

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLMÉNY

6 2 4 0 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingtatlan címe:	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
Természetbeni címe:	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
Hrsz:	32455/0/A/39
Szakvélemény típusa:	Teljes értékelés



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
HRSZ:	32455/0/A/39

Ingatlan típusa:	Üzlethelyiség (2 db)
------------------	----------------------

Értékelés típusa:	Teljes forgalmi érték meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100 %

Tulajdoni lap szerinti terület:	97 m ²
Értékelt redukált alapterület:	97 m ²

Értékelés határnapja:	2020.10.28.
Érvényességi határnapja:	2020.04.28.

Szaktevényt készítette:	Illyés Szabolcs
-------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek) – JELENLEGI ÁLLAPOTBAN

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	36.000.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
ellenőrző módszer	17.400.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	36.000.000.- Ft
---	------------------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz **Harminchatmillió Forint + ÁFA**

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

Bérletidíj az ingatlanra:	160 000	Ft	súly:	100%	160 000 Ft
---------------------------	---------	----	-------	------	------------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **160 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
32455/0/A/39 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.10.28 -i fordulónapra 160 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Százhatvanezer forint + ÁFA

Budapest, 2020. október 28.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-46711207-51109005

Vizsgálatunk tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint 1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38. alatt elhelyezkedő 97 m² alapterületű, utcai bejáráttal rendelkező, földszinti foderasztat és órás műhely üzlethelyiség (osztott) képzí. Az ingatlanrészek külön fűtéssel és gépészettel, közműórákkal rendelkezik. Állapotuk közepes/felújítandó, esztétikájukban gyenge állapotúak.

Bérlők által foderasztatként és órásműhelyként hasznosítottak, bérleti szerződés nem állt rendelkezésre.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.** alatt elhelyezkedő, **32455/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a bérletdíj megállapításhoz szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.10.28.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap
- Alaprajz
- Alapító okirat
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszereit alkalmaztuk, mint fő és ellenőrző módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslést értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslést érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becslést értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslést értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága stb.

Bérllet (forrás: ingatlanjog.com)

Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérlleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérllet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérlletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó

A bérlleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelezései

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja.

A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérllet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződés szerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérllet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérlleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelezése a bérlleti díj megfizetése. A bérlleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérlleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérllet megszűnése

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével

a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével

a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérlletet 15 napra lehet felmondani.

A határozott időre kötött bérllet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérlleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.		Belterület
Hrsz.:		32455/0/A/39
<i>Társasház</i> <i>Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.</i>		

I. rész.

Terület megnevezése:	üzlethelyiség
Nettó területe:	97 m²

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.


Az ingatlan beazonosítása a Megbízó tájékoztatása alapján történt. Társasház alapító okirat rendelkezésre állt!



39./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 39. sorszámmal és 32455/A-39. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38.

szám alatti /hét földszinti helyiségből álló/ nem lakás célú helyiségcsoport /jelenleg üzlet/ 97,35 m² /kerekítve: 97,00 m² /össz. alapterülettel, és a közös tulajdonból 325/10.000 tulajdoni hányad. ✓

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület
Lakosainak száma:	124.900 fő
Kerület leírása:	 <p>Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p>
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Kerepesi út és Hungária körút találkozásánál található, a Stadionok megállótól nem messze, a Kerepesi út és az Őrnagy utca sarkán. Forgalmas helyen.
Környezete:	Társasházakkal, üzletekkel beépített környezet
Megközelíthetősége:	Mindvégig szilárd burkolatú úton.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz és trolibuszjáráttal, villamossal, metróval is. A legközelebbi megállóhely 100 m belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.
Infrastruktúra:	A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a kerület központjában érhetők el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Észak-dél tengelyű, sarki telek.
Telek alakja:	Szabályos téglalap alakú.
Épület elhelyezkedése a telken:	Zártsorúan álló társasházban fekszik az ingatlan. A vizsgált üzlet albetét.
Kerítés – telekhatár:	-
Növényzet, ha van:	-
Jelenlegi hasznosítás:	PVC burkolat szaküzlet
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Központi elhelyezkedés, kedvező közlekedési kapcsolat.

Befoglaló épület (társasház) általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Tégla alap
Szigetelés:	Bitumenes lemezes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb. gerendás-béléselemes masszív födém
Tető formája, szerkezete, fedése:	Nyeregtető, cserépfedéssel.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.
Épület tagolódása:	pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítású.
Épület építési éve:	Az 1910-es években.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen vízesedés nem tapasztalható, az vízvezetés jól működik. A homlokzat és nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Funkcionális jellemzők:

Bejárata:	Utcáról nyíló bejáratok.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezett kirakat ablakok és fém 1 rtg. üvegezésű bejárati ajtók. – gyenge, felújítandó állapotban
Fűtés és használati melegvíz:	Az üzletrészek fűtése gáz kazánról megoldott. Acéllemez radiátorok a hő leadók. Elavult gépészet. Villanybojlerek biztosítják a használati melegvizet.
Helyiség tájolása:	A közterület irányába tájoltak, 2 db bejárattal. Közbenső.
Helyiségek:	Alaprajzról eltérően az üzlethelyiség ketté bontott. Külön üzletként üzemelnek. Kisebb órásműhely és kiszolgáló helyiségek, valamint egy nagyobb fodrászat mellék helyiségekkel.
Megjegyzés:	A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel a portálokon keresztül ellátott.
Felépítmény belső leírása, állapota:	<i>A ketté osztott üzlethelyiségek erősen felújításra szorulnak mind esztétikailag, mind műszakilag. Tisztasági festés, burkolatok cseréje, korszerűsítés ráfér az ingatlanra. Nyílászárók rossz állapotúak, fűtési rendszerek korszerűtlenek.</i>

Közművek:

Víz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
üzlethelyiségek	földszint	97,35	vegyes	1	közepes/felújítandó
ÖSSZESEN:		97,4			

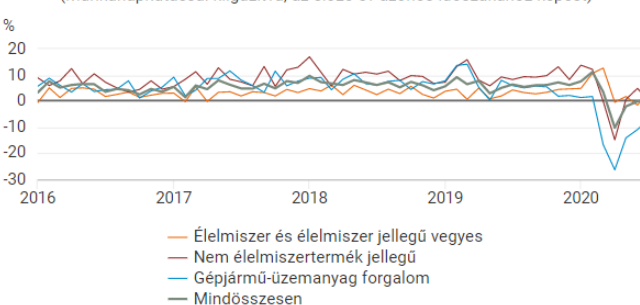
	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	üzlethelyiségek	97,4	1,00	97,4
	összesen:	97,4		97

Tulajdoni lap szerinti alapterület 97 m², és a természetben felmért alapterület megegyezik.

Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

Jelen értékelési szakvélemény kiadásé időpontjában pandémiás (világméretű) járvány va koronavírus járvány gazdasági – és ingatlan hatásai jelen pillanatban nem is következményekkel járnak a jövőre nézve, így ingatlanok piaci értékének változására sem li egyértelmű jelzést adni. Az ingatlanpiaci szakértő. elkövetkező időszakra – lokációtól és ingatlantípu függően – kisebb-nagyobb mértékű átme csökkenést jósolnak. A jogszabályi keretek értékelési szakvélemény érvényességét 90 nap határozzák meg. Nem ismert, hogy a jelen szakvéleményhez felhasznált kínálati adatok a járványügyi helyzetet megelőzően vagy már annak hatását is figyelembe véve kerültek publikálásra, így a megállapított érték tekintetében a járvány miatti korrekciónak nem látjuk indokát, de az érték az átlagosnál is nagyobb bizonytalanságot tartalmaz. (TEGOVA)

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenváltozása
(munkanaphatással kiigazítva, az előző év azonos időszakához képest)



MNB elemzése:

KISKERESKEDELMI PIAC

Rövid távon: A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a járványnak. Egyes üzlettípusok (élelmiszer, drogéria, gyógyszertár) esetében egyelőre pozitív a hatása az előrehozott keresletnek köszönhetően, másokra azonban azonnali negatív hatást gyakorolt. Egy szűkebb kör már a teljes bezárásban érintett (többek között játszóház, óvoda, magánegészségügy), emellett vannak a különösen érintett, főként szolgáltató tevékenységek, ahol már rövid távon szinte minden bérlő jelezte, hogy nem tud bérleti díjat fizetni (turizmus, étterem), de más szegmensekben is sorra jelzik a bérlők, hogy kedvezményeket kérnek a kieső forgalom miatt. Az étterem egyetlen lehetősége a kiszállítás erősítése, bővítése. A kiskereskedelmi egységek korlátozott nyitvatartása jelentős bevételkiesést generál mind az üzleteknek, mind az ingatlantulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását.

