasház felől történt az ingatlan megközelítése, viszont a szomszédos társasház az átjárást megtiltotta. Az értékelt ingatlan jogilag a Vak Bottyán utca 6. szám alatti társasház része, ezért az épület fizikai megközelítése jogi akadályba elméletileg nem ütközhet, de ezt a társtulajdonosok vitatják. Az értékbecslés során a jogi körülményeket nem vizsgáltuk, feltételeztük az ingatlan jogszerű megközelíthetőségét, használhatóságát!

2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

| <i>Erősségek</i> | <i>Gyengeségek</i> |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">➤ frekventált elhelyezkedés;➤ önálló épület. | <ul style="list-style-type: none">➤ külső megjelenés |
| <i>Lehetőségek</i> | <i>Veszélyek</i> |
| <ul style="list-style-type: none">➤ bérbeadással történő hasznosítás;➤ ingatlan értékesítése. | <ul style="list-style-type: none">➤ társasház jogi veszélyei;➤ megközelítés vitás állapota;➤ ingatlanpiaci trendforduló kockázata. |

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

3.2. HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

3.3. KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

A pótlási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, a funkciónak megfelelő anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

3.4. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a jövedelem alapú, valamint a költség alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan **piaci értékeként** a piaci összehasonlító módszer eredményének a hátralévő felújítási költségekkel csökkentett értékét javasoljuk elfogadni.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

A Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási igazgatóság/Vagyongazdálkodási Osztálya azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft-t, hogy készítse értékbecslést **az 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 helyrajzi számú** ingatlanról.

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2020. július 1-jén szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízó képviselőjétől kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépíthető területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- beépíthetőséggel kapcsolatos feltételek,
- infrastruktúra,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

Az értékbecslés célja a jelenlegi bérlő részére történő értékesítés esetén az ingatlan piaci értékének meghatározása volt annak figyelembe vételével, hogy a bérlő már jelentős értéknövelő beruházásokat végzett az ingatlanon.

A számítások során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a 4.4 pontban részletezett felújítási munkálatok befejeződnek, így a műszaki állapot vizsgálatakor felújított, jó állapotú irodaterületet vizsgáltunk (külső homlokzat felújítása nem tartozik bele).

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 helyrajzi szám alatti ingatlan 100 %-os készültséget feltételező értékét, kerekítve:**

98.000.000.- Ft

összegben számszerűsítettük.

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.

**Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan
értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel - 100%-os készülttség esetén**

1. táblázat

| Megnevezés | Az értékelt ingatlan | Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | |
| Az ingatlan funkciója | iroda | iroda, tüzlet | iroda | iroda | iroda | iroda | | | | | |
| címe | Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan | XI. ker., Kelenföld | XI. ker., Nádorliget utca | XI. ker., Hunyadi János út | XI. ker., Csiky utca 1. | XI. ker., Bartók Béla út (Kosztolányi Dezós tér mellett) | | | | | |
| jellemzők | 1970-es években épült 2 szintes önálló épület lágymányosi társasház udvari részén, felújítás alatti állapotban. | Társasház földszintjén elhelyezkedő, átlagos-jó állapotú tüzlet-irodahelyiség. | 2000-es években épült társasházban földszinti irodahelyiség. | Telephelyen földszintes épület frissen beépített tetőtéri irodája. Bruttó alapterület: 267 m ² . | Társasház földszintjén utcai bejáratú, két szintes, átlagos állapotú iroda. | Belső két szintes, 5 szobás átlagos-közepes állapotú iroda 1992-ben épült társasház 3. emeletén. | | | | | |
| Redukált nettó alapterület, m ² | 206 | 240 | 124 | 178 | 200 | 116 | | | | | |
| Pinceszinti nettó területek, m ² | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Tulajdoni lap szerinti terület, m ² | 215 | - | - | - | - | - | | | | | |
| Telekhányad területe, m ² | 172 | - | - | - | - | - | | | | | |
| Közművesítettég | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | | | | | |
| Ajánlati/Tranzakciós ár, nettó, E Ft | | 139 900 | 105 000 | 96 900 | 200 000 | 64 900 | | | | | |
| Kínálati adat / tény adat és ezek korrekciója | | kínálati adat 0,85 | kínálati adat 0,85 | kínálati adat 0,85 | kínálati adat 0,85 | kínálati adat 0,85 | | | | | |
| Az ajánlat ideje | | 2020. július https://ingatlan.com/xi-ker/elado+iroda/egyeb-iroda/28901219 | 2020. július https://ingatlan.com/xi-ker/elado+iroda/egyeb-iroda/30833008 | 2020. július https://ingatlan.com/xi-ker/elado+iroda/egyeb-iroda/30833008 | 2020. július https://ingatlan.com/xi-ker/elado+iroda/egyeb-iroda/20236380 | 2020. július https://ingatlan.com/xi-ker/elado+lakas/tegl-a-epitesu- | | | | | |
| Az ajánlat beazonosítása | | | | | | | | | | | |
| Fajlagos egységár, Ft/m ² | | 495 479 | 719 758 | 462 725 | 850 000 | 475 560 | | | | | |
| Korrekciók mértéke | | | | | | | | | | | |
| Értékbefolyásoló tényezők | indoklás | megnevezés | mérték | megnevezés | mérték | megnevezés | mérték | megnevezés | mérték | megnevezés | mérték |
| Az ingatlan: nagysága | | hasonló | 1,00 | kisebb | 0,90 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | kisebb | 0,90 |
| elhelyezkedése (település/településrész) | | kedvezőtlenebb | 1,10 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | kedvezőtlenebb | 1,10 |
| közvetlen környezete | | hasonló | 1,00 | kedvezőbb | 0,90 | kedvezőtlenebb | 1,10 | kedvezőbb | 0,90 | hasonló | 1,00 |
| megközelíthetősége | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| műszaki tartalma | | hasonló | 1,00 | kedvezőbb | 0,85 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | kedvezőbb | 0,90 |
| műszaki állapota | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | kedvezőtlenebb | 1,10 |
| épületállomány tagoltsága | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| funkcionális tagoltság | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| használatossága (udvari bejárat) | | kedvezőbb | 0,90 | kedvezőbb | 0,90 | hasonló | 1,00 | kedvezőbb | 0,90 | kedvezőbb | 0,90 |
| bérbeadótsága | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| beépítettsége/telekméret | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| üzemeltetési költség | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| alternatív funkció | | kedvezőbb | 0,90 | kedvezőbb | 0,90 | hasonló | 1,00 | kedvezőbb | 0,90 | hasonló | 1,00 |
| közművesítettég | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| tulajdoni viszonyai | | 1/1 tulajdon | 1,00 | 1/1 tulajdon | 1,00 | 1/1 tulajdon | 1,00 | 1/1 tulajdon | 1,00 | 1/1 tulajdon | 1,00 |
| egyéb | | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 | hasonló | 1,00 |
| Ajánlat/eladás ideje | | jelenlegi | 1,00 | jelenlegi | 1,00 | jelenlegi | 1,00 | jelenlegi | 1,00 | jelenlegi | 1,00 |
| A korrekció mértéke összesen | | | 0,89 | | 0,56 | | 1,10 | | 0,73 | | 0,88 |
| Korrigált egységárak, Ft/m² | | 441 472 | | 401 398 | | 508 997 | | 619 650 | | 419 487 | |
| Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m² | | 478 200 | | | | | | | | | |
| A vizsgált ingatlan értéke, Ft | | 98 000 000 | | | | | | | | | |

A 2. számú összehasonlító adat alkalmazása során az összes korrekció mértéke meghaladta a 30%-ot. Ennek okai az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki tartalma, használhatósága és alternatív használhatósága közötti különbségek voltak, szakmai szempontból a korrekciók alkalmazása indokolt volt!

4.3. A HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a felismerésen alapul, hogy piaci viszonyok közepette összefüggés van az ingatlanok bevéeltermelő képessége és azok értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy minden eszköz értéke azonos, a tulajdonjogból származó jövőbeli tiszta jövedelmek jelenértékével.

Tiszta jövedelem alatt az összes - az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatosan felmerült kiadásokkal csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A DCF módszerével végzett becslést a következő feltételekkel, illetve korrekciókkal végeztük el:

- A melléklet bérleti szerződés szerint az ingatlan bérbeadással hasznosított. A bérleti szerződés határozott időtartamú (2029.03.31-ig érvényes). A bérleti szerződés szerinti bérleti díj a piaci díjszinttől elmarad, egyrésztől a bérlő egyházi tevékenységére hivatkozva, másrésztől amiatt, mert a bérlő saját költségen történő felújításokat vállalt (20.000.000 Ft összeghatárig) az ingatlan használatbavétele előtt. A számítások során úgy jártunk el, hogy a határozott idő lejártáig a szerződéses bérleti díjak befolyását vettük figyelembe 100%-os mértékben, majd az ezt követő időszakra piaci bérleti díjjal számítottuk a bevételeket. A bérleti díjak meghatározására piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk.
- Hozam-alapú ingatlan értékelés esetében az adottságok szerinti lehető legjobb hasznosítást (The Best of Use) kell feltételeznünk, ami a vizsgált ingatlan műszaki és gépészeti kialakítását figyelembe véve a változatlan, egyéb kereskedelmi – irodai funkcióban történő további működést jelenti.
- A szerződés szerinti bérleti díj 192.280 Ft/hó + Áfa, melyen felül a társasházi közös költség, illetve a mérőórák alapján mért közüzemi költségek terhelik, más költség a bérlőket nem terheli.
- A cash-flow előrejelzés az ingatlantulajdonos pénzfolyamatait, kiadásait és bevételeit, a létesítmény műszaki szempontból szinten-tartásához szükséges beruházások és az értékesítés, bérleti hasznosítás révén realizálható tulajdonosi jövedelem mértékét mutatja be. Az előrejelzés időhorizontja 10 év, az első évben tört évvel számolva.
- A bérleti díjból származó bevétellel szemben állnak az ingatlan működtetési költségei. A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a felújítási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd' minden esetben a bérlőkre terhelik át.

- A költségek között az árbevételre vetítve 3%-os menedzselési költséggel, 3%-os fenntartási költséggel, 62.000.-Ft/év biztosítási díjjal (bruttó pótlási költség 0,1%-a), ill. az építési költségre vetítve 0,5%-os felújítási költségalappal számoltunk. Az építményadó a területben 1550 Ft/m²/év mértékű.

A diszkontrátát az alábbi metodika alapján határoztuk meg:

| Diszkontráta meghatározása | | |
|---|--|--------------|
| diszkont kamatláb = alapkamatláb + kockázati pótlék | | |
| alapkamatláb | Magyar hosszú távú államkötvény kamata | 3,00% |
| | fogyasztói árindex | 3,00% |
| alapkamatláb infláci nélkül | kamat / infláció | 0,00% |
| kockázati pótlék | ingatlanszektor általános kockázati rátája | 3,00% |
| | ingatlan funkciója miatti kockázat | 1,00% |
| | ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat | 1,00% |
| | ingatlanspecifikus kockázat | 1,50% |
| | becsült hozam bizonytalansága | 1,00% |
| | extrapoláció bizonytalansága | 1,00% |
| diszkont kamatláb | összesen: | 8,50% |

- Az éves cash flow-kat, tekintettel az érvényben lévő szerződésekre is, 9%-os diszkontrátával számítottuk jelenértékre és a periódus végére szintén 8,5%-os tőkésítési rátával számítottuk a maradványértéket.

Abban az esetben, ha az ingatlan jelenleg érvényes bérleti szerződése megszűnik (az ingatlan esetleges értékesítése a jelenlegi bérlő részére), az ingatlan jövedelemtermelő képességét egyszerű tőkésítés módszerével vizsgálhatjuk:

Ez esetben fenti paraméterek közül a bérleti szerződés szerinti bevételek helyébe már a vizsgált időszak elejétől kezdve a piaci bérleti díjat lehetne tervezni, amely a jelenleginél magasabb hozamértéket biztosítana.

A számítások során kétfajta hozam módszert alkalmaztunk. Mivel az ingatlanra vonatkozóan jelenleg is hosszú távú szerződés van érvényben, amely alapján a bérlő hasznosítja az ingatlant, meghatároztuk az ingatlan értékét a jelenlegi szerződés figyelembe vételével (2/b. táblázat).

Ugyanakkor amennyiben az ingatlan adásvételére sor kerül a bérlő részére történő értékesítés formájában, a fennálló bérleti szerződés nyilvánvalóan megszűnik, így meghatároztuk az ingatlan értékét erre az esetre is (2/a. táblázat).

A részletes számítások alapján az **1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 hrsz-ú ingatlan jövedelem alapú értékét a fennálló bérleti szerződés megszűnése (ingatlan értékesítése) esetén kerekítve:**

78.000.000- Ft

összegben, míg a jelenlegi bérleti szerződést is figyelembe véve:

45.000.000 Ft

összegben számszerűsítettük.

Az egyszerű hozamtőkésítésre vonatkozó számítást a 2/a. táblázat, a cash-flow számítást a 2/b. táblázat, míg a piaci bérleti díjakra vonatkozó számítást a 3. táblázat tartalmazza.

Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1)

**értékmeghatározás egyszerű hozamtőkésítéssel
a jelenleg fennálló bérleti szerződés figyelmen kívül hagyásával, 100%-
os készütség esetén**

2/a. táblázat

| <i>Megnevezés</i> | <i>Adatok, értékek</i> |
|--|------------------------|
| <i>Bevételek</i> | |
| Összes nettó terület | 206 |
| A bérletileg hasznosítható terület iroda, m ² | 206 |
| A bérletileg hasznosítható terület egyéb, m ² | |
| A bérletileg hasznosítható terület parkoló, db. | |
| Bérleti díj iroda (Ft/m ² /hó) | 3 300 |
| Bérleti díj egyéb (Ft/m ² /hó) | |
| Bérleti díj parkoló (db/m ² /hó) | |
| Lehetséges bérleti bevétel (Ft/hó) | 679 140 |
| Tervezhető kihasználtság, % | 90% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft/év | 7 334 712 |
| <i>Kiadások, Ft</i> | |
| Fenntartási ktg. (bevétel %-ában) | 3% 220 041 |
| Menedzselési ktg. (bevétel %-ában) | 3% 220 041 |
| Számított fajlagos építési költség (Ft/összes nettó terület) | 350 000 |
| Felújítási ktg. (bruttó pótlási ktg. %-ában) | 0,5% 360 150 |
| Építményadó (Ft/m ²) | 1 550 318 990 |
| Behajtási veszteség | 1% 73 347 |
| Biztosítás (bruttó pótlási költség %-ában) | 0,1% 72 030 |
| Költségáthárítás aránya és összege | 100,0% 549 955 |
| Tulajdonost terhelő költségek összesen, Ft | 1 064 645 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | 6 270 067 |
| Tőkésítési ráta | 8,0% |
| Tőkésített érték, Ft | 78 375 842 |
| Befektetési kiadások | |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | 78 000 000 Ft |

Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan
értékmeghatározás DCF módszerrel - a jelenleg fennálló bérleti szerződés figyelembe vételével

2/b. táblázat

| Funkciók | Nettó terület (m ²) | Bérbe adott / Bérbeadható terület (m ²) | Bérleti díj (€/db; €/m ²) | Bérleti díj (Ft/m ² ; Ft/db) | Bérleti díj (€/hó) | | | | | | | Bérleti díj (Ft/hó) | Bérleti díj nettó (Ft/év), 100%-os kihasználtság |
|--|---------------------------------|---|---------------------------------------|---|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|--|
| Bérbe adott területek | 206 | 206 | 2,8 | 934 | 583 | | | | | | | 192 280 | 2 307 360 |
| Bérbe adható területek | 206 | 206 | 10,0 | 3 300 | 2 058 | | | | | | | 679 140 | 8 149 680 |
| Egyéb | | - | | | | | | | | | | | |
| Összesen | 206 | 206 | | | | | | | | | | | 8 149 680 |
| HUF/euro árfolyam | 330 | | | | | | | | | | | | |
| Megnevezés | Alapadatok | Évek | | | | | | | | | | | Maradvány-érték |
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | |
| | | 0,50 | 1,50 | 2,50 | 3,50 | 4,50 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | |
| Kihasználtság, % | | | | | | | | | | | | | |
| Bérbe adott területek | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 25% | 0% |
| Bérbe adható területek | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 60% | 90% |
| Egyéb | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Éves átlagos kihasználtság | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 85% | 90% | |
| Hosszabb távon tervezhető bevétel | E Ft | 1 154 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 2 307 | 5 467 | 7 335 | |
| Fenntartási költség (bevétel %-ában) | 3% | 35 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 164 | 220 | |
| Menedzselés (bevétel %-ában) | 3% | 35 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 164 | 220 | |
| Felújítási ktg. (bruttó pótlási ktg. %-ában) | 350 000 0,5% | 188 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | 376 | |
| Építményadó (m ² , Ft/m ²) | 215 1550 | 167 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | 333 | |
| Telekadó (m ² , Ft/m ²) | - 20 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Behajtási veszteség (árbevétel %-ában) | 0 1,0% | 12 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 55 | 73 | |
| Biztosítás (bruttó pótlási költség %-ában) | 350 000 0,1% | 36 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | |
| Beruházási költség (E Ft/m ² , m ²) | 206 | - | | | | | | | | | | | |
| Költségátvitel aránya és összege | 100% | | | | | | | | | | 623 | 761 | |
| Tulajdonost terhelő költségek összesen | E Ft | 472 | 943 | 943 | 943 | 943 | 943 | 943 | 943 | 943 | 541 | 534 | |
| Nettó működési bevétel | E Ft | 682 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 1 364 | 4 926 | 6 801 | 80 007 |
| Diszkontárta, tőkésítési ráta, diszkonttényező | 9% 8,5% | 0,96 | 0,88 | 0,81 | 0,74 | 0,68 | 0,62 | 0,57 | 0,52 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,40 |
| Cash Flow jelenérték | E Ft | 653 | 1 199 | 1 100 | 1 009 | 926 | 849 | 779 | 715 | 656 | 2 172 | 2 751 | 32 370 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, E Ft | 45 180 | | | | | | | | | | | | |
| Hozadéki érték kerekítve, E Ft | 45 000 | | | | | | | | | | | | |

Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan felépítmények bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel - 100%-os készüeltség esetén

3. táblázat

| Ismertetési és hasonlítás szempontok | Az értékelt ingatlan adatai | Hasonlító ingatlanok adatai | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--------|--|-----------|--|------|--|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | | | | | | |
| Az ingatlan funkciója | iroda | iroda | | iroda | | iroda | | iroda | | iroda | | | | | | | |
| Cím | Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan | XI. ker., Vak Bottyán utca 3. | | XI. ker., Fehérvári út | | XI. ker., Lágymányos | | XI. ker., Orlay utca | | XI. ker., Egry József utca 15. | | | | | | | |
| Az építés éve | 1970 | 1900 | | 1960 | | 1960 | | n.a. | | 1940 | | | | | | | |
| Az épület műszaki tartalma/állapota | átlagos | átlagos | | jó | | jó | | jó | | átlagos | | | | | | | |
| A helyiségek műszaki tartalma/állapota | átlagos | jó | | jó | | jó | | jó | | jó | | | | | | | |
| Alapterület, m ² | 206 | 213 | | 149 | | 373 | | 143 | | 100 | | | | | | | |
| Fajlagos nettó ajánlati/tényleges bérleti díj (€) | | 8,5 | | 13,5 | | 11,0 | | 9,7 | | 7,6 | | | | | | | |
| Fajlagos nettó ajánlati/tényleges bérleti díj (Ft) | | 2 805 | | 4 455 | | 3 630 | | 3 217 | | 2 500 | | | | | | | |
| Kínálati adat / tényadat és ezek korrekciója | | kínálati adat 0,95 | | kínálati adat 0,95 | | kínálati adat 0,95 | | kínálati adat 0,95 | | kínálati adat 0,95 | | | | | | | |
| Az ajánlat/bérleti tranzakció ideje | | 2020. július | | 2020. július | | 2020. július | | 2020. július | | 2020. július | | | | | | | |
| Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása | | https://ingatlan.com/xi-ker/kiado+iroda/egyeb-iroda/31557413 | | https://ingatlan.com/xi-ker/kiado+iroda/irodahelyseg- | | https://ingatlan.com/xi-ker/kiado+iroda/irodahelyseg- | | https://ingatlan.com/xi-ker/kiado+iroda/iroda- | | https://ingatlan.com/xi-ker/kiado+iroda/egyeb-iroda/31588038 | | | | | | | |
| Értékbefolyásoló tényezők | | Korrekciók mértéke | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | megnevezés | | mérték | | megnevezés | | mérték | | megnevezés | | mérték | | | | | |
| Az ingatlan elhelyezkedése (település/településrész) | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | kedvezőtlenebb | | 1,10 | | hasonló | | 1,00 | |
| Az ingatlan közvetlen környezete | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| A befoglaló épület műszaki tartalma és állapota | | hasonló | | 1,00 | | kedvezőbb | | 0,90 | | kedvezőbb | | 0,90 | | hasonló | | 1,00 | |
| A helyiségek műszaki tartalma és állapota | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| Az épület területek nagysága | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| Használhatóság, funkcionalitás | | kedvezőtlenebb | | 1,20 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| Egyéb | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| Egyéb | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | | hasonló | | 1,00 | |
| Ajánlat/eladás ideje | | jelenlegi | | 1,00 | | jelenlegi | | 1,00 | | jelenlegi | | 1,00 | | jelenlegi | | 1,00 | |
| A korrekció mértéke összesen | | | | 1,20 | | 0,90 | | 0,90 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | |
| Korrigált egységárak, €/m² | | 9,7 | | 11,5 | | 10,3 | | 9,3 | | 7,2 | | | | | | | |
| Korr. nettó egységárak súlyozott átlaga, €/m² | | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Korr. nettó egységárak súlyozott átlaga, Ft/m² | | 3 300 | | | | | | | | | | | | | | | |

4.4. AZ INGATLAN ÉRTÉKE KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL

E módszer alkalmazása esetén külön-külön becsüljük meg a telek(hányad), az épületek és az építmények értékét, valamint a várható beruházási költséget.

Először a telek(hányad) piaci értékét határoztuk meg piaci információk alapján.

Hasonló elhelyezkedésű, eladásra felkínált területeket vizsgáltunk meg. Adatainkat helyi ingatlanforgalmazóktól és nyilvános hirdetésekben szereztük be.

Az épületek esetében más-más fajlagos újraelőállítási értéket adtunk meg a különböző funkciójú és szerkezetű létesítményeknek, amit aztán valós műszaki állapotuk, funkcionális és gazdasági avultságuk függvényében korrigáltunk.

Az újraelőállítási költségeket egyrészt a szakmai tapasztalataink alapján, másrészt az ÉKS aktuális száma szerint határoztuk meg.

Az ingatlan újraelőállítási költségéből kiinduló értékelés eredményét (a figyelembe vett fizikai avulást, a nettó pótlási költséget, a funkcionális és egyéb értékcsökkenés miatti korrekciós tényezőket, illetve a piaci értékre kapott becslést) a 3/a. számú táblázatban foglaltuk össze.

Ahogy már korábban is említettük, az értékbecslés célja a jelenlegi bérlő részére történő értékesítés esetén az ingatlan piaci értékének meghatározása volt annak figyelembe vételével, hogy a bérlő már jelentős értéknövelő beruházásokat végzett az ingatlanon.

A birtokbavételi állapotot a szakvélemény készítése során nem ismertük meg, az akkori állapotról vonatkozóan csak szóbeli tájékoztatást kaptunk.

Információink szerint a Bérlő által elvégzett beruházások az alábbiak:

- **nyílászárók cseréje;**
- **elektromos vezetékek cseréje;**
- **részleges víz-fűtés vezetékek, szerelvények, berendezések cseréje;**
- **festés, burkolás.**

Fenti munkálatokra vonatkozó részletes költségvetést a Bérlő nem bocsátott rendelkezésünkre!

A költség alapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen az **1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan** értékét kerekítve:

87.000.000.-Ft

összegben számszerűsítettük.

A telekre, az épületekre és az építményekre vonatkozó részletes számításokat a következő oldalakon található 3/a. és 3/b. táblázatokban foglaltuk össze.

**Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan
értékmeghatározás költség alapú módszerrel**

4. táblázat

| Megnevezés | Nettó alapterület | Pótlási költség | | Avulás | | | Piaci viszonyok | Elfogadott pótlási költség |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|---------|-----------|------------|--------------------|-------------------------------|
| | | | | Fizikai | Erkölcsei | Környezeti | | |
| | (m ²), m | (Ft / m ²) | (Ft) | (%) | (%) | (%) | (%) | (Ft) |
| Földszint összesen | 108 | 350 000 | 37 940 000 | -30% | -5% | 0% | 0% | 25 230 100 |
| Emelet összesen | 97 | 350 000 | 34 090 000 | -30% | -5% | 0% | 0% | 22 669 850 |
| Épületek összesen | 206 | | 72 030 000 | | | | | 47 899 950 |
| Térburkolat | 100 | 5 000 | 500 000 | -30% | 0% | 0% | 0% | 350 000 |
| Kerítés | | | | | | | | 0 |
| Építmények összesen | | | 500 000 | | | | | 350 000 |
| Telekhányad értéke | 172 | 225 988 | 38 971 182 | | | | | 38 971 182 |
| Ingatlan mindösszesen: | | | 111 501 182 | | | | | 87 221 132 |
| Az ingatlan értéke kerekítve | | | | | | | | 87 000 000 |

**Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan
felújítási költségek becslése**

5. táblázat

| <i>Munkanem megnevezés</i> | <i>Nettó alapterület, egység</i> | <i>Felújítási költség</i> | | <i>Készültség</i> | <i>Meglévő szerkezetek aránya</i> | <i>Elfogadott felújítási költség</i> |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|-------------------|-------------------|---|--|
| | <i>m², db</i> | <i>Ft/m², Ft/egység</i> | <i>Ft</i> | <i>%</i> | <i>%</i> | <i>Ft</i> |
| központi fűtés | 206 | 25 000 | 5 145 000 | 90% | 0% | 4 630 500 |
| vízellátás-csatornázás, vizesblokk1 | 1 | | 4 000 000 | 50% | 50% | 1 000 000 |
| vízellátás-csatornázás, vizesblokk2 | 1 | | 6 000 000 | 50% | 20% | 2 400 000 |
| épületvillamosság | 206 | 40 000 | 8 232 000 | 90% | 0% | 7 408 800 |
| festés-mázolás | 206 | 3 000 | 617 400 | 100% | 0% | 617 400 |
| burkolás | 206 | 10 000 | 2 058 000 | 0% | 0% | 0 |
| nyílászárók | 56 | 50 000 | 2 801 315 | 100% | 0% | 2 801 315 |
| Felújítási költségek összesen | 206 | 140 203 | 28 853 715 | 65% | | 18 858 015 |

4.5. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a jövedelem alapú, valamint a költség alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan jelenlegi **piaci értékeként** a piaci összehasonlító módszer eredményének a hátralévő felújítási költségekkel csökkentett értékét javasoljuk elfogadni.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel **az 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 6. szám alatti, 4222/0/B/1 hrsz-ú ingatlan** értékére a következő eredményeket kaptuk:

| ingatlan megnevezése | piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | hozam alapú módszerrel számított érték, Ft | költség alapú módszerrel számított érték, Ft |
|--|---|--|--|
| | 100% | 0% | 0% |
| Budapest XI. ker., Vak Bottyán utca 6. szám alatti (hrsz: 4222/0/B/1) ingatlan | 98 000 000 | 78 000 000 | 87 000 000 |
| <i>Elfogadásra javasolt piaci érték 100%-os készülség esetén, Ft</i> | 98 000 000 | | |
| <i>Beruházási költség 100%-os készülségre, Ft</i> | 28 900 000 | | |
| Eddig elvégzett munkák értéke, Ft | 18 900 000 | | |
| Jelenlegi piaci érték, Ft | 88 000 000 | | |
| <i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i> | 49 000 000 | | |
| <i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i> | 39 000 000 | | |

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.

5. MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Alaprajz**
- 4. melléklet: Társasházi alapító okirat**
- 5. melléklet: Bérleti szerződés**
- 6. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles-igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2020. július 1-jei állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000064/191787/2020

2020.05.18

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4222/0/B/1 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán utca 6. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| egyéb helyiség | 215 | 0 0 | 272/1000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 235404/1998/1998.12.10 | | | | |

2. bejegyző határozat: 156832/1992/1992.09.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 156832/1992/1992.09.14

Idősek háza.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156832/1992/1992.09.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 156832/1992/1992.09.14

jogcím: eredeti felvétel 156832/1992/1992.09.14

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/191785/2020

2020.05.18

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4222 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán utca 6. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.Fill | alosztály ter | adatok kat.jöv k.Fill |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| Kivett lakóház, udvar, egyéb épület | 0 | 634 | 0.00 | | |

2.

Társasház

3. bejegyző határozat:

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.

II.RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 201596/1/2001/01.08.27
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1110 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán
A tulajdonosokat a 4222/0/A/1-10 és a 4222/0/B/1 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95670/2/2012/12.01.19

Vezetékkjog
10 m2 területre. 7103/407/2011.-7103/408/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 193878/1/2012/12.11.23

- SZMSZ benyújtva.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

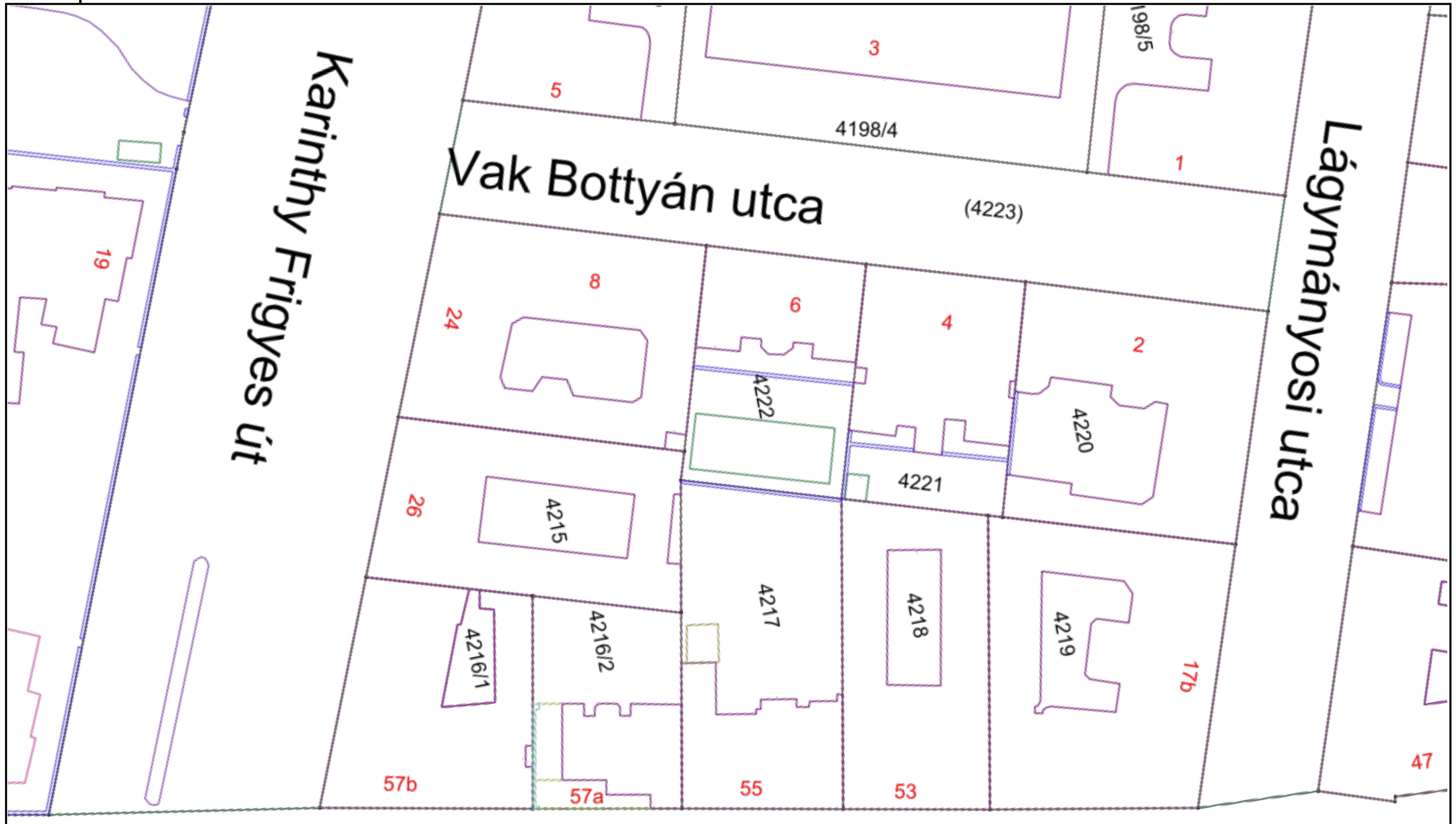
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térkép címe

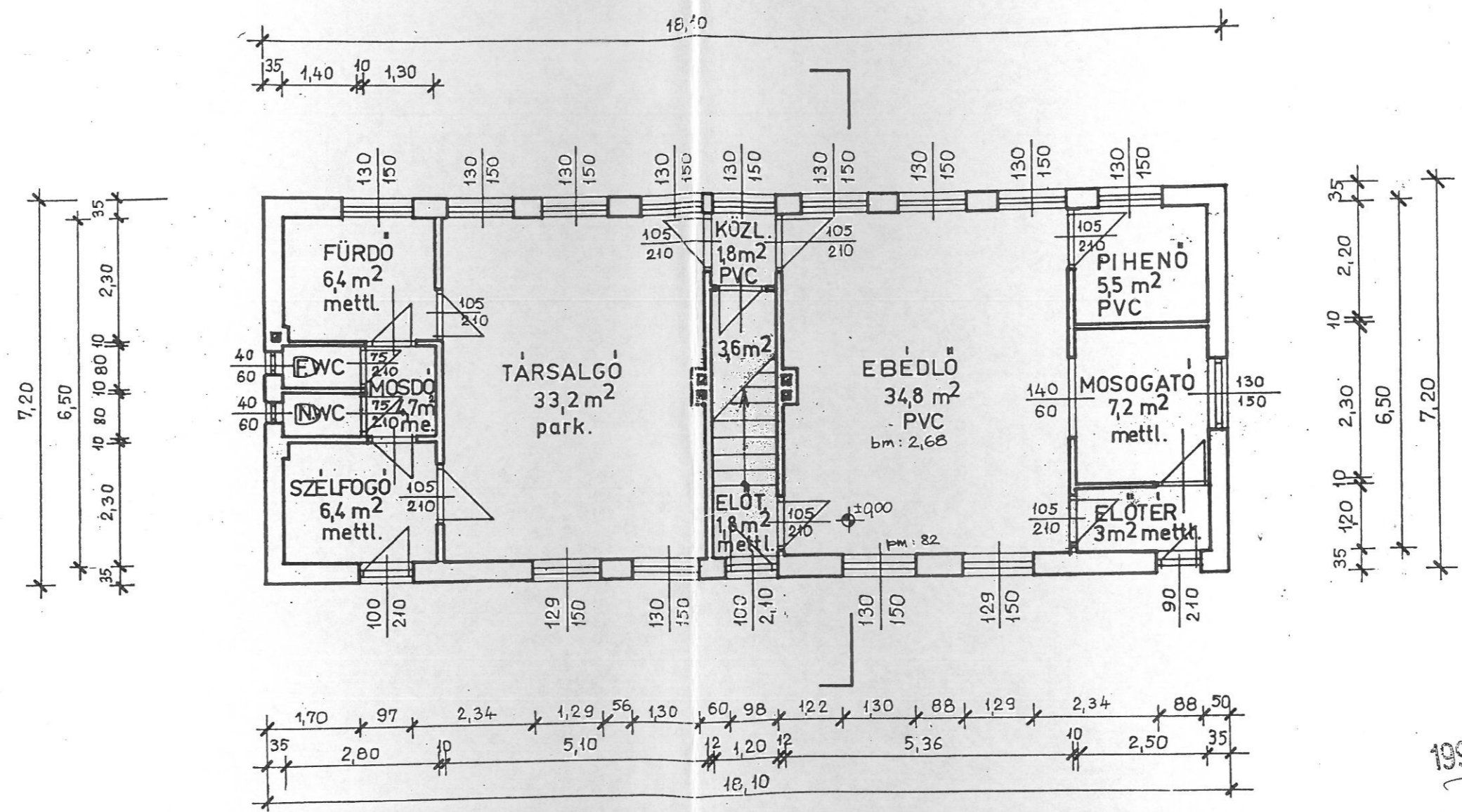
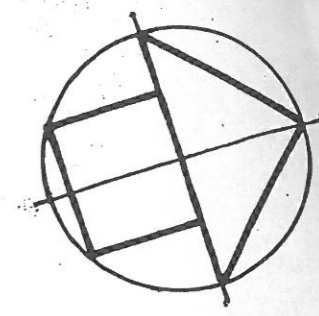
M 1:500 (A3)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTV. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

0 5 10 15m

Egyéb információ

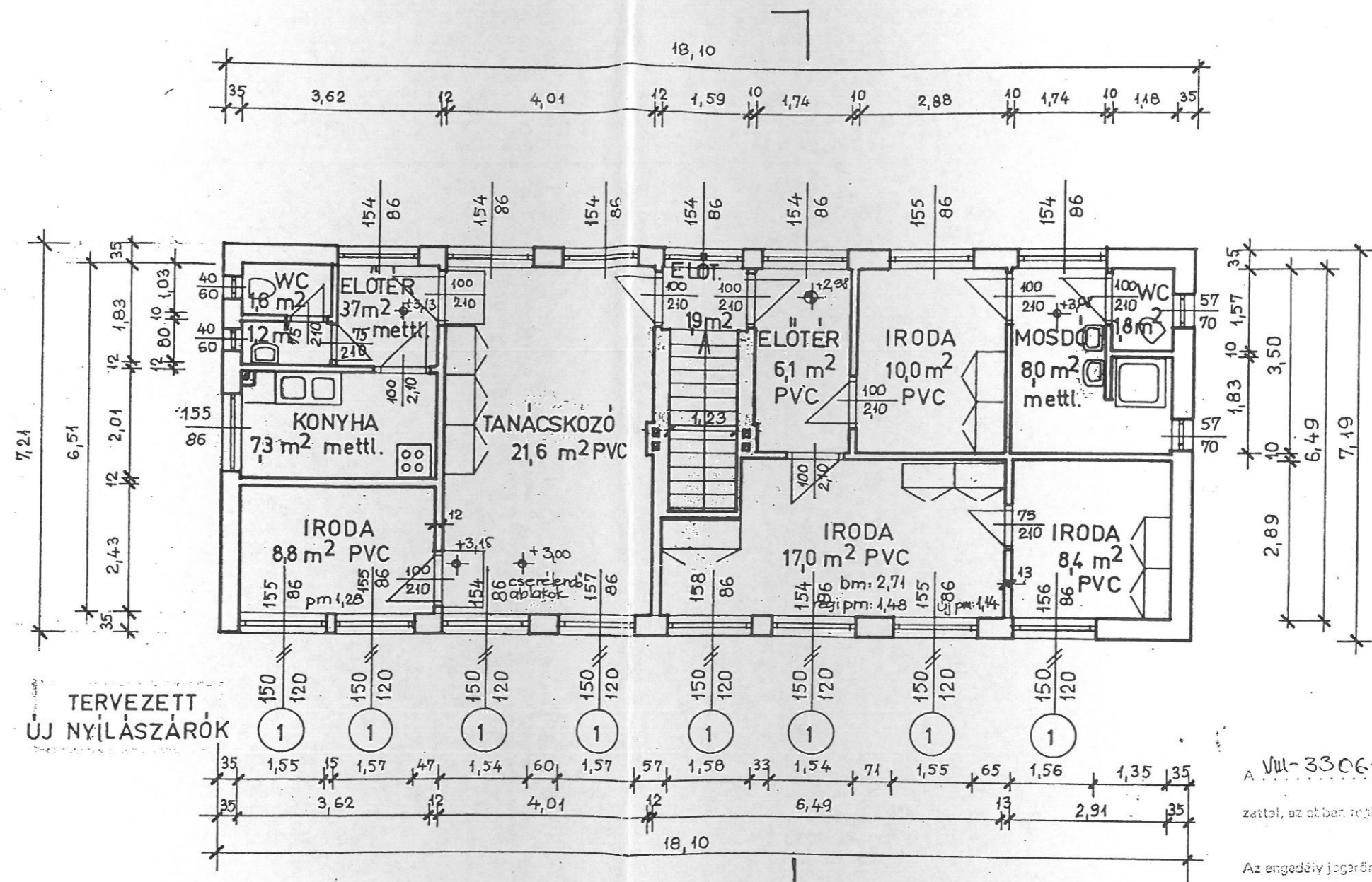
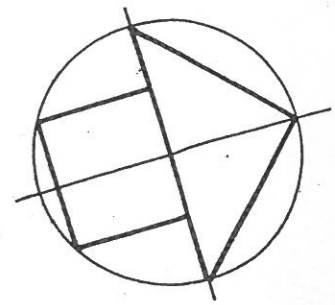


FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Balut

1994-08-06

| | | | |
|--|----------|--|--|
| A terv a tervező szellemi tulajdona. Szerzői jogi védelem alatt áll. | | | |
| POLY-LINE Tervező és Fővállalkozó KFT. | Tárgy: | BUDAPEST, XI. VAK BOTTYÁN U. 8. (bejárat a Budafoki út 55-ből) IDŐSEK NAPKÖZI OTTHONA (ESZI) | |
| | Rajzelm: | ENGEDELYEZÉSI TERV FÖLDSZINT ALAPRAJZ | |
| | Rajzsz: | É-1 | Műszaki szakgrafika: RÉPAI DANIELNÉ |
| | Tervező: | REPAI ÉVA É-1 01 0809 | Dátum: |
| Beruházó: Budapest, XI. kerületi Önkormányzat GAMESZ | | | |



TERVEZETT
ÚJ NYILÁSZÁRÓK

EMELETI ALAPRAJZ

Balla István

A VIII-3306-2/94 sz. 07.14. kelt határozattal, az abban foglalt feltételek mellett az ÉPÍTÉSI BONTÁSI engedélyt MEGADTAM.
Az engedély jogerőre emelkedett. 1994.08.06-án

Ügyintéző: [Signature]



| | | | |
|--|----------|---|--|
| A terv a tervező szellemi tulajdona. Szerzői jogi védelem alatt áll. | | | |
| POLY-LINE TERVEZŐ ÉS FŐVÁLLALKOZÓ KFT. | Tárgy: | BUDAPEST, XI. VÁR BOTTYÁN U. 8. (bejárat a Budaföldi út 55-ből) IDŐSEK NAPKÖZI OTTHONA (ESZI) | |
| | Rajzcím: | ENGEDÉLYEZÉSI TERV EMELET ALAPRAJZ | |
| | Rajzsz: | É-2 | Mé: 1:100 |
| | Tervező: | REPÁI ÉVA É-1 01 0809 | Műszaki szakgrafika: REPÁI DANIELNÉ Dátum: 1994. június |
| Beruházó: Budapest, XI. kerületi Önkormányzat GAMESZ | | | |



Budapest, XI. Kerület. Vak Bottyán utca 6. sz. alatti ingatlanon elhelyezkedő

LAKÓHÁZ

1997. évi CLVII. Tv. szerint módosított és egységes szerkezetbe foglalt

TÁRSASHÁZI
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése:

Budapest XI. Kerület

Az ingatlan helyrajzi száma:

4222.

2000.

DR. ...
1137 ...
Adószám: ...

DR. ...
1137 ...
Adószám: ...

I. Általános és bevezető rendelkezések. A társasház

A Fővárosi Kerületek Földhivatalánál bejegyzett, Bp. XI. Ker. 4222. hrsz. alatt felvett Társasház később felsorolt tulajdonosai, az 1992. augusztus 27-én kelt Társasházi Alapító Okiratot az 1997. évi CLVII. Tv. 41.§ (2) bek. alapján az alábbiak szerint módosítják és egységes szerkezetbe foglalják.

A tulajdonostársak megállapítják, hogy jelen okirat elfogadásáig és aláírásáig a közöttük fennálló jogviszonyt a Budapest XI. Ker. Önkormányzat, mint tulajdonos által 1992. augusztus 27-én készített és 1998. augusztus 12-én módosított Társasházi Alapító Okirat (továbbiakban: eredeti Alapító Okirat) rendelkezései szabályozták. A korábbi alapító okirat jelen okirat aláírásával hatályát veszti, a tulajdonosok közötti jogviszonyra a továbbiakban ezen egységes szerkezetű alapító okirat irányadó.

A tulajdonostársak megállapítják továbbá, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala a Bp. XI. Ker. 4222. hrsz. alatt felvett ingatlanra a társasház tulajdonát bejegyezte. A Társasház ingatlannyilvántartási alapadatait a 4222. hrsz. társasházi törzslap és a 1 - 10. sz. társasházi különlapok közhitelesen tartalmazzák.

Jelen egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat aláírói megállapítják, hogy az 1997. évi CLVII. Tv. 1. § (1) alapján, a később részletezett, műszakilag megosztott lakások és nem lakás célú helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak.

II. Tulajdoni viszonyok a társasházban

A. Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonába tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. A tulajdonostársak közös tulajdonában állnak az alaprajzban római számokkal jelölt részek.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.



Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Módosított Eleni
Módosított Eleni
Módosított Eleni

Társasági Elnök
Társasági Elnök
Társasági Elnök

Módosított Eleni
Módosított Eleni
Módosított Eleni

| | | |
|-------|--|----------------------|
| I. | Telek, az ezen lévő felszerelések, berendezések, más közös érdeket szolgáló létesítmények | 634 m ² |
| II. | Az épület alapozása -, fő-, határ-, és tűzfalak, lakásválasztó és világítóudvar-falak, kémények, pillérek, födémek, kiváltások, szigetelések, egyéb közös rendeltetésű szerkezeti részek | |
| III. | Víz-, csatorna és közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonok belső hálózatáig | |
| IV. | Gáz-, elektromos közműhálózata rákötéstől a külön tulajdonok belső hálózatáig | |
| V. | Bejárat | 19,42 m ² |
| VI. | Lépcsőház | 38,00 m ² |
| VII. | Közlekedők | 36,40 m ² |
| VIII. | Tárolók | 64,09 m ² |
| X. | Légópince | 31,48 m ² |
| XI. | Udvari közlekedő | 54,00 m ² |

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000, azaz ezer/ezred tulajdoni hányadból áll.

A felsorolt épületrészek stb. tekintetében a közös tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat, a jelen okiratban meghatározott külön tulajdonuk arányában illeti meg, de ez nem sértheti a korábbi használat során kialakult szokásjogot.

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonában állnak a közös a tulajdonban álló épületrészek közös használatának jogával együtt az alábbi arab számokkal jelölt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

Az egyes tulajdonrészek mellett szereplő ezred nevezővel megjelölt törtszám az egyes tulajdoni részekhez tartozó tulajdoni hányadokat tünteti fel, amelyek az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdoni hányadból megilletik. Az alább felsorolt és a korábban csatolt alaprajzi sorszámbeosztás melletti ingatlanrészek tekintetében a tulajdonjog a sorszám szerinti társasházi különlapokon feltüntetett mindenkori tulajdonosokat illeti meg.



Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Modos Zoltán
Csipos Tibor

Tajcsí Ernő
Károly E. S. Strel Karl

" A " épület

| sz. | tulajdonos | elh. | jelleg | leírás | ter. m2 | tul.arány |
|-----|----------------------------|-----------------|-----------|---|------------|--------------|
| 1. | Magántulajdon 4222/A/1 | Fszt. 1. | öröklakás | 1,5 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba | 33,00 | 42 /1000 |
| 2. | Magántulajdon 4222/A/2 | Fszt. 2. | öröklakás | 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba | 54,00 | 68 /1000 |
| 3. | Magántulajdon 4222/A/3 | Fszt. 2/A. | öröklakás | szoba, hálófülke, előtér, konyha, fürdőszoba | 48,00 | 61 /1000 |
| 4. | Magántulajdon 4222/A/4 | Fszt. 3. | öröklakás | szoba, előtér, konyha, fürdőszoba | 25,00 | 32 /1000 |
| 5. | Magántulajdon 4222/A/5 | I. em. 3. | öröklakás | 3 szoba, hall, előtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, gardrob | 105,00 | 133 /1000 |
| 6. | Magántulajdon 4222/A/6 | I. em. 4. | öröklakás | 2 szoba, hálófülke, hall, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, wc | 82,00 | 104 /1000 |
| 7. | Magántulajdon 4222/A/7 | tetőtér T.1. | öröklakás | előtér, étkező, konyha, fürdő, nappali | 86,00 | 109 /1000 |
| 8. | Magántulajdon 4222/A/8 | tetőtér T.2. | öröklakás | konyha, étkező, nappali, fürdő, előszoba | 45,00 | 57 /1000 |
| 10. | Magántulajdon 4222/A/10 | pinceszint | raktár | 2 helyiség | 51,00 | 64 /1000 |
| 11. | Magántulajdon 4222/A/11 | tetőtér T.3. | öröklakás | előszoba, konyha, közlekedő, fürdő, nappali | 46,00 | 58 /1000 |

" B " Épület

| | | | | | | |
|----|--|------------------|-----------|-------------|--------|--------------|
| 9. | Bp. XI. Ker. Önkormányzat 4222/B/9 | udvari épület | középület | 27 helyiség | 215,00 | 272 /1000 |
|----|--|------------------|-----------|-------------|--------|--------------|

III. Ingatlanyilvántartási rendelkezések

A Társasház társ tulajdonosai megállapodnak, hogy a Földhivatalnál kérik és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az Alapító Okirat módosítását az ingatlanyilvántartásba bejegyezzék az alábbiak szerint:

Az eredetileg 7. és 8. sorszám alatt felvette tetőtéri albetétek önálló lakóingatlanok kialakítása céljából értékesítésre kerültek, amelynek megfelelően 7., 8. és 11. sz. alatt önálló három lakás albetét jött létre.

A Társasház társ tulajdonosai rögzítik, hogy az eredeti 7.sz. albetétben felvett lakás 86 m2 területűre módosult, míg az eredeti 8. sz. albetétben felvett 95 m2 területűn két önálló lakás jött létre 45 és 46 m2 területtel.



Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Módos Elan
Társaság
Köszönöm S.S.
Társaság
Köszönöm S.S.

Társaság
Köszönöm S.S.

Társaság
Köszönöm S.S.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

Különösen jogos érdeket sért, amennyiben bármelyik tulajdonostárs a közös helyiséget külön megállapodás nélkül lezárja, vagy kizárólagosan birtokba veszi.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módjáról 2/3-os szavazattöbbséggel hozhat határozatot. A használat módjáról a közgyűlés és az érintett tulajdonostárs, vagy kívülálló harmadik személy írásbeli megállapodást köt.

A használat, hasznosítás módját egyéb kérdésekben a társasház szervezeti és működési szabályzata szabályozhatja.

Amennyiben a közös tulajdonban álló ingatlanrészek hasznosításából bevétel származik, úgy az - eltérő közgyűlési döntés hiányában - elsősorban magát a társasházat illeti.

A közös tulajdonú ingatlanrészeken (berendezési és felszerelési tárgyakon stb.) tilos olyan változtatást végezni, amely a külön tulajdonú ingatlanrész, vagy más közös tulajdonú ingatlanrész állagát sértené.

b.) Fenntartás, karbantartás, üzemeltetés és felújítás költségei

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség és tárgy fenntartásának, karbantartásának, üzemeltetésének és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

Többletköltséget okozó használati módból származó költségeknek minősülnek különösen a közös tulajdonú ingatlanrészek, felszerelések és berendezések használatának azon többletterhei és költségei, amelyek azáltal keletkeznek, hogy egyes tulajdonostársak tulajdonrészüket nem lakás céljára használják.