A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet. A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget.

A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulta után a helyreállítás is el tud húzódni.



Hosszú távon: A LITT szakemberei a járvány és a korlátozások enyhülésével kétféle átmeneti trendet tartanak elképzelhetőnek: az első, a pozitív trend szerint a fogyasztói bizalom és kedv emelkedni fog, hiszen a vásárlók megkönnyebbülnek, és újra kiemelten igényelni fogják az elhalasztott közösségi programokat, eseményeket. Ez alapján a csökkenés/leállás után egy bizonyos ideig kiemelkedően erős fogyasztói kedv és pozitív magatartás lehet a jellemző, ezt azonban a gazdaság járványhelyzet utáni állapota befolyásolja majd. A negatív trend azt feltételezi,

hogy jelentős munkanélküliség alakul ki a gazdaságban, a háztartások felélik megtakarításaikat, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat. Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszan tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve.

A budapesti bevásárlóközpontok relatíve alacsony 1–4 százalékos kihasználtság mellett működtek 2019 végén, míg a 100 ezer lakost meghaladó népességű városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználtsági rátája is 3 százalékot mutatott. Továbbá a hatályos szabályozásból fakadóan, Magyarországon jelenleg kevés kiskereskedelmi terület épül, így az alacsony kihasználtság és kevés új átadás mellett a járvány megjelenését megelőzően nem merült fel túlkínálati kockázat középtávon sem.

4.4.1. A kiskereskedelmi üzletek számának alakulása (2/2)

Üzlet típus	2018		2019	
	június 30.	december 31.	június 30.	december 31.
Élelmiszer és élelmiszer jellegű összesen	39 263	38 987	38 510	38 140
Nem élelmiszertermék jellegű összesen	81 345	80 568	79 875	79 103
Élelmiszer és nem élelmiszertermék jellegű összesen	120 608	119 555	118 385	117 243
Kiskereskedelmi üzlet összesen	122 652	121 609	120 448	119 305
Gépjármű és járműalkatrész	7 525	7 611	7 598	7 692
Mindösszesen	130 177	129 220	128 046	126 997

A koronavírus-járvány (COVID-19) terjedésének megelőzése érdekében számos korlátozó intézkedés került bevezetésre, amely korlátozások érzékenyen érintik az ingatlanbérleti jogviszonyokat is. A korlátozások következtében általánossá vált a távmunka, az üzletek jelentős része korlátozott ideig tart nyitva, forgalmuk jelentősen csökkent, ennek ellenére azonban a bérleti szerződések továbbra is fennállnak. Joggal merül fel a kérdés, hogy a néhány hete fennálló, gazdaságilag teljesen atipikus környezetben a bérlők jogosultak-e a bérleti díj elengedését, vagy legalább csökkentését kérni. A koronavírus-járvány következtében egy teljesen újszerű, a joggyakorlat által még nem kezelt körülmény állt elő, amelyre tekintettel minden bizonnyal a joggyakorlat is reflektálni fog.

(PWC Magyarország)

Hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által hasznosított fodrászat és órásműhely. Ideális hasznosítási forma.

Alternatív használat:

Alternatív hasznosítási lehetősége, elhelyezkedéséből adódóan több féle kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységre alkalmas lehet.

Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Forgalmas utcaszakasz Kirakat méret	Műszaki/esztétikai állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Üzlet/iroda/egyéb	Koronavírus járvány ingatlanpiaci hatásai

Alap feltételezések - JELENLEGI ÁLLAPOT:

Értékbecslés időpontja	2020.10.28
Éves növekedési ütem - EUSTAT	1,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján	367,04
Bérleti díj üzlet/iroda	4,45
Diszkont ráta	8,50%
Tőkésítési ráta	8,00%

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetészerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – JELENLEGI ÁLLAPOTBAN

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.	XIV. Bp., Bosnyák u.	XIV. Bp., Egressy út	XIV. Bp., Nagy Lajos király útja
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Építés éve:	1910	2011	1985	1960
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		29722160	31474989	31279129
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		43 307 087	57 874 016	53 543 307
redukált alapterület (m2)	97	81	110	90
fajlagos ár (Ft/m2)		534 655	526 127	594 926
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. október	2020. október	2020. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		481 190	473 515	535 433

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

alapterület (m2)	97	kisebb 0,98	kisebb 1,01	kisebb 0,99
műszaki állapot	közepes/felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85
emeleti fekvés	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1910	2011 0,90	1985 0,95	1960 1,00
jogi jelleg	társasházi albetét	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	gáz kazán elavult	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
településen belüli elhelyezkedés	Kerepesi út - Stadionok	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,95
gyalogos forgalom	jó	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,95
hasznosíthatóság	üzlet/iroda/egyéb 2 db	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00

ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		353 025	384 802	370 868
Összes korrekció		-27%	-19%	-31%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%

számítás alapját képező terület (m2)	97
fajlagos átlagár (Ft/m2)	369 399
becsült érték (Ft)	35 961 030
Becsült érték kerekítve (Ft)	36 000 000

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan műszaki állapota, megfelelő összehasonlító adatok hiányából miatt adódott.

Tekintettel a COVID járvány okozta gazdasági recesszió jelentősen kihat a kiskereskedelmi üzlethelyiségek bérleti piacára. A kiszámíthatatlan bérleti piaci viszonyok (üzletek tömeges visszaadása, kiskereskedelem gyökeres átalakulása, forgalom jelentős visszaesése) miatt markánsabb kínálati korrekciók használatát is elfogadhatónak vélünk szakmailag.

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által hasznosított fodrászat és órásműhely. Ideális hasznosítási forma. Bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2021-2026

Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj az ingatlan esetében (jelenlegi állapotban) **4,45 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben (tekintve, hogy jelen állapotában nem bérbeadható) 75%-on vesszük figyelembe, majd növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%).
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1200 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,5 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1400 Ft/m².

Diszkontráta megállapítása:

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az alkalmazott befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembe vételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembe vétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazza az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejtí magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

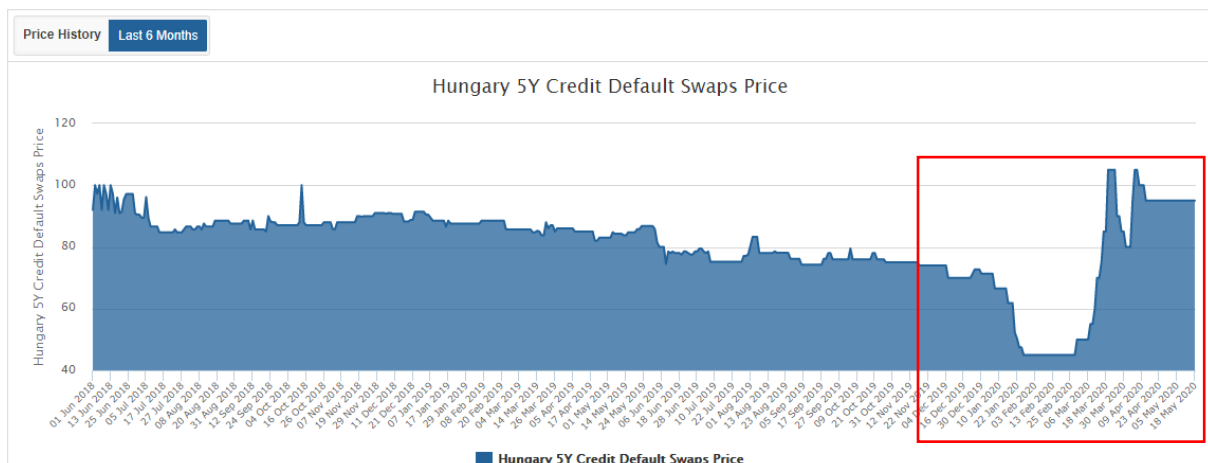
	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	2,00%	2,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorkockázati ráta	1,00%	5,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	5,00%	13,00%

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 2%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 95 pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ha a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.



A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el országkockázati elemzését a világ minden országáról, melynek során felméri egy adott ország vállalkozásainak esetében a nemfizetés kockázatait, ezáltal segítséget nyújtanak a külkereskedelemben érintett vállalatoknak üzleti döntéseik meghozatalában.

A hitelbiztosító az országkockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégkockázatot is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

Lakáspiac,
Irodapiac,
Kereskedelmi ingatlanok piaca,
Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
Mezőgazdasági ingatlanok, stb.

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

A vállalkozás mérete,
Tulajdonosi összetétele,
Tőkeellátottsága,
„Goodwill”,
A menedzsment (pl.: ingatlankezelő),
A vállalkozás jelenlegi piaci pozíciója,
A vállalkozás stratégiája

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat növelik. A fentiek alapján a tőkésítési ráta vendéglátásra/egyéb intézményi, oktatási tevékenységre alkalmas ingatlanokra vonatkozó sávja 5,0 és 13,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál nagyobb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,0 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$
Tőkésítési ráta = Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el.

Piaci bérleti adatok – Iroda/üzlet – JELENLEGI ÁLLAPOT

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyen cím:	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.	Budapest XIV. ker. Thökölly út	Budapest XIV. ker. Tábornok u.	Budapest XIV. ker. Kövér Lajos u.
Emeleti elhelyezkedése:	földszint	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség/iroda	üzlethelyiség
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31665924	28143386	31517576
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		275 591	196 850	275 591
redukált alapterület (m2)	97	90	70	106
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 062	2 812	2 600
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. október	2020. október	2020. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 603	2 390	2 210

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületen belüli elhelyezkedés	Kerepesi út - Stadionok	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
alapterület	97 m2	hasonló 1,00	kisebbs 0,95	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes/felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
bejárat	utcai	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedése	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	gáz kazán elavult	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
hasznosíthatóság	üzlet (2 db)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 692	1 554	1 657
Összes korrekció		-35%	-35%	-25%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	97,35			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 635			
BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS				
INGATLANCSOPORT	ALAPTERÜLET (m2)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)
üzlethelyiségek	97	4,45	1 635	159 158
becsült bérleti díj (Ft/hó)	159 158	Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve (alapterületi redukciónkat figyelembevéve)		
becsült bérleti díj (Ft/hó)	160 000			

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan műszaki állapota, megfelelő összehasonlító adatok hiánya miatt adódott.

Tekintettel a COVID járvány okozta gazdasági recesszió jelentősen kihat a kiskereskedelmi üzlethelyiségek bérleti piacára. A kiszámíthatatlan bérleti piaci viszonyok (üzletek tömeges visszaadása, kiskereskedelem gyökeres átalakulása, forgalom jelentős visszaesése) miatt markánsabb kínálati korrekciók használatát is elfogadhatónak vélünk szakmailag.

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN																																															
367 Ft/é - MNB - napi középár. Alapterület: 97m ²										0.év 2021	1.év 2022	2.év 2023	3.év 2024	4.év 2025	5.év 2026																																
DCF szerinti évek																																															
Naptári év																																															
A. BEVÉTELEK																																															
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %																																															
PGI 1=Potenciális bevétel																																															
üzletheletesség																																															
üzletheletesség																																															
kihasználtság:																																															
<table border="1"> <tr> <td>0.év</td> <td>1.év</td> <td>2.év</td> <td>3.év</td> <td>4.év</td> <td>5.év</td> </tr> <tr> <td>5 203 €</td> <td>5 204 €</td> <td>5 205 €</td> <td>5 205 €</td> <td>5 206 €</td> <td>5 206 €</td> </tr> <tr> <td>75%</td> <td>80%</td> <td>85%</td> <td>90%</td> <td>95%</td> <td>95%</td> </tr> </table>												0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	5 203 €	5 204 €	5 205 €	5 205 €	5 206 €	5 206 €	75%	80%	85%	90%	95%	95%																		
0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év																																										
5 203 €	5 204 €	5 205 €	5 205 €	5 206 €	5 206 €																																										
75%	80%	85%	90%	95%	95%																																										
<table border="1"> <tr> <td>0.év</td> <td>1.év</td> <td>2.év</td> <td>3.év</td> <td>4.év</td> <td>5.év</td> </tr> <tr> <td>5 203</td> <td>5 204</td> <td>5 205</td> <td>5 205</td> <td>5 206</td> <td>5 206</td> </tr> <tr> <td>1 301</td> <td>1 041</td> <td>781</td> <td>521</td> <td>260</td> <td>260</td> </tr> <tr> <td>156</td> <td>156</td> <td>156</td> <td>156</td> <td>156</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td>3 747</td> <td>4 007</td> <td>4 268</td> <td>4 528</td> <td>4 789</td> <td>4 790</td> </tr> <tr> <td>1 375 121</td> <td>1 470 762</td> <td>1 566 423</td> <td>1 662 103</td> <td>1 757 802</td> <td>1 757 978</td> </tr> </table>												0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	5 203	5 204	5 205	5 205	5 206	5 206	1 301	1 041	781	521	260	260	156	156	156	156	156	156	3 747	4 007	4 268	4 528	4 789	4 790	1 375 121	1 470 762	1 566 423	1 662 103	1 757 802	1 757 978
0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év																																										
5 203	5 204	5 205	5 205	5 206	5 206																																										
1 301	1 041	781	521	260	260																																										
156	156	156	156	156	156																																										
3 747	4 007	4 268	4 528	4 789	4 790																																										
1 375 121	1 470 762	1 566 423	1 662 103	1 757 802	1 757 978																																										
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																																															
<table border="1"> <tr> <td>0.év</td> <td>1.év</td> <td>2.év</td> <td>3.év</td> <td>4.év</td> <td>5.év</td> </tr> <tr> <td>1 200 Ft/m²</td> <td>1 200 Ft/m²</td> <td>1 200 Ft/m²</td> <td>1 200 Ft/m²</td> <td>1 200 Ft/m²</td> <td>1 200 Ft/m²</td> </tr> <tr> <td>116 820</td> <td>116 832</td> <td>116 843</td> <td>116 855</td> <td>116 867</td> <td>116 878</td> </tr> </table>												0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	116 820	116 832	116 843	116 855	116 867	116 878																		
0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év																																										
1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²																																										
116 820	116 832	116 843	116 855	116 867	116 878																																										
B. KIADÁSOK																																															
Felújítási alap (az üzemeletési díjon felül)																																															
Menedzsment díja																																															
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeletési díjra)																																															
Ingatlanadó																																															
Épületbiztosítás, egyéb ktsz.																																															
Összes kiadás																																															
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)																																															
Diszkontírozó																																															
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)																																															
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE																																															
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkontírozó																																															
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																																															
FA-JALGOS ÉRTEK (F/m ²) - bérbeadható területre																																															
FA-JALGOS ÉRTEK (F/m ²) - teljes területre																																															
178 737																																															
178 737																																															
17 400 000 Ft																																															

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZADÉKI MÓDSZERT, mint fő módszereket, alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint megállapított értékeket és a hozamszámítási módszer eredményét 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló értékszemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Végső érték meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTBAN:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	36,0 MFt	súly: 100%	36,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	17,4 MFt	súly: 0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **36,0 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38. 32455/0/A/39 hrsz
alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.10.28 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 36 000 000- Ft-ban, azaz

Harminchatmillió forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

Bérletidíj az ingatlanra:	160 000	Ft	súly: 100%	160 000 Ft
---------------------------	---------	----	------------	------------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **160 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
32455/0/A/39 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.10.28 -i fordulónapra 160 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Százhatvanezer forint + ÁFA

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/193978/2020

2020.07.17

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 32455/0/A/39 helyrajzi szám

1144 BUDAPEST XIV.KER. Kerepesi út 38. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	97	0 0	325/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999974/1996/1996.06.24			törölő határozat: 57374/5/2008/08.04.24	
üzlethelyiség	97	0 0	270/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 57374/5/2008/08.04.24				

2. bejegyző határozat: 69795/1994/94.02.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
 bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 14. § 72130/2/1992/92.03.03

jogcím: eredeti felvétel 69795/1994/94.02.21 69795/1994/94.02.21

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 14. § 72130/2/1992/92.03.03

jogcím: eredeti felvétel 69795/1994/94.02.21 69795/1994/94.02.21

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEIRÁS

a Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. számú lakóépület társasházzá alakításához. Helyrajzi szám: 32455.
Tulajdoni lapszám: 6556.