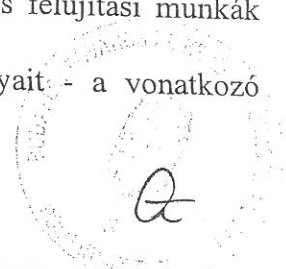
A többletköltséget okozó használati módból származó közüzemi stb. többletfelhasználás (víz- és csatornadíj, elektromos áram, karbantartás és javítás stb.), ill. többlet felújítási költségek arányos megtérítésére, az érintett tulajdonostársakkal a társasház külön írásbeli megállapodást köt.

A társasházzal kapcsolatos bármely egyéb közös kiadás (kezelési, üzemeltetési költség stb.) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

c.) A felújítási alap. Egyéb alapok

A tulajdonostársak a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére szolgáló felújítási alapot képeznek.

A felújítási alap mértékét, valamint felhasználásának alapvető szabályait - a vonatkozó előírások figyelembevételével - a közgyűlés határozza meg.



Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Tárgy: Émin Társasház
Lőrincz E. S.
Közelevecz Stiedl Karol
Módosított Émin Társasház
Közelevecz Tibor

A közös tulajdonban álló ingatlanrészek használatával és hasznosításával (kezelésével) kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körébe tartozó ügyintézés a közös képviselő látja el.

A társasház azon részeit illetően, amelyek az Önkormányzat tulajdonát képezik, az Önkormányzat jogállása megegyezik a többi (magányszemély) tulajdonostárs jogaival és kötelezettségeivel. Az Önkormányzat saját tulajdona tekintetében a rá irányadó jogszabályok és saját határozatai alapján jogosult és köteles a társasházzal kapcsolatos jogviszonyokban eljárni.

3. A külön tulajdonra vonatkozó rendelkezések

a.) Birtoklás, használat és hasznosítás. Az állagvédelem

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A külön tulajdonban álló ingatlanrészekkel, berendezési és felszerelési tárgyak birtoklásával, használatával és hasznosításával kapcsolatos terhek és költségek a mindenkori tulajdonostársat terhelik, ill. külön megállapodás alapján azt, akinek az ingatlanrész használatát a tulajdonostárs átengedte.

Minden tulajdonostárs köteles a lakás használata során a tisztességes közösségi együttélés elvárásaihoz igazodó magatartást tanúsítani és különösen tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a szomszédai nyugalma, különösen indokolatlan, rendszeresen ismétlődő zajkeltéssel zavarhatná.

A tulajdonostárs köteles gondoskodni arról, hogy a fentieket a vele együtt lakó személyek, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsák.

Amennyiben a tulajdonostárs öröklését nem lakás céljára kívánja használni, vagy hasznosítani, úgy ezt a közgyűlésnek köteles előzetesen bejelenteni, amely a hozzájárulásról 2/3-os szavazattöbbséggel hozhat határozatot. E kérdésben a tulajdonostársak közgyűlés tartása nélkül, írásbeli határozat meghozatalára is jogosultak.

A közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.

A tulajdonostárs köteles gondoskodni a külön tulajdonában álló ingatlanrész jókarban tartásáról, köteles az állagmegóvási munkálatokat saját költségén, szükség szerint elvégezni

A tulajdonostárs haladéktalanul köteles gondoskodni azon meghibásodások elhárításáról, amelyek a közös tulajdonban álló ingatlanrészek, berendezések, vagy felszerelési tárgyak károsodását idézhetik elő. A közös képviselő jogosult az ezen kötelezettségét elmulasztó

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Dr. Csatai Ferenc
Köszönöm a segítséget.
Köszönöm a segítséget.
Köszönöm a segítséget.

tulajdonostárs terhére és költségére közgyűlési határozattal minden szükséges intézkedést megtenni.

Amennyiben a javítási késedelem elháríthatatlan következményekkel jár, úgy a közös képviselő a közgyűlés határozatának bevárása nélkül is haladéktalanul intézkedhet a javítás megkezdéséről.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közös képviselő a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas, előre egyeztetett időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

A társasházközösség, ill. az érintett tulajdonostárs köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt és költségeket.

b.) Felújítás. Építkezés és átalakítás a külön tulajdonban

A tulajdonostárs köteles gondoskodni a külön tulajdonában álló ingatlanrész szükség szerinti felújításáról, köteles azt saját költségén elvégezni. Amennyiben a felújítás építkezési munkálatokkal jár, úgy a tulajdonostárs köteles az építkezésre általában irányadó alábbi szabályokat is figyelembe venni.

A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlanrészeken (öröklakásában, egyéb helyiségében) építési munkát végezhet, ill. végeztethet. Amennyiben a munka elvégzéséhez hatósági engedély szükséges, úgy a tulajdonostárs köteles azt az irányadó szabályok szerint, a munka megkezdése előtt beszerezni.

Az építkezés megkezdése előtt legalább 15 nappal a tulajdonostárs köteles a Közös Képviselőt értesíteni.

Amennyiben az építkezési munkák terjedelme, vagy előre látható időbeli elhúzódása a többi tulajdonostársat az ingatlan rendes használatában jelentősen korlátozza, úgy a tulajdonostárs köteles a Közös Képviselő értesítésével egyidejűleg az érintett tulajdonostársakat is értesíteni. Az értesítés hirdetmény útján is történhet.

Az a tulajdonostárs, aki építési engedély nélkül, ill. egyébként jogszabályellenesen végez építési munkát és eszközöl változtatásokat, az ebből eredő kárért felelős és az eredeti állapot saját költségén történő helyreállítására kötelezhető.

c.) Adatszolgáltatási kötelezettség

A tulajdonostárs a változás bekövetkezését követő 15 napon belül írásban köteles a közös képviselőnek bejelenteni

- a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Udvaros Zoltán
Világ K. Árpád
Lőrincz E. G.
Kövecses Péter
Stredel Károly

- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonát bérlő személy fentieknek megfelelő adatát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát

Adatszolgáltatási kötelezettség a tulajdonostársat akkor is terheli, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

d.) Rendelkezési jog, elidegenítés. Az elővásárlási jog

A tulajdonostársat a külön tulajdonában álló ingatlanrészt illetően tulajdonostársaira tekintet nélkül megilleti a rendelkezés és elidegenítés joga.

A tulajdonostársakat a külön tulajdonok vonatkozásában nem illeti meg elővásárlási jog.

A külön tulajdonban álló ingatlanrésze (öröklakásra, helyiségre) vonatkozó tulajdonjog és a tulajdonjog közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányada egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

V. Felelősség harmadik személyek felé

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A kizárólag a külön tulajdonban álló ingatlanrészt érintő kötelezettségért a tulajdonostárs felelős.

VI. Társasház szervezete

A. Általános rendelkezések

A Társasház legfőbb közösségi döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a Közgyűlés 3 tagú számvizsgáló bizottságot választhat.

B. A Közgyűlés

1. A közgyűlés határoz

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Módosított
Tervezési és
Közgyűlési
Határozat

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Tarjányi Emília
Közgyűlési
Határozat

Stéber Károly

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös képviselőnek, és a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról
- a házirend megállapításáról,
- minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

2. A közgyűlési döntés tartalma és keretei

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

Ha a törvény vagy jelen alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel módosíthatja.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot egyszerű többséggel bármikor felmentheti.

A közgyűlés 2/3-os többséggel meghozott határozata alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot, illetőleg rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közgyűlés határozata, illetőleg a közös képviselő rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

3. A közgyűlés összehívása

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Tangyi Éva
Tangyi László

Molnár Éva
Tangyi Éva
Tangyi László

Dr. Csatai Ferenc
Lukács E. G.
Bocsa Tibor

A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze; a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A közgyűlést hirdetmény útján összehívni nem lehet.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

4. Határozatképesség

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

5. Jegyzőkönyv. Betekintés

A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

6. Határozathozatal írásbeli szavazással

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról – a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Tangy Éva
Kovács S.S.
Csepel Tibor

Modos Elei
Kovács K.

Dr. Csatai Ferenc
Kovács S.S.
Csepel Tibor

Tangy Éva
Kovács S.S.
Csepel Tibor

Kovács S.S.
Csepel Tibor

Írásbeli szavazás tartható abban az esetben, ha a Társasház az évi rendes közgyűlését már megtartotta és a felmerült kérdés eldöntése nem igényel közgyűlési megvitatást, azonban a határozat a tulajdonostársak közösségének döntését igényli.

Írásbeli szavazás tartható abban az esetben is, ha szabályszerű közgyűlés összehívása aránytalan késedelemmel járna.

Az írásbeli szavazás elrendelését kérheti bármely tulajdonostárs a közös képviselőtől akkor is, ha a tulajdonostársnak, vagy a tulajdonostársak közösségének méltányolható érdeke fűződik ahhoz, hogy valamely kérdésben okiratilag igazolható döntés szülessen de a döntés egyébként nem igényli feltétlenül közgyűlés megtartását.

Az írásbeli szavazás elrendelhetőségének kérdésében a Számvizsgáló Bizottság előzetesen véleményt nyilvánít.

Amennyiben a tulajdonostársak tulajdoni arány szerint számított 10%-a tiltakozik az írásbeli szavazás ellen, úgy közgyűlést kell tartani.

Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

Az írásbeli szavazást egyéb vonatkozásaiban a szervezeti és működési szabályzat szabályozza.

7. Jogorvoslat

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A jogorvoslat itt rendezett szabályait a közös képviselőnek a közös költség fizetésével hátralékban lévő tulajdonostárs terhére történő jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó intézkedésére is alkalmazni kell.

C. A közös képviselő

A közgyűlés a társasház ügyeinek intézésére és a társasházközösség harmadik személyekkel szembeni képviseletére közös képviselőt választ. A közös képviselő megválasztásáról az éves elszámolást és költségvetési javaslatot elfogadó közgyűlés dönt.

A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is.

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Mados Eleni
Lomos E.G.
Stibel Karoline

Társaság elnöke
Társaság elnöke

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő fenti körben, a társasház nevében és javára - közgyűlési határozat alapján - szerződést köthet, kötelezettséget vállalhat és jogokat szerezhethet.

A közös képviselő képviseleti jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, jelen alapító okiratban foglalt hatáskörének túllépése, ill. szükséges közgyűlési felhatalmazás nélkül végrehajtott jogcselekményeivel a társasháznak okozott kárért a polgári jog szabályai szerint felel.

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
- a fenti pontok különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A közös képviselői tevékenység ellátására a közgyűlés a képviseleti jogra vonatkozó kikötést is tartalmazó megállapodást köt. A megállapodásban foglaltakat a közös képviselő köteles betartani.

Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Módosított Eleni
Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.

Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.
Károly S. S.

A közgyűlés a halaszthatatlan intézkedések jogszerűségét utólag vizsgálja, a keletkezett számlák kifizetését felfüggesztheti és vita esetén - a kifizetési késedelemből eredő következmények írásbeli vállalása mellett - a napirendre tűzheti.

A társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogköröket a közös képviselő gyakorolja, azzal, hogy munkaviszonyt létrehozni, vagy megszüntetni csak a közgyűlés jóváhagyásával lehet.

VII. Egyéb rendelkezések

Az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 1997. évi CLVII. Tv. szabályai és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Az alapító okirat és módosításainak hatálya kiterjed a tulajdonostársak tulajdonjogi jogutódaira is.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra, hogy a jelen okiratban foglaltakat velük együtt élő családtagjaikkal és mindazokkal is betartatják, akik az ingatlanhoz fűződő jogukat tőlük származtatják.

A társasház és a tulajdonostársak közötti esetleges peres jogviszony eldöntésére a felek értékhatártól függően kikötik Pesti Központi Kerületi, ill. a Fővárosi Bíróság illetékességét.

A tulajdonosok a jelen módosítást, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás után, helybenhagyólag az egységes szerkezetbe foglalt, módosított alapító okirathoz csatolt önálló aláíró oldalon aláírták.

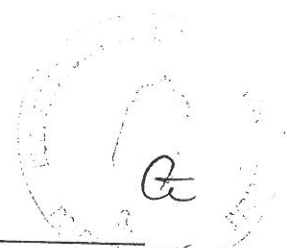
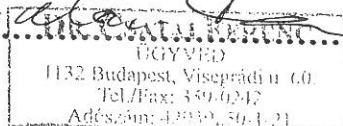
2001 -02- 26

Kelt Budapest,

Hitelesítés:

Közös képviselő:

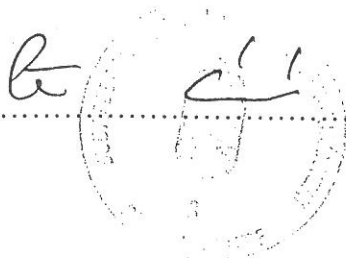
Ellenjegyzés:



Dr. Csatai Ferenc ügyvédi irodája
1132 Budapest, Visegrádi u. 60.

Handwritten signatures and names: Mihály Éber, Árpád, Csaba, Tibor, László E.S., Tamás, János, Károly.