1./ ÁLTALÁNOS LEIRÁS

Az épület keretes beépítési móddal az 1910-es években épült. Az utcai frontokon kéttraktusos, az udvari szárnyakon egytraktusos kivitelben.

Az épület nagyméretű égetett agyagtégla, függőleges tartószerkezettel épült. Az épület közbenső födémei feltehetően salakbeton szerkezetből készültek /helyenként nagy fesztáv esetén észlelhető csak az acélgerenda elszineződése/.

Az épület zárófödeme csapos fagerendás födéből készült. Csaknem minden III. emeleti lakásban beazonosítható az utólagos födémmegerősítés.

Javaslom az ismételt statikai vizsgálat elvégzését.

A magastető fa fedélszerkezetű, állapota az épület korára és általános állagára jellemző képet viselik.

A cserépfedés, illetve a sarki torony palafedése is javítást igényel.

Az épület teljes felújításban nem részesült, a kéményeket, tetőhéjalást a közelmúltban javították. A javítás nem mindenhol tökéletes.

Az épület udvari főfalain nagymértékű vakolatlehullás tapasztalható. Talajnedvesség felszivárgása, nem megfelelő szigetelése miatt, javítandó. Megfontolandó utólagos vegyi falszigetelés elvégzése, mivel a földszinti lakások zömében salétromosak a főfalak.

A homlokzat vakolt, általánosan a vakolat öregedéséből adódó táskásodás tapasztalható.

A függőfolyosó lapburkolata több helyen felvált, javításuk a korlát és szegély helyreállításával együtt elvégzendő.

A lakások átlagos belső állaga megfelelő, de itt általánosan megjegyzendő, hogy a homlokzati nyílászárók, a belső gépészeti /viz- csatorna és elektromos/ ág- és fővezetékek előregedtek, javításra, cserére szorulnak.

Az épületben 39 db különálló lakás albetét, 4 db egyéb /üzlet, óvóhely/ nem lakás célú helyiségcsoport található.

2./ KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

I.	Telek:	1.141 m ²	
II.	Alap- és felmenő főfalak, lépcsőházi falak		
III.	Kémények, szellőzők, pillérek		
IV.	Főlépcsőház /15,41 m ² + 3,84 . 3/	26,93 m ²	
V.	Melléklépcsőház /9,32 m ² + 2,50 m ² + 3,82 m ² . 3/	23,28 m ²	
VI.	Kapualj	12,72 m ²	
VII.	Közbenső - és zárófödém szerkezetei, lépcsők		
VIII.	Légaknák /13,76 m ² + 4,55 m ² + 0,68 m ² /	18,99 m ²	
IX.	Magastető, héjalással		
X.	Padlástér	607,90 m ²	
XI.	Padlásfeljáró	6,45 m ²	
XII.	Pincelejáró /9,16 m ² + 7,86 m ² /	17,02 m ²	
XIII.	Pincetér	423,25 m ²	
XIV.	Mosókonyha	14,91 m ²	
XV.	Függőfolyosók /67,63 . 3/	202,89 m ²	
XVI.	Átjárók, közlekedők	7,02 m ²	
XVII.	Közös WC-k /10,15 m ² + 0,77 m ² . 3/	12,46 m ²	✓
XVIII.	Bádogos szerkezetek, lefolyókkal, csatornákkal, lakatosszerkezetek, korlátok		
XIX.	Külső homlokzat, lábazat, vakolattal és nyílászárókkal,		
XX.	Közös helyiségek burkolatai és nyílászárói, gépészeti és elektromos berendezésekkel együtt,		

- XXI. Viz nyomóvezeték az ingatlan vizórájától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- XXII. Szennyvíz ejtő- és ágvezetékek a közműbekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- KXIII. Elektromos fővezetékek a közműcsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XXIV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig
- XXV. Udvar 222,20 m²

3./ KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

- 1./ A 32455/A-1. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

konyha	8,89 m ²
félszoba	10,39 m ²

összesen: 19,28 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 64/10.000 rész.

- 2./ A 32455/A-2. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,42 m ²
konyha	9,76 m ²
kamra	2,64 m ²
WC	1,31 m ²
fürdőszoba	4,65 m ²
étkező	7,26 m ²
szoba	24,93 m ²
szoba	15,15 m ²

összesen: 74,12 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 248/10.000 rész.

- 3./ A 32455/A-3. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,19	m ²
konyha	11,30	m ²
kamra	1,75	m ²
WC	0,80	m ²
fürdőszoba	3,76	m ²
szoba	24,72	m ²
szoba	22,32	m ²
félszoba	9,76	m ²

összesen: 82,60 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
276/10.000 rész.

4./ A 32455/A-4. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
4. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből
áll:

előszoba	11,78	m ²
konyha	9,43	m ²
kamra	3,79	m ²
WC	2,11	m ²
fürdőszoba	5,08	m ²
gardrob	6,93	m ²
szoba	25,16	m ²
szoba	19,32	m ²

összesen: 83,60 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
279/10.000 rész.

5./ A 32455/A-5. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
5. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből
áll:

szoba	17,50	m ²
-------	-------	----------------

összesen: 17,50 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
58/10.000 rész.

6./ A 32455/A-6. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
6. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből
áll:

konyha	10,00	m ²
szoba	23,00	m ²

összesen: 33,00 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
110/10.000 rész.

7./ A 32455/A-7. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt, földszint 9. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

konyha	9,96 m ²
WC	1,00 m ²
szoba	22,81 m ²

összesen: 33,77 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 113/10.000 rész.

8./ A 32455/A-8. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt, I.emelet 11/a. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,06 m ²
főzőfülke	2,85 m ²
fürdőszoba+WC	3,95 m ²
szoba	20,51 m ²

összesen: 35,37 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 118/10.000 rész.

9./ A 32455/A-9. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt, I.emelet 11. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,91 m ²
konyha	2,72 m ²
kamra	0,95 m ²
fürdőszoba+WC	6,59 m ²
étkező	9,63 m ²
félszoba	9,30 m ²
szoba	26,70 m ²
szoba	31,67 m ²

összesen: 91,47 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 306/10.000 rész.

10./ A 32455/A-10. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt, I.emelet 12. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	13,05 m ²
konyha	4,51 m ²
fürdőszoba+WC	4,04 m ²
hall	12,71 m ²
szoba	24,67 m ²
félszoba	6,17 m ²

összesen: 65,15 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 218/10.000 rész.

11./ A 32455/A-11. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 12/a. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,76	m ²
konyha	9,16	m ²
kamra	2,78	m ²
WC	1,34	m ²
fürdőszoba	4,69	m ²
közlekedő	7,88	m ²
szoba	25,65	m ²
szoba	17,58	m

összesen: 77,84 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyaktól 260/10.000 rész.

12./ A 32455/A-12. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 12/b. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,74	m ²
konyha	12,50	m ²
kamra	2,06	m ²
WC	0,82	m ²
fürdőszoba	3,79	m ²
szoba	25,77	m ²
szoba	23,79	m ²
félszoba	10,90	m

összesen: 88,37 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyaktól 295/10.000 rész.

13./ A 32455/A-13. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 14. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	13,05	m ²
konyha	10,58	m ²
kamra	3,74	m ²
WC	1,95	m ²
fürdőszoba	5,54	m ²
gardrob	7,20	m ²
szoba	26,27	m ²
szoba	21,18	m

összesen: 89,51 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyaktól 299/10.000 rész.