Budapest Főváros XI. Ker. Önkormányzata nevében:
 (B ép. 9. sz. albetét)



Magánszemély tulajdonostársak:

személyi adataik:

Fszt. 1., 1. albetét

Módos Elemér Jenő

a.n.: *Pongrácz Edit*

szül. év, hely: *1947. aprilis 30.*
Budapest

személyi szám: *147* [REDACTED]

lakcím: [REDACTED]

XI. Var. Botlyán utca 6.

Módos Elemér Jenő

Fszt. 2., 2. albetét

Somos Edit Csilla

Somos Edit Csilla

a.n.: *ZLATIWSZKI ILONA*

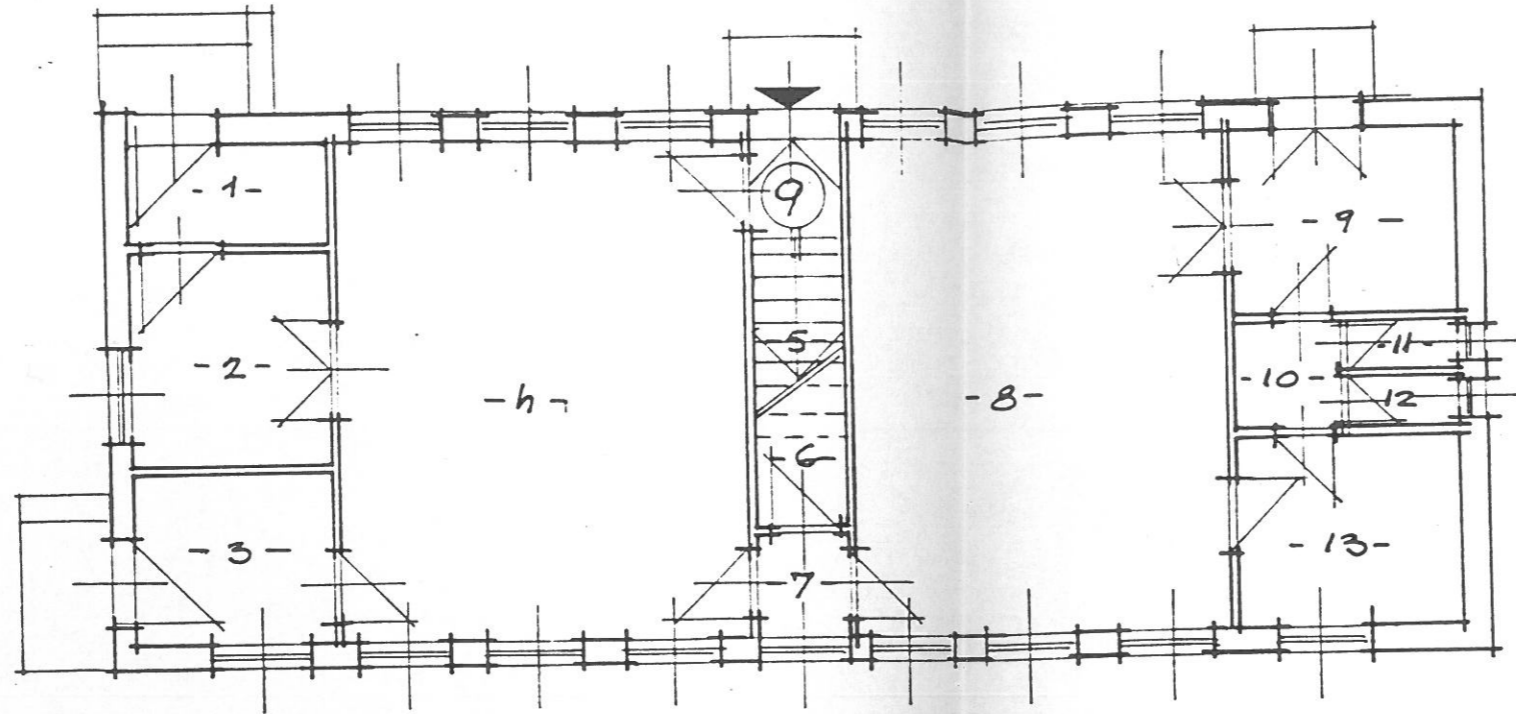
szül. év, hely: [REDACTED] *BUDAPEST*

személyi szám: *248* [REDACTED]

lakcím: *BP. XI. VAR. BOTLYÁN U. 6*

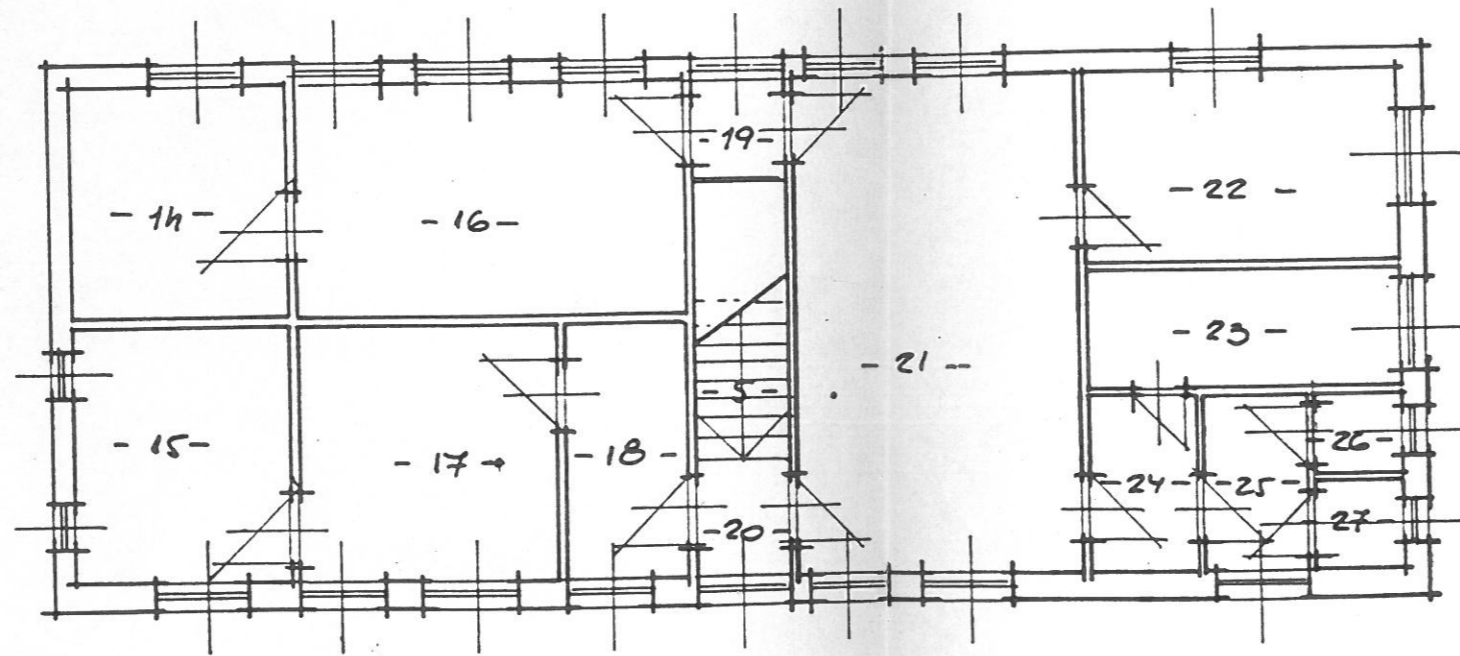


9 albetét / idősek háza / földszint



| | m ² |
|-------------|----------------|
| 1 előtér | 3,25 |
| 2 mosogató | 7,25 |
| 3 pülendő | 5,50 |
| 4 ebédlő | 35,00 |
| 5 lépcsőház | 5,00 |
| 6 tároló | 1,50 |
| 7 előtér | 1,68 |
| 8 társalgó | 33,00 |
| 9 szűzfogó | 7,25 |
| 10 mosdó | 1,96 |
| 11 női WC | 0,91 |
| 12 férfi WC | 0,91 |
| 13 fürdő | 6,76 |

földszinti alaprajz



emeleti

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| 14 raktár | 8,64 |
| 15 mosdó | 8,91 |
| 16 gazdasági iroda | 16,32 |
| 17 öltöző | 11,55 |
| 18 előtér | 4,95 |
| 19 előtér | 1,68 |
| 20 előtér | 1,68 |
| 21 tárolószoba | 25,74 |
| 22 iroda | 10,45 |
| 23 mosogató | 6,76 |
| 24 előtér | 3,30 |
| 25 mosdó | 3,08 |
| 26 női WC | 1,05 |
| 27 férfi WC | 1,05 |
| ÖSSZESEN: | 215,33 m² |

emeleti alaprajz

| | | |
|------------------------|------------|--------------------|
| Vak Botlyán u 6 | HRSz. 4222 | Tulajd. l. 6448 |
| idősek háza | | tervez. a. M 1:100 |
| készítette: BAUPLAN GM | | 5 |

Helyiségbérleti szerződés
- egységes szerkezetben -
 (Nem lakás céljára szolgáló helyiségre)

ELŐZMÉNYEK:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, mint Bérbeadó, és a Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösség, mint Bérelő között Budapesten, 2019. március 25. napján ingatlan bérleti szerződést kötött, melynek tárgya a Bérbeadó tulajdonát képező, budapesti, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartási rendben **4222/0/B/1. helyrajzi számú, 215 m²** területű, természetben 1111 Budapest XI. kerület **Vak Bottyán u. 6. sz.** alatti „egyéb helyiség” rendeltetésű ingatlan, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 272/1000-ed tulajdoni hányad tartozik. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan címe „felülvizsgálat alatt” áll.

Szerződő felek a fentebb körülírt helyiségbérleti szerződést egyező akarat elhatározással módosítják, és a változásokkal egységes szerkezetben az alábbi tartalommal határozzák meg azzal, hogy a módosításokkal nem érintett rendelkezések változatlan tartalommal érvényesek és hatályosak.

I. Felek

Jelen szerződés létrejött egyfelől

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai u. 39-41; adószám: 15735746-2-43; KSH szám: 15735746-8411-321-01; képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), másfelől

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösség (székhely: 1046 Budapest, Szent László tér 7. 5. ajtó, levelezési és számlázási cím: 1329 Budapest, Pf. 17; adószám: 18295823-1-41; KSH szám: 18295823-9491-525-01; képviseli: Kasza Miklós Koppány elnök), mint bérelő (továbbiakban: Bérelő), együttesen: Szerződő felek

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

II. Szerződés tárgya

1. Szerződő felek együttesen előadják, hogy Bérelő 2019. április hó 1. napjától – külön okiratban (jegyzőkönyv) dokumentált módon – birtokba vette Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, az ELŐZMÉNYEK-ben részletesen körülírt ingatlant.
2. Bérelő vállalja, hogy - mivel a bérlemény a folytatni kívánt tevékenység (vallási-egyházi tevékenység) végzésére jelen állapotában nem alkalmas – az ingatlant 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összegig, saját vagyona terhére felújítja, mivel annak felújítása, s egyben korszerűsítése mindenképpen indokolt. Bérelő kijelenti, hogy az értéknövelő beruházás költségvetési tervzetét elkészítette, az anyagi jelen szerződés aláírásakor a fedezet rendelkezésére áll. A kivitelezés – elsősorban szakember hiányában – szeptember hónapban kezdődik, várható befejezés 2019. november hónap.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet jogosult végezni: **egyházi központ működtetése**, mellyel kapcsolatosan Bérbeadó tudomásul veszi, hogy mivel Bérelő vallási szervezet a helyiséget buddhista templomként kívánja használni, az alapszabályában meghatározott közhasznú tevékenységet végez. Ehhez kapcsolódóan a 2. pontban meghatározott felújítási-korszerűsítési munkák keretében kialakításra kerül vendégek elszállásolására alkalmas lakótér, ahol a Bérelő által meghívott buddhista papok, lámák, külföldi magas rangú egyházi vezetők, egyházi tagok és pártoló tagok folyamatosan vagy időszakosan tartózkodni tudnak. Itt kerülnek megtartásra a vallási tevékenység gyakorlásához szükséges meditációk, elvonulások, szertartások, előadások, bemutatók, egészségmegőrző tanfolyamok és egyéb képzések.

Az alapszerződést Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága **152/GB/2019.(III.20)**; az egységes szerkezetű megállapodást pedig a Bizottság **425/GB/2019.(VII.10.)** sz. határozattal hagyta jóvá.

21 91

Handwritten signature

III. A szerződés érvényessége és hatálya

Jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az V. pontban részletezett óvadék jóváírásával, azaz **2019. április hó 1. napján** lép hatályba és határozott időre, 10 évre szól. Bérelő ugyanezen időpontig köteles átadni – Bérbeadó által elfogadott tartalommal – a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatának hiteles kiadmánya 1 példányát, a bérlemény kiürítésére, birtokba adására vonatkozóan. A szerződés a határozott idő elteltéig, **2029. március 31. napjáig tart.** A Bérelő a szerződés lejárta előtt 90 (kilencven) nappal kérelmezheti a szerződés időtartamának meghosszabbítását, a Bérbeadó által meghirdetett feltételekkel. A kérelmet Bérbeadó Gazdasági Bizottságánál kell előterjesztenie. A kérelem alapján a Bérbeadó újrahaznosítás esetén Bérelő részére elsőbbségi jogot biztosít. A bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem hiányában a jelen pontban meghatározott határidő utolsó napján, minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik.