14./ A 32455/A-14. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 15. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,27 m ²
főzőfülke	3,17 m ²
fürdőszoba	4,07 m ²
szoba	19,88 m ²

összesen: 30,39 m² alapterülettel,
valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
102/10.000 rész.

15./ A 32455/A-15. hrszámú, az alapító okiratban és a tervrajzon
15. számmal jelölt, I.emelet 15/a. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	2,53 m ²
konyha	4,22 m ²
fürdőszoba+WC	5,37 m ²
szoba	15,65 m ²

összesen: 27,77 m² alapterülettel,
valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
93/10.000 rész.

16./ A 32455/A-16. hrszámú, az alapító okiratban és a tervrajzon
16. számmal jelölt, I.emelet 16. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,64 m ²
konyha	10,56 m ²
kamra	1,22 m ²
WC	1,56 m ²
fürdőszoba	3,42 m ²
szoba	22,27 m ²
szoba	22,16 m ²

összesen: 64,83 m² alapterülettel,
valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
217/10.000 rész.

17./ A 32455/A-17. hrszámú, az alapító okiratban és a tervrajzon
17. számmal jelölt, I.emelet 17/a. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	2,59 m ²
konyha	6,08 m ²
fürdőszoba+WC	4,06 m ²
szoba	23,97 m ²

összesen: 36,70 m² alapterülettel,
valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
123/10.000 rész.

18./ A 32455/A-18. hrszámú, az alapító okiratban és a tervrajzon
18. számmal jelölt, I.emelet 17. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből
áll:

konyha	10,63	m ²
kamra	3,45	m ²
WC	1,86	m ²
fürdőszoba	6,02	m ²
előszoba	8,46	m ²
szoba	27,86	m ²
szoba	21,32	m ²
szoba	20,33	m ²

összesen: 99,93 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 334/10.000 rész.

19./ A 32455/A-19. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt, II.emelet 18. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	13,30	m ²
konyha	10,34	m ²
kamra	2,16	m ²
WC	0,90	m ²
fürdőszoba	6,18	m ²
gardrob	7,91	m ²
szoba	31,66	m ²
szoba	26,44	m ²
szoba	20,75	m ²

összesen: 119,64 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 400/10.000 rész.

20./ A 32455/A-20. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	9,83	m ²
konyha	10,06	m ²
kamra	0,96	m ²
WC	0,96	m ²
fürdőszoba	3,05	m ²
szoba	24,61	m ²
szoba	23,46	m ²

összesen: 72,93 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 244/10.000 rész.

21./ A 32455/A-21. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 21. számmal jelölt, II.emelet 20. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	7,73	m ²
konyha	4,09	m ²
fürdőszoba+WC	3,33	m ²
szoba	25,88	m ²

összesen: 41,03 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 137/10.000 rész.

22./ A 32455/A-22. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 22. számmal jelölt, II. emelet 20/a. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,76 m ²
konyha	3,90 m ²
fürdőszoba+WC	2,48 m ²
hall	8,77 m ²
szoba	17,55 m ²

összesen: 36,46 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 122/10.000 rész.

23./ A 32455/A-23. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 23. számmal jelölt, II. emelet 21. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,74 m ²
konyha	12,45 m ²
kamra	2,09 m ²
WC	0,83 m ²
fürdőszoba	3,79 m ²
szoba	25,69 m ²
szoba	23,48 m ²
félszoba	10,62 m ²

összesen: 87,69 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 293/10.000 rész.

24./ A 32455/A-24. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 24. számmal jelölt, II. emelet 22. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	12,92 m ²
konyha	10,53 m ²
kamra	3,84 m ²
WC	1,95 m ²
fürdőszoba	5,72 m ²
gardrob	7,21 m ²
szoba	26,18 m ²
szoba	21,00 m ²

összesen: 89,35 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 299/10.000 rész.

25./ A 32455/A-25. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 25. számmal jelölt, II. emelet 23. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	5,93 m ²
konyha	10,36 m ²
kamra	1,60 m ²
WC	1,20 m ²
fürdőszoba	5,45 m ²
szoba	19,79 m ²

összesen: 44,33 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
148/10.000 rész.

- 26./ A 32455/A-26. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
26. számmal jelölt, II. emelet 24. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,64	m ²
konyha	10,41	m ²
kamra	1,22	m ²
WC	1,55	m ²
fürdőszoba	3,40	m ²
szoba	22,16	m ²
szoba	22,01	m ²
szoba	15,68	m ²

összesen: 80,07 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
268/10.000 rész.

- 27./ A 32455/A-27. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
27. számmal jelölt, II. emelet 25. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	14,34	m ²
konyha	13,04	m ²
kamra	4,45	m ²
WC	1,90	m ²
fürdőszoba	6,00	m ²
gardrob	4,97	m ²
félszoba	10,50	m ²
szoba	21,56	m ²
szoba	17,06	m ²

összesen: 93,82 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
314/10.000 rész.

- 28./ A 32455/A-28. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
28. számmal jelölt, II. emelet 25/a. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	6,29	m ²
konyha	4,02	m ²
fürdőszoba+WC	3,59	m ²
szoba	27,48	m ²

összesen: 41,38 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
138/10.000 rész.

- 29./ A 32455/A-29. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
29. számmal jelölt, III. emelet 26/a. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	6,11 m ²
konyha	4,76 m ²
fürdőszoba+WC	2,97 m ²
szoba	21,05 m ²

összesen: 34,89 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 117/10.000 rész.

30./ A 32455/A-30.

hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 30. számmal jelölt, III. emelet 26/b. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	7,46 m ²
konyha	5,84 m ²
kamra	1,98 m ²
WC	0,92 m ²
fürdőszoba	6,27 m ²
szoba	31,50 m ²
szoba	26,70 m ²

összesen: 80,67 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 270/10.000 rész.

31./ A 32455/A-31.

hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 31. számmal jelölt, III. emelet 27. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	10,11 m ²
konyha	11,29 m ²
WC	0,91 m ²
fürdőszoba	3,00 m ²
szoba	24,77 m ²
szoba	23,62 m ²

összesen: 73,70 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 246/10.000 rész.

32./ A 32455/A-32.

hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 32. számmal jelölt, III. emelet 28. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	8,74 m ²
konyha	9,06 m ²
kamra	2,90 m ²
WC	1,30 m ²
fürdőszoba	4,64 m ²
étkező	7,96 m ²
szoba	25,94 m ²
szoba	17,54 m ²

összesen: 78,08 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 261/10.000 rész.

33./ A 32455/A-33. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 33. számmal jelölt, III. emelet 29. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	9,04 m ²
konyha	12,40 m ²
kamra	2,07 m ²
WC	0,98 m ²
fürdőszoba	3,71 m ²
szoba	25,78 m ²
szoba	23,76 m ²
félszoba	10,43 m ²

összesen: 88,17 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 295/10.000 rész.

34./ A 32455/A-34. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 34. számmal jelölt, III. emelet 30. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	13,16 m ²
konyha	10,66 m ²
kamra	3,64 m ²
WC	1,89 m ²
fürdőszoba	5,70 m ²
gardrob	7,20 m ²
szoba	26,44 m ²
szoba	20,29 m ²

összesen: 88,98 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 297/10.000 rész.

35./ A 32455/A-35. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 35. számmal jelölt, III. emelet 31. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	6,02 m ²
konyha	10,90 m ²
kamra	1,72 m ²
WC	1,07 m ²
fürdőszoba	4,08 m ²
gardrob	1,39 m ²
szoba	19,86 m ²
szoba	15,62 m ²

összesen: 60,66 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 203/10.000 rész.

36./ A 32455/A-36. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 36. számmal jelölt, III. emelet 32. ajtószámu öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	3,69	m ²
konyha	10,47	m ²
kamra	1,23	m ²
WC	1,60	m ²
fürdőszoba	3,50	m ²
szoba	22,32	m ²
szoba	22,26	m ²

összesen: 65,07 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
217/10.000 rész.