IV. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem jogkövetkezményei

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleményért – a 2. pontban meghatározott felújítási munkálatok miatt - **2019. november 1. napjától** kell bérleti díjat fizetni. A bérleti díjat Bérbeadó 117884009-15511001-10060005 számú számlájára köteles havonta, a hónap utolsó napjáig megfizetni átutalás, vagy a számlára történő befizetés útján. Késedelmes fizetés esetén a késedelem idejére a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Éves bérleti díj: 2 307 360 Ft

Havi bérleti díj: 192 280 Ft

Közös költség: 39 440 Ft

Mindösszesen havonta fizetendő: 231 720 Ft

Amennyiben Bérelő a közüzemi szolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogszabályi, illetve műszaki akadálya nincs, Bérelő vállalja, hogy a közüzemi szolgáltatókkal a szerződés aláírását követő 30 napon belül szerződést köt.

Ha Bérelő közüzemi szolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogi, vagy műszaki akadálya van, úgy a fizetendő havi díjak kiegészülnek Bérbeadó által havi rendszerességgel átszámlázott, a szerződés tárgyát képező helyiségre vonatkozó közüzemi díjakkal. A továbbszámlázott díj ÁFA tartalma tekintetében a mindenkor érvényes ÁFA törvény vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítés nélkül, a havi rendszerességgel átszámlázott közüzemi díjak összegét, azok árváltozásakor számláiban azonnal érvényesítheti.

2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat a birtokba lépésének napjától köteles fizetni a bérleti díj fizetésével azonos feltételek mellett, 2019. november 1. napjától pedig az 1. pontban meghatározottak szerint.

V. Óvadék

1. Bérelő jelen szerződés biztosítékaul a Gazdasági Bizottság II. 3. pontjában meghatározott határozataiban megállapított 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot, mindösszesen **576.840,- Ft**-ot (azaz ötszázhetvenhatezer nyolcszáznegyven forintot) köteles Bérbeadó részére Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 11784009-15511001-06530000 számú számlájára 2019. március 27. napján megfizette.
2. Amennyiben Bérelő az esedékessé vált bérleti, illetőleg közüzemi díjat határidőre nem fizeti meg, vagy helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó az óvadékból a követelést Bérelő minden további megkeresése és engedélye nélkül, beszámítással kiegyenlítheti. Bérelő – Bérbeadó felhívására – a felhívásban meghatározott időpontig köteles az óvadékot az adott időszakra előirányzott 3 (három) havi bérleti díj összegére kiegészíteni.

VI. A bérlemény használata

1. Bérló a helyiséget jelen szerződés megkötése előtt megtekintette, és tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges feltételeket Bérbeadó nem biztosítja. Amennyiben Bérló a 2. pontban meghatározottakon kívül a tevékenysége folytatásához további építési munkák válnak szükségessé, úgy azt csak Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult elvégezni. Bérló a 2; és jelen pontban meghatározott, a tevékenysége folytatásához szükséges feltételek biztosítását szolgáló építési munkák ellenértékét nem követelheti, és ellenértékének beszámítását sem érvényesítheti. A hozzájárulás nélkül végzett építési, átépítési munkák elvégzése estén Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszüntetésére.
2. Bérló Magyarországon nyilvántartásba vett egyesület, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerint bekövetkezett jogutódlása esetén a jogutód, a bérleti jogviszonyt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül a határozott bérleti jogviszonyból visszamaradó időszakra jogosult folytatni.
3. Bérló bérleti jogát – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén – jogosult harmadik személynek átadni a jelen szerződésben meghatározott változatlan feltételekkel, azonban Bérbeadó a birtokba adás feltételeit biztosítani nem köteles.
4. Bérló működését a bérleményben kizárólag az ehhez szükséges hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg és folytathatja. A szükséges engedélyek és hozzájárulások nélkül végzett bérloői tevékenység esetében a bérleti jogviszonyt Bérbeadó rendkívüli felmondás útján megszüntetheti.
5. Bérló a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem jogosult a tevékenysége módosítására.
6. A tevékenység Bérbeadó hozzájárulása nélküli megváltoztatása rendeltetésellenes használatnak minősül, ez esetben rendkívüli felmondásnak van helye.

VII. Bérló jogai és kötelezettségei

1. Bérló köteles igazolni, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában Bérbeadó felé semmilyen adó, díj, illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Amennyiben az igazolásban szereplő adatok nem felelnek meg a valóságnak, Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga.
2. Bérló köteles a IV. pontban meghatározott bérleti díjakat megfizetni.
3. Bérló - amennyiben Bérló a közüzemi szolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogszabályi, illetve műszaki akadálya nincs – kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményhez tartozó valamennyi közüzemi szolgáltatóval a birtokba adást követő 30 napon belül szerződést köt, és a megkötött szerződések egy másolati példányát – igazolás céljából – Bérbeadónak átadja.
4. Bérló - amennyiben Bérló a közüzemi szolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogszabályi, illetve műszaki akadálya van – Bérló köteles a birtokba adást követően a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra a közüzemi számlákat az azokban rögzített határidőig megfizetni. Bérló tudomásul veszi, hogy a közüzemi számlák nem, vagy nem kellő időben történő fizetése esetén a szerződésnek Bérbeadó általi rendkívüli felmondásának van helye.
5. Bérló köteles jelen szerződés hatályba lépését követő 8 (nyolc) napon belül tájékoztatni a bérlemény fekvése szerint társasház közös képviselőjét a bérleti jogviszony létrejöttéről.
6. Bérlőt terheli az általa folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás megszerzésének a kötelezettsége és költsége.
7. Bérló köteles a bérleti szerződés aláírásától számított hat hónapon belül a jelen szerződésben meghatározott tevékenységét megkezdeni, és azt a szerződés időtartama alatt folyamatosan végezni. A tevékenység szerződésszerű, a hatályos jogszabályoknak és hatósági engedélyeknek megfelelő gyakorlásának megkezdését Bérló a Bérbeadónak ugyanezen határidőn belül igazolni köteles a működési engedély (amennyiben ez a tevékenység gyakorlásához szükséges), illetve olyan bérloői nyilatkozat benyújtásával, mely hitelt érdemlően igazolja, hogy Bérló a jelen szerződésben meghatározott tevékenységét megkezdte. Bérló köteles a tevékenység és használat hat hónapot meghaladó időtartamú szünetelését annak indokait, időtartamát, a tevékenység folytatásának várható időpontját Bérbeadónak írásban bejelenteni. Bérbeadó jogosult a tevékenység megkezdését, annak gyakorlása folytonosságát és a bérlemény rendeltetészerű használatát ellenőrizni, melynek türése a Bérló köteles.

CA

Ugy

8. Amennyiben Bérló a 7. pontban meghatározott határidőben tevékenysége megkezdését Bérbeadónak nem igazolja, a bérleményben folytatott tevékenysége és a használat szünetelésére vonatkozó előzetes bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, és mulasztását Bérbeadónak az erre irányuló írásbeli felhívása kézhezvételét követő 15 napon belül írásban nem menti ki, illetőleg nem pótolja, továbbá akkor is, ha a bejelentés vagy a tájékoztatás nem valós, illetőleg, ha egymást követő, legalább 30 napos időközzel tartott két ellenőrzés eredményeként, vagy más módon Bérbeadó tudomást szerez arról, hogy Bérló a tevékenységét, a helyiség használatát nem kezdte meg, illetve folyamatosan nem végzi, a bérleményt nem használja, Bérbeadó jogosult a szerződés rendkívüli felmondására.
9. Rendkívüli felmondásnak nincs helye, ha Bérló önhibáján kívül nem tudja a tevékenységét a 7. pontban meghatározott határidőben megkezdni, illetőleg folytatni (pl. vis maior, vagy Bérbeadó érdekkörében felmerülő ok), és ennek tényét Bérló hitelt érdemlően igazolja, vagy a Bérbeadó oldalán felmerülő okot Bérbeadó elismeri.
10. Bérló köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett használni, Köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a burkolatok, a nyílászárók, berendezések és közművek fogyasztási helyeinek és a mérőórák utáni szakasz karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. A bérleti szerződés megszűnésekor az általa végzett felújítási munkák ellenértékére Bérló nem tarthat igényt. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés-, vagy szerződésellenes használat következménye.

A társasház épületének felújítása, illetőleg az épületben a vezetékrendszer meghibásodása miatt az ingatlanon belül a Bérló, az ingatlanon kívül, a mérőórák előtti részen a Bérbeadó köteles gondoskodni a szükséges javítási és karbantartási munkák elvégzéséről. A tetőzet meghibásodása esetén a hiba elhárítása a Bérbeadó kötelezettsége. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról a Bérlőt előzetesen értesíteni köteles. A Bérbeadó, illetőleg a Bérló az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy az ingatlan, illetőleg a társasházban lévő más ingatlanok rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

11. Ha a bérló jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végez vagy végeztet, amelyhez Bérbeadó vagy valamely hatóság engedélye szükséges, - amennyiben Bérbeadó ezt kéri - köteles az eredeti állapotot helyreállítani, az átalakítás és eredeti állapot helyreállítás költségeit és jogi következményeit viselni, továbbá köteles Bérbeadónak az átalakítás és helyreállítás következtében felmerült teljes kárát megtéríteni. Bérló tudomásul veszik, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékére Bérló sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnését követően nem tarthat igényt.
12. A bérleményt a Bérlőn kívül harmadik személyt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. A helyiség albérletbe nem adható. A használat engedély nélküli átengedése esetén a Bérló felelős mindazokért a károkért, melyek e nélkül nem következtek volna be. A helyiség használatának engedély nélküli átengedése esetén a szerződés rendkívüli felmondásának van helye.
13. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlőnek az ingatlanban folytatott, az alapszabályában meghatározott közhasznú tevékenységének gyakorlása rendeltetésszerű használatnak minősül. Tudomásul veszi azt is, hogy Bérló az ingatlanban buddhista egyházi tevékenységet végez külföldi és magyar személyek részére, akik az ingatlanban e tevékenységgel összefüggésben kívánnak tartózkodni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérló mindazon személyek magatartásáért felelős, akiket az ingatlanba beenged, illetve akiknek a jogtalan bejutását megfelelő biztonsági rendszer kiépítése, vagy az ingatlan őrzése mellett sem akadályozza meg.
14. Bérló köteles az előírt cégtábla elhelyezéséhez szükséges hatósági engedély beszerzése érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni.
15. Bérló köteles jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az azonnali birtokba adási kötelezettségének közjegyzői okiratban foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatának egy példányát, melyben megerősíteni, ezen kötelezettség vállalását oly módon, hogy az alkalmas legyen arra, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) rendelkezései alapján a Bérbeadó a Bérló ellen a birtokba adás iránt közvetlenül végrehajtási eljárást kezdeményezhessen. A jelen pontban meghatározott kötelezettség elmulasztása a szerződéses jogviszony Bérbeadó általi rendkívüli felmondását vonja maga után.

16. Bérló jogosult biztosítást kötni az épületben tárolt saját ingóságaira és a felújítás során beépített műszaki és technikai eszközökre (pl. klíma, kazán, beépített szekrények, műszaki eszközök stb.), amikre biztosítási káresemény bekövetkezése esetén a Bérló a kedvezményezett, ha igazolja, hogy a kár elhárítása érdekében úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Bérló vállalja, hogy biztosítást köt egyéb biztosítási káresemény esetére is (felelősségkár, vízkár, betörés kár, elemi kár), amiket a káresemény bekövetkezésekor önállóan jogosult eljárni a biztosító társaságnál. A káreseményt egyidejűleg köteles Bérbeadó a Bérlóre engedményezi (avagy Bérlőt nevezi meg kedvezményezettként) a biztosítási összeg kifizetését. Ezen biztosítás független a Bérbeadó által kötött épület biztosítástól.

VIII. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a szerződés tartama alatt megfelel a jelen szerződésben meghatározott feltételeknek, és a II.2 pontban meghatározott átalakítási munkálatok elvégzését követően Bérló tevékenységének végzésére, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Amennyiben a bérlemény – Bérbeadónak felróhatóan – rendeltetésszerű használatra alkalmasságát tartósan (legalább 2 hónap időtartamra) elveszti, úgy Bérló jogosult a szerződést rendkívüli felmondás útján megszüntetni.
2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet teljes tartama alatt harmadik személynek nincs a bérlet tárgyát képező helyiségre olyan joga, amely Bérlőt a kizárólagos használatban korlátozza vagy akadályozza. Bérbeadó ezen kötelezettsége megszegése esetén Bérlőt megilleti a rendkívüli felmondás joga.
3. Bérbeadó jogosult a – Bérló szükségtelen zavarása nélkül – a használatot időközönként ellenőrizni. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlőnek a bérleményben végzett egyházi tevékenysége üzleti titokkal egy tekintet alá eső egyházi titoknak minősülő titokvédelem alatt áll. Evégből a titokvédelem megilleti a Bérlőt minden nem közismert, vagy más számára nem könnyen hozzáférhető tényre, tájékoztatásra, egyéb adatra, és az azokból készült összeállításra, amelyeknek illetéktelenek általi megszerzése, hasznosítása, harmadik személyekkel való közlése vagy nyilvánosságra hozatala a Bérló jogos pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekeit sértené vagy veszélyeztetné, feltéve, hogy a titok megőrzésével kapcsolatosan a vele jogszerűen rendelkezni jogosultat felróhatóság nem terheli.
A használat ellenőrzése során Bérbeadó köteles tiszteletben tartani a Bérló vallási tevékenysége szabályait, és az ellenőrzés időpontját úgy kell meghatározni, hogy az a szertartást vagy más vallási tevékenységet ne akadályozza, vagy zavarja.
4. Bérbeadót titoktartási kötelezettség terheli az ellenőrzés során az egyházi tevékenység gyakorlásával összefüggésben tudomására jutott adatok, információk tekintetében, ezeket illetéktelenek számára nem adhatja ki, nem teheti hozzáférhetővé, a vallást gyakorló vagy a vallási tevékenységgel összefüggő egyéb tevékenységen részt vevő személyekről semmilyen információt harmadik személy részére nem adhat át. Köteles betartani a GDPR, és a hatályos magyar jogszabályok adatvédelmi rendelkezéseit is.
5. Bérbeadó követelheti a rendeltetés-, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő teljes kárának megtérítését. Abban az esetben, ha a rendeltetés-, illetőleg szerződésellenes használatot Bérló – Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére – tovább folytatja, továbbá, ha a bérlet tárgyát fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának van helye.
6. A bérleti és a jelen szerződésben meghatározott egyéb díjak megfizetésére irányuló kötelezettségszegés esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés rendkívüli felmondására, feltéve, hogy Bérló legalább kéthavi díj megfizetésével késedelembe esik, és Bérbeadó Bérlőt megfelelő határidő tűzésével (8 nap) és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és Bérló fizetési kötelezettségének a felszólítás ellenére sem teljesíti.

IX. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

1. Jelen szerződés III. pontjában megállapított határozott idő elteltével megszűnik, közös megegyezéssel, bármelyik fél rendes felmondásával, illetőleg rendkívüli felmondással szüntethető meg.
2. Megszűnik a jogviszony akkor is, ha a bérlemény tárgya megsemmisül.
3. Bérló köteles a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésének napján Bérbeadó birtokába – külön okiratban dokumentált módon – adni, és a felek kötelesek egymással elszámolni.

2024. 09.

[Handwritten signature]

4. A 3. pontban meghatározott birtokba adási kötelezettség elmulasztása esetén Bérló a bérbeadásig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles fizetni, és ezen felül késedelmi kötbér fizetésére is köteles. A késedelmi kötbér összege a korábban fizetett havi bérleti díj összegének 2/30-ad része naponként. A kötbérfizetési kötelezettség a bérleti jogviszony megszűnését követő naptól kezdődően a bérlemény birtokba adásának napjáig tart.
5. Jelen szerződésben meghatározott bérleti jogviszonyt mindkét fél rendes felmondással írásban, a másik félhez címzett, ajánlott és tértivevényes küldemény formájában megküldött egyoldalú nyilatkozat útján megszüntetheti.
Bérló a felmondását a hónap utolsó napjára, de legkésőbb a hónap 15. napjáig Bérbeadóhoz beérkezetten közölheti.
Bérbeadó a rendes felmondás jogát 2019. november 30. napját követően a szerződés teljes időtartama alatt gyakorolhatja, feltéve, ha ezen időpontig Bérló a bérlemény felújításáról szóló számlákat Bérbeadó részére bemutatja, és a munkák elvégzésének ellenőrzése a helyszínen megtörténik.
6. Az 5. pontban szabályozott rendes felmondáson kívül mindkét felet megilleti a rendkívüli felmondás joga, a vonatkozó jogszabályban foglaltakon felül jelen szerződésben meghatározott esetekben.

X. Megszűnés és jogkövetkezményei

1. A bérleti szerződés a IX. pontban meghatározottakon túl megszűnik a Lakást tv. 23. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben is.
2. A bérleti szerződés megszűnésekor Bérló köteles minden, a Bérbeadó által nem engedélyezett módosítás, változtatás esetén helyreállítani, és a Bérbeadónak a szerződésszegő magatartással okozott teljes kárát megtéríteni.
3. Ugyanekkor köteles továbbá Bérló a bérleményt használatra alkalmas állapotban, kiürítve, tisztán Bérbeadónak visszaadni. A helyiség állapotában bekövetkezett változtatásból eredő helyreállítás, illetőleg ezek költségei Bérlőt terhelik, ennek elmaradása esetén Bérbeadónak ebből eredő kárát az óvadékból beszámíthatja, illetőleg amennyiben az óvadék összege azt nem fedezi, követelheti az ezt meghaladó kárának megtérítését is.
4. Felek a jogviszony megszűnésével kapcsolatosan egymással elszámolnak a befizetett, a hátralékos díjak, költségek, valamint az óvadék tekintetében.
5. Az óvadék fel nem használt részét jelen szerződés megszűnését követő 15 napon belül Bérbeadó köteles Bérló számlájára 10918001-00000079-20580009 számú történő átutalás útján visszafizetni.
6. Bérló a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a bérleménynek székhelyként, telephelyként, esetlegesen fióktelepként történő feltüntetését a bírósági nyilvántartásból töröltetni, és ezt hitelt érdemlő módon (a törlést elrendelő jogerős bírósági végzés eredeti példányának felmutatásával egy időben egy másolati példány átadásával) Bérbeadó felé igazolni.

XI. Záró rendelkezések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakást tv. és a 34/2017./IX.26./XI.ÖK számú Önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Bérbeadó kijelenti, hogy külön írásbeli engedéllyel Bérló részére kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérleményt Bérló székhelyként, telephelyként, esetlegesen fióktelepként a bírósági nyilvántartásba feltüntesse.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés fejrészében megadott címre küldött valamennyi küldeményt, amelyet ajánlott és tértivevényes, avagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címzettet közzöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldeményt ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást – mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítésére megkísérelése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (azaz ötödik) munkanapon; ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.


A



Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan a nemzeti vagyon, hasznosításával kapcsolatos jogszabályi kötelezettségeit, mind a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, mind Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.06.) számú rendelet előírásainak megfelelően betartja.

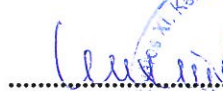
Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy fenti jognyilatkozataik közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkeznek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel, képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult szemlély/képviselő hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat.

Jelen szerződést Szerződő felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. július 12.


Bérlő
Magyarországi Drukpa Kagyü
Buddhista Közösség
Kasza Miklós Koppány
elnök


Bérbeadó
Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
dr. Hoffmann Tamás polgármester
felhatalmazásából
Büki László városgazdálkodási igazgató 

Ellenjegyezte: 
Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal
jegyzője

2019 JÚL 24.





BÉRLETI SZERZŐDÉS
Nem lakás céljára szolgáló helyiségre
- 1. számú módosítása -

Jelen szerződés létrejött
egyrésről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113Bp, Bocskai u. 39-41.; adószám: 15735746-2-43; KSH szám: 15735746-8411-321-01; képviseli: dr. László Imre polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban **BÉRBEADÓ**),

másrészről

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösség (székhely: 1046 Budapest, Szent László tér 7.; adószám: 18295823-1-41; KSH szám: 15735746-8411-321-01; képviseli: Kasza Koppány Miklós elnök; számlázási cím: 1046 Budapest, Szent László tér 7.), mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ**)

közt (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük 2019. július 12 napján **határozott** idejű bérleti szerződés jött létre (a továbbiakban: eredeti szerződés), a Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. belterület **4222/0/B/1** helyrajzi számú, a természetben **Budapest VAK BOTTYÁN U 6. szám** alatti, **215 m²** alapterületű ingatlan tárgyában.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eredeti szerződést Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának **668/GB/2019.(XII.18.)** számú határozata alapján módosítani kívánják az alábbiak szerint.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eredeti szerződés **III.** pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„Jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az V. pontban részletezett óvadék jóváírásával, azaz 2019. április hó 1. napján lép hatályba és határozott időre, II évre szól. Bérlő ugyanezen időpontig köteles átadni – Bérbeadó által elfogadott tartalommal – a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatának hiteles kiadmánya 1 példányát, a bérlemény kiürítésére, birtokba adására vonatkozóan. A szerződés a határozott idő elteltéig, 2030. március 31. napjáig tart. A Bérlő a szerződés lejártá előtt 90 (kilencven) nappal kérelmezheti a szerződés időtartamának meghosszabbítását, a Bérbeadó által meghirdetett feltételekkel. A kérelmet Bérbeadó Gazdasági Bizottságánál kell előterjesztenie. A kérelem alapján a Bérbeadó újrahasonosítás esetén Bérlő részére elsőbbségi jogot biztosít. A bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem hiányában a jelen pontban meghatározott határidő utolsó napján, minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik. „
4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eredeti szerződés **IV. 1. és 2.** pontjában meghatározott díjfizetés kezdete 2019. november 1. napjáról **2020. március 1.** napjára módosul.
5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eredeti szerződés **IX. 5.** pontjának utolsó mondata módosul az alábbiak szerint:
„Bérbeadó a rendes felmondás jogát 2020. március 31. napját követően a szerződés teljes időtartama alatt gyakorolhatja, feltéve, ha ezen időpontig Bérlő a bérlemény felújításáról szóló számlákat Bérbeadó részére bemutatja, és a munkák elvégzésének ellenőrzése a helyszínen megtörténik”
6. Jelen bérleti szerződésmódosítás hatályba lépésének feltétele a **BÉRLŐ** által - **BÉRBEADÓ** által elfogadott tartalommal - tett közjegyzői okiratba foglalást egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérlemény kiürítése, birtokba adásának tárgyában, valamint e közjegyzői okirat hiteles kiadmányának 1 példányban történő átadása **BÉRBEADÓ** részére. A közjegyzői okirat költsége a **BÉRLŐ**t terheli.
7. Szerződő Felek kijelentik, hogy az eredeti szerződés egyéb rendelkezéseit változatlan tartalommal fenntartják. Jelen módosítás az eredeti megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.

8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári jogi törvények bérletre vonatkozó előírásai az irányadók.

A felek kijelentik, hogy jelen szerződésmódosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2020. 01. 06.

MAGYARORSZÁGI DRUKPA KAGYU

Buddhista Kiadó

1111 Budapest Vak utca II/6.

Adószám: 18295823-1-11

Banksz.: 10918001-00000079-20580009

BÉRLŐ







Mo-i Drukpa Kagyü Buddhista Közösség
Koppány Kasza Miklós elnök

BÉRBEADÓ

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
dr. László Imre polgármester
felhatalmazásából
Sz. Lukács Györgyné
vagyongazdálkodási osztályvezető

Ellenjegyezte:

Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal
jegyzője

| | |
|---|--|
|  |  |
| Vak Bottyán utca | Vak Bottyán utca 6. |
|  |  |
| Kapu, kapualj | Megközelítés a közös területen keresztül |
|  |  |
| Az értékelt épület / társasházi albetét | Lépcső a főépület felől Kerítés a Budafoki út 55. számú társasház felől |

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Homlokzat a Budafoki út 55. szám alatti társasház udvara felől</p> | <p>Budafoki út 55. szám alatti társasház</p> |
|  |  |
| <p>Földszinti leendő imaterem, új festés</p> | <p>Földszinti leendő imaterem</p> |
|  |  |
| <p>Új radiátor</p> | <p>Új elektromos vezetékek</p> |

| | | |
|---|---|--|
|  |  |  |
| Új bejárati ajtó az udvar felől | Új lépcső | Új elektromos szerelés, festés |
|  |  | |
| Új elektromos szerelés, festés | Földszinti új víz-szennyvíz kiállások, régebbi burkolatok | |
|  |  |  |
| Új nyílászárók | Új bejárati ajtó a Budafoki út 55. számú társasház udvara felől | Földszinti új víz-szennyvíz kiállások, régebbi javítás alatti burkolatok |

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| <p>Új beltéri ajtó</p> | <p>Új gázkazán</p> | <p>Emeleti közlekedő, új festés, nyílászárók, fűtés</p> |
|  |  | |
| <p>Emeleti közlekedő, új festés, nyílászárók, fűtés</p> | <p>Emeleti iroda</p> | |
|  |  |  |
| <p>Emeleti iroda</p> | <p>Emeleti közlekedő</p> | <p>Emeleti vizesblokk, új víz-szennyvíz kiállítások, részben új burkolatok</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
|  |  |  |  |
| Új elektromos vezetékezés | Emeleti vizesblokk, új víz-szennyvíz kiállások, részben új burkolatok | Emeleti vizesblokk, új víz-szennyvíz kiállások, részben új burkolatok | |
|  |  |  |  |
| Emeleti vizesblokk, új víz-szennyvíz kiállások, részben új burkolatok | Emeleti vizesblokk, új víz-szennyvíz kiállások, részben új burkolatok | Tetőszinti csapadékvíz elvezető | Új nyílászáró, radiátor |
|  |  | | |
| Udvar, részsű | Budafoki út 55. szám alatti társasház felőli hátsó homlokzat | | |