37./ A 32455/A-37. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
37. számmal jelölt, III. emelet 33. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	14,21	m ²
konyha	13,17	m ²
kamra	4,42	m ²
WC	1,86	m ²
fürdőszoba	6,15	m ²
gardrob	5,08	m ²
félszoba	10,31	m ²
szoba	23,59	m ²
szoba	20,60	m ²

összesen: 99,39 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
332/10.000 rész.

38./ A 32455/A-38. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
38. számmal jelölt, III. emelet 34. ajtószámu
öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

előszoba	7,01	m ²
konyha	4,20	m ²
fürdőszoba+WC	3,23	m ²
közlekedő	1,65	m ²
szoba	23,72	m ²

összesen: 39,81 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
133/10.000 rész.

39./ A 32455/A-39. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon
39. számmal jelölt /földszinti üzlet/ nem lakás-
célú helyiségcsoport, mely a következő helyiségek-
ből áll:

üzlettér	87,07	m ²
előtér	1,02	m ²
WC	1,09	m ²
közlekedő	2,91	m ²
előtér	2,42	m ²
zuhanyozó	1,48	m ²
WC	1,36	m ²

összesen: 97,35 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból
325/10.000 rész.

40./ A 32455/A-40. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 40. számmal jelölt /földszinti üzlet/, nem lakás célú helyiségcsoport, mely a következő helyiségekből áll:

üzlettér	31,22 m ²
raktár	21,04 m ²
öltöző	8,76 m ²

összesen: 61,02 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyából 204/10.000 rész.

41./ A 32455/A-41. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 41. számmal jelölt /földszinten lévő üzlet, a hozzá tartozó pincehelyiségekkel/ nem lakás célú helyiségcsoport, mely a következő helyiségekből áll:

földszinten:

üzlettér	59,05 m ²
raktár	26,30 m ²
raktár	11,34 m ²
előtér	3,18 m ²
WC	1,11 m ²
előtér	1,15 m ²
öltöző	7,43 m ²

földszint össz: 109,56 m²

pincében:

pincelépcső	2,72 m ²
előtér	2,00 m ²
pincei raktár	66,11 m ²
pincei raktár	67,12 m ²
pince össz:	137,95 m ²

mindösszesen: 247,51 m² alapterülettel,

valamint szinteket összekötő teherlift, és a közösségben maradó vagyontárgyából 827/10.000 rész.

42./ A 32455/A-42. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzon 42. számmal jelölt /pincei óvóhely helyiségei/, nem lakás célú helyiségcsoport, mely a következőkből áll:

zsilip	5,22 m ²
tartózkodó	3,44 m ²
tartózkodó	11,23 m ²
tartózkodó	26,09 m ²
tartózkodó	20,54 m ²
tartózkodó	19,70 m ²

összesen: 86,22 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyából 288/10.000 rész.

43./ A 32455/A-43. hrszámu, az alapító okiratban és a tervrajzban 43. számmal jelölt, földszint 8 számú öröklakás, mely a következő helyiségekből áll:

konyha	9,84 m ²
szoba	22,91 m ²

összesen: 32,75 m² alapterülettel,

valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 109/10.000 rész.

ÖSSZESITŐ TÁBLÁZAT

a Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. számú lakóépület
társasházzá alakításához.

Helyrajzi szám: 32455 Tulajdoni lap száma: 6556

Külön tul. ill.száma	a j t ó s z á m	alapterület össz..m ²	tul.hánya d / 1/10.000/
1.	földszint 2.	19,28	64
2.	földszint 3.	74,12	248
3.	földszint 4.	82,60	276
4.	földszint 5.	83,60	279
5.	földszint 6.	17,50	58
6.	földszint 7.	33,00	110
7.	földszint 9.	33,77	113
8.	I. emelet 11/a.	35,37	118
9.	I.emelet 11.	91,47	306
10.	I.emelet 12.	65,15	218
11.	I.emelet 12/a.	77,84	260
12.	I.emelet 12/b.	88,37	295
13.	I.emelet 14.	89,51	299
14.	I.emelet 15.	30,39	102
15.	I.emelet 15/a.	27,77	93
16.	I.emelet 16.	64,83	217
17.	I.emelet 17/a.	36,70	123
18.	I.emelet 17.	99,93	334
19.	II.emelet 18.	119,64	400
20.	II.emelet 19.	72,93	244
21.	II.emelet 20.	41,03	137
22.	II.emelet 20/a.	36,46	122
23.	II.emelet 21.	87,69	293
24.	II.emelet 22.	89,35	299
25.	II.emelet 23.	44,33	148
26.	II.emelet 24.	80,07	268
27.	II.emelet 25.	93,82	314
28.	II.emelet 25/a.	41,38	138
29.	III.emelet 26/a.	34,89	117
30.	III.emelet 26/b.	80,67	270

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Budapest-Zugló Polgármesteri Hivatala /Budapest, XIV. ker. Pétervárad utca 2./ a Budapest, XIV. ker. 6556. sz. tulajdoni lapon felvett, 32455 helyrajzi számu, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. szám alatti /Őrnagy utca 2 számmal is jelölt, saroktelken fekvő/, a Budapest-Zugló Önkormányzatának tulajdonában lévő házingatlant a 32/1969. /IX.30./ Korm. sz. rendelet 2.sz. /2/ bekezdése alapján a 3. szám alatt mellékelt alaprajz és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek közös használatának jogával a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházról szóló 1977. évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a 3.szám alatt mellékelt alaprajzon és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban I-XXV. sorszámmal jelölt telek, épületszerkezetek, berendezések és helyiségek.

- | | | | |
|------|--|--|----------------------|
| I. | Telek: | 1141 m ² | |
| II. | Alap- és felmenő főfalak, lépcsőházi falak | | |
| III. | Kémények, szellőzők, pillérek | | |
| IV. | Főlépcsőház | /15,41 m ² + 3,84 . 3/ | 26,93 m ² |
| V. | Melléklépcsőház | /9,32 m ² +2,50 m ² +3,82 m ² .3/ | 23,28 m ² |
| VI. | Kapualj | | 12,72 m ² |

VII.	Közbenső- és zárófödém szerkezetei, lépcsők	
VIII.	Légaknák /13,76 m ² + 4,55 m ² + 0,68 m ² /	18,99 m ²
IX.	Magastető, héjalással	
X.	Padlástér	607,90 m ²
XI.	Padlásfeljáró	6,45 m ²
XII.	Pincelejáró /9,16 m ² + 7,86 m ² /	17,02 m ²
XIII.	Pincetér	423,25 m ²
XIV.	Mosókonyha	14,91 m ²
XV.	Függőfolyosók /67,63 . 3/	202,89 m ²
XVI.	Átjárók, közlekedők	7,02 m ²
XVII.	Közös WC-k /10,15 m ² + 0,77 m ² . 3/	12,46 m ²
XVIII.	Bádogos szerkezetek, lefolyókkal, csatornákkal, lakatos- szerkezetek, korlátok	
XIX.	Külső homlokzat, lábazat, vakolattal, nyílászárókkal,	
XX.	Közös helyiségek burkolatai és nyílászárói, gépészeti és elektromos berendezésekkel együtt,	
XXI.	Víz nyomóvezeték az ingatlan vizórájától a külön tu- lajdoni illetőségek ágvezetékekéig,	
XXII.	Szennyvíz ejtő- és ágvezetékek a közműbekötéstől a kü- lön tulajdoni illetőségek ágvezetékekéig	
XXIII.	Elektromos fővezetékek a közműcsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XXIV.	Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illető- ségek gázmérő órájáig	
XXV.	Udvar 222,20 m ²	

Kizárólagos használat illeti meg a közös tulajdonban XIII. sorszámmal jelölt pincei tárolókra, valamint XVII. sorszámmal jelölt közös vécékre a külön tulajdonban 1-38. és 43. sorszám alatti öröklakások tulajdonosait.

A közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadrészből áll.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek az egyes öröklakások - az azokhoz tartozó, a közös tulajdonban nem regisztrált - épület-szerkezetekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel, az alábbiak szerint:

- 1./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 1. sorszámmal és 32455/A-1. hrszámmal jelölt, Bp.XIV. ker.Kerepesi ut 38. földszint 2. ajtószámu, 1 konyhából és 1 fél-szobából álló, 19,28 m² /kerekítve:19,00 m²/ alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 64/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 2./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 2. sorszámmal és 32455/A-2. hrszámmal jelölt, Bp. XIV. ker. Kerepesi ut 38. földszint 3. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, étkezőből, WC-ből és fürdőszobából álló, 74,12 m² /kerekítve:74,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 248/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 3./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 3. sorszámmal és 32455/A-3. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 4. ajtószámu, 2 szobából, 1 fél-szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, 82,60 m² /kerekítve:83,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 276/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 4./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 4. sorszámmal és 32455/A-4. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 5. ajtószámu, 2 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, 83,60 m² /kerekítve:84,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 279/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 5./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 5. sorszámmal és 32455/A-5. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 6. ajtószámu, 1 szobából álló, összesen 17,50 m² /kerekítve 18,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 58/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 6./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 6. sorszámmal és 32455/A-6. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 7. ajtószámu, 1 szobából és konyhából álló, 33,00 m² alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 110/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 7./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 7. sorszámmal és 32455/A-7. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 9. ajtószámu, 1 szobából, konyhából és WC-ből álló, 33,77 m² /kerekítve:34,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 113/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 8./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 8. sorszámmal és 32455/A-8. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. I.emelet 11/a. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszoba+WC-ből álló, 35,37 m² /kerekítve:35,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 118/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 9./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 9. sorszámmal és 32455/A-9. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. I.emelet 11. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, étkezőből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszoba+WC-ből álló, 91,47 m² /kerekítve:91,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 306/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 10./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 10.sorszámmal és 32455/A-10.hrszámmal

- jelölt, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. I. emelet 12. ajtószámu, 1 szobából, 1 félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $65,15 \text{ m}^2$ /kerekítve: $65,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 218/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 11./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 11. sorszámmal és 32455/A-11. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. I. emelet 12/a. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből, fürdőszobából és közlekedőből álló, $77,84 \text{ m}^2$ /kerekítve: $78,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 260/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 12./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 12. sorszámmal és 32455/A-12. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. I. emelet 12/b. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $88,37 \text{ m}^2$ /kerekítve: $88,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 295/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 13./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 13. sorszámmal és 32455/A-13. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. I. emelet 14. ajtószámu, 2 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $89,51 \text{ m}^2$ /kerekítve: $90,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 299/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 14./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 14. sorszámmal és 32455/A-14. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV. ker. Kerepesi ut 38. I. emelet 15. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszobából álló, $30,39 \text{ m}^2$ /kerekítve: $30,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 102/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 15./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 15. sorszámmal és 32455/A-15. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38.I.15/a. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $27,77 \text{ m}^2$ /kerekítve: $28,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 93/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 16./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 16. sorszámmal és 32455/A-16. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. I.emelet 16. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $64,83 \text{ m}^2$ /kerekítve: $65,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 217/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 17./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 17. sorszámmal és 32455/A-17. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. I.emelet 17/a. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $36,70 \text{ m}^2$ /kerekítve: $37,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 123/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 18./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 18. sorszámmal és 32455/A-18. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. I.emelet 17. ajtószámu, 3 szobából, konyhából, kamrából, WC-ből, fürdőszobából, és előszobából álló, $99,93 \text{ m}^2$ /kerekítve: $100,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 334/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 19./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 19. sorszámmal és 32455/A-19. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 18. ajtószámu, 3 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $119,64 \text{ m}^2$ /kerekítve: $120,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 400/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 20./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 20. sorszámmal és 32455/A-20. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 19. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $72,93 \text{ m}^2$ /kerekítve: $73,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 244/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 21./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 21. sorszámmal és 32455/A-21.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 20. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $41,03 \text{ m}^2$ /kerekítve: $41,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 137/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 22./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 22. sorszámmal és 32455/A-22.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 20/a. ajtószámu, 1 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $36,46 \text{ m}^2$ /kerekítve: $36,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 122/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 23./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 23. sorszámmal és 32455/A-23.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker.Kerepesi ut 38. II.emelet 21. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $87,69 \text{ m}^2$ /kerekítve: $88,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 293/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 24./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 24. sorszámmal és 32455/A-24.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 22. ajtószámu, 2 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $89,35 \text{ m}^2$ /kerekítve: $89,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 299/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 25./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 25. sorszámmal és 32455/A-25. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 23. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $44,33 \text{ m}^2$ /kerekítve: $44,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 148/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 26./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 26. sorszámmal és 32455/A-26. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 24. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből, és fürdőszobából álló, $80,07 \text{ m}^2$ /kerekítve: $80,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 268/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 27./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 27. sorszámmal és 32455/A-27.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 25. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $93,82 \text{ m}^2$ /kerekítve: $94,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 314/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 28./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 28. sorszámmal és 32455/A-28.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. II.emelet 25/a. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $41,38 \text{ m}^2$ /kerekítve: $41,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 138/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 29./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 29. sorszámmal és 32455/A-29.hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 26/a. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből álló, $34,89 \text{ m}^2$ /kerekítve: $35,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 117/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 30./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 30. sorszámmal és 32455/A-30. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 26/b. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $80,67 \text{ m}^2$ /kerekítve: $81,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 270/10.000 tulajdoni hányad.
- 31./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 31. sorszámmal és 32455/A-31. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 27. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, WC-ből és fürdőszobából álló, $73,70 \text{ m}^2$ /kerekítve: $74,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 246/10.000 tulajdoni hányad.
- 32./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 32. sorszámmal és 32455/A-32. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 28. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, étkezőből, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $78,08 \text{ m}^2$ /kerekítve: $78,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 261/10.000 tulajdoni hányad.
- 33./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 33. sorszámmal és 32455/A-33. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 29. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $88,17 \text{ m}^2$ /kerekítve: $88,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 295/10.000 tulajdoni hányad.
- 34./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 34. sorszámmal és 32455/A-34. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 30. ajtószámu, 2 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $88,98 \text{ m}^2$ /kerekítve: $89,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 297/10.000 tulajdoni hányad.

- 35./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 35. sorszámmal és 32455/A-35. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 31. ajtószámu, 2 szobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $60,66 \text{ m}^2$ /kerekítve: $61,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 203/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 36./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 36. sorszámmal és 32455/A-36. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 32. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $65,07 \text{ m}^2$ /kerekítve: $65,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 217/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 37./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 37. sorszámmal és 32455/A-37. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III. emelet 33. ajtószámu, 2 szobából, 1 félszobából, gardrobból, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló, $99,39 \text{ m}^2$ /kerekítve: $99,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 332/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 38./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 38. sorszámmal és 32455/A-38. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. III.emelet 34. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és közlekedőből álló, $39,81 \text{ m}^2$ /kerekítve: $40,00 \text{ m}^2$ / alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 133/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 39./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 39. sorszámmal és 32455/A-39. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38.

szám alatti /hét földszinti helyiségből álló/ nem lakás célú helyiségcsoport /jelenleg üzlet/ 97,35 m² /kerekítve: 97,00 m²/ össz. alapterülettel, és a közös tulajdonból 325/10.000 tulajdoni hányad. ✓

- 40./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 40. sorszámmal és 32455/A-40. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. szám alatti, /három földszinti helyiségből álló/ nem lakás célú helyiségcsoport /jelenleg üzlet/ 61,02 m² /kerekítve: 61,00 m²/ össz. alapterülettel, és a közös tulajdonból 204/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 41./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 41. sorszámmal és 32455/A-41. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. szám alatti, /hét földszinti és négy pincehelyiségből álló /nem lakás célú helyiségcsoport /jelenleg üzlet/ 247,51 m² /kerekítve: 248,00 m²/ össz. alapterülettel, valamint a szinteket összekötő teherlifttel, és a közös tulajdonból 827/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 42./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 42. sorszámmal és 32455/A-42. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. szám alatti, /hat pincehelyiségből álló, volt óvóhely/, nem lakás célú helyiségcsoport 86,22 m² össz. alapterülettel, és a közös tulajdonból 288/10.000 tulajdoni hányad. ✓
- 43./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon és a műszaki leírásban 43. sorszámmal és 32455/A-43. hrszámmal jelölt, Budapest, XIV.ker. Kerepesi ut 38. földszint 8. ajtószámu, konyhából és szobából álló, 32,75 m² /kerekítve: 33,00 m²/ alapterületű öröklakás, és a közös tulajdonból 109/10.000 tulajdoni hányad. ✓

III.

A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő öröklakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épületnek azok a részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Az öröklakás és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

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

2./ Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat az öröklakásra megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

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

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sértheti, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

A tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő vagyონrészben csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával építkézhet.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségek viselése.

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A./ pontja I-XXV. sorszám alatt felsorolt telek, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik. A tulajdonostársak felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét - a hatályos jogszabály keretei között - a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /üzemeltetési költségek, stb./ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költség biztosítása a tulajdonostársak kötelezettsége, ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért - tulajdon átruházás esetén - a tulajdonostárs jogutódja a volt tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.

6./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeinek intézésében a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban lévő épület, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek felújításáról,
- az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös

bevételek felhasználásáról, a közös költség mértékéről,
a befizetések módjáról, esedékességéről,

- év közben a terven kívül felmerült - albetétenként egy havi közös költséget meghaladó - munkák elvégzéséről,
- az építkezésről, ha az közgyűlési határozatot igényel,
- az alapító okirat módosításáról,
- a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- az egész ingatlan megterheléséről,
- a közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,
- a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról,
- azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő vagy az intézőbizottság hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze. Ha a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyvitele a közösség érdekeit sérti, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja. A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével kell meghívni.

Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy az értesítés legalább 8 nappal előbb megtörténjen. A közgyűlés

határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes, kivéve az önkormányzati tulajdonu szolgálati lakás elidegenítése tárgyában.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A közgyűlés a határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat eltérően nem rendelkezik.

Egyhangu határozat szükséges:

- az alapító okirat módosításához,
- az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- a társasháztulajdon megszüntetéséhez,
- az egész ingatlan megterheléséhez,

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni és annak hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. Az írásba foglalt határozatok közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

7./ A közös képviselő és az intézőbizottság

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság dönt. Az intézőbizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság köteles az egész évi gazdálkodásról

tervet és költségvetést, a gazdasági év befejezése után elszámolást készíteni, a két közgyűlés közötti munkájáról beszámolni.

A közös képviselőt, az intézőbizottság elnökét és tagjait a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság köteles a számadásokat évenként lezárni és a számadást igazoló bizonylatokat a tulajdonostársak - illetőleg, ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ - a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

A számadás jóváhagyása tárgyában a minden évben legkésőbb március végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt a társasházközösség ügyeiben eljárva jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. Jelen bekezdésben meghatározott jogkör korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös képviselő, az intézőbizottság elnöke és tagjai tisztük ellátásáért a társasházközösségtől díjazást igényelhetnek.

8./ Egyéb rendelkezések

Budapest-Zugló Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonostársak, az alakuló közgyűlés időpontjától számított kettő éven belül - közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt határozattal alátámasztva - kérik a földszint 8.szám alatti öröklakás /önkormányzati tulajdonu szolgálati lakás/

üres állapotban történő eladását, azt kiüriti és a tulajdonostársak részére forgalmi értéken elidegeníti.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után, a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és annak létesítéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint járultak hozzá.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezései irányadók.

Budapest, 1993.....*okt. 25*.....

[Handwritten signature]
.....
készítette: HEVIT Kft.
.....

Budapest-Zugló Önkormányzata
képviselésében
Dr.Kutalikné dr.Kardos Zsuzsanna
polgármester megbízásából

Ellenjegyezte:
[Handwritten signature]
.....
Dr. LITS GYÖRGY
.....
jogtanácsos



[Handwritten signature]
Miasnikov Péter
alpolgármester

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 FEB 2 1
ügyirat száma: 69 795	előirat száma:
melléklet:	előadó:

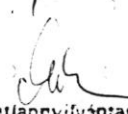
Fővárosi Kerületek Földhivatala
 Budapest VI., Benczúr u. 34.
 1363 Budapest, Pf.: 196.

Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra
 a TARSASHAZ alapítás bejegyzése
 megtörtént.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi
 31 sz tvr 23 §-a szerint a kézbesítéstől számolva
 30 napon belül a Fővárosi Földhi-
 vatalhoz címzett fellebbezést lehet be-
 nyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivata-
 lánál. A fellebbezés illetékköteles.

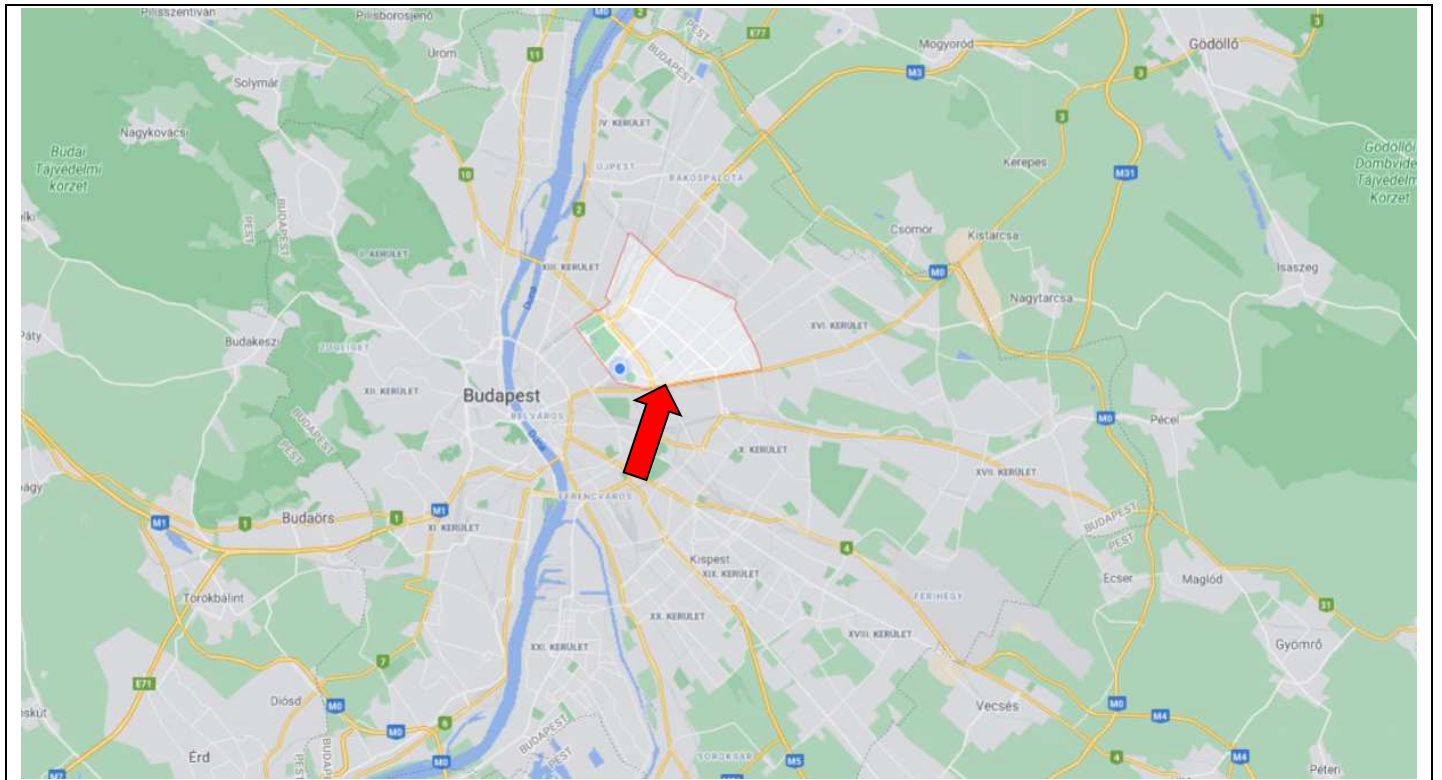
Budapest, 1994. III. 1.


 ingatlannyilvántartási
 főosztály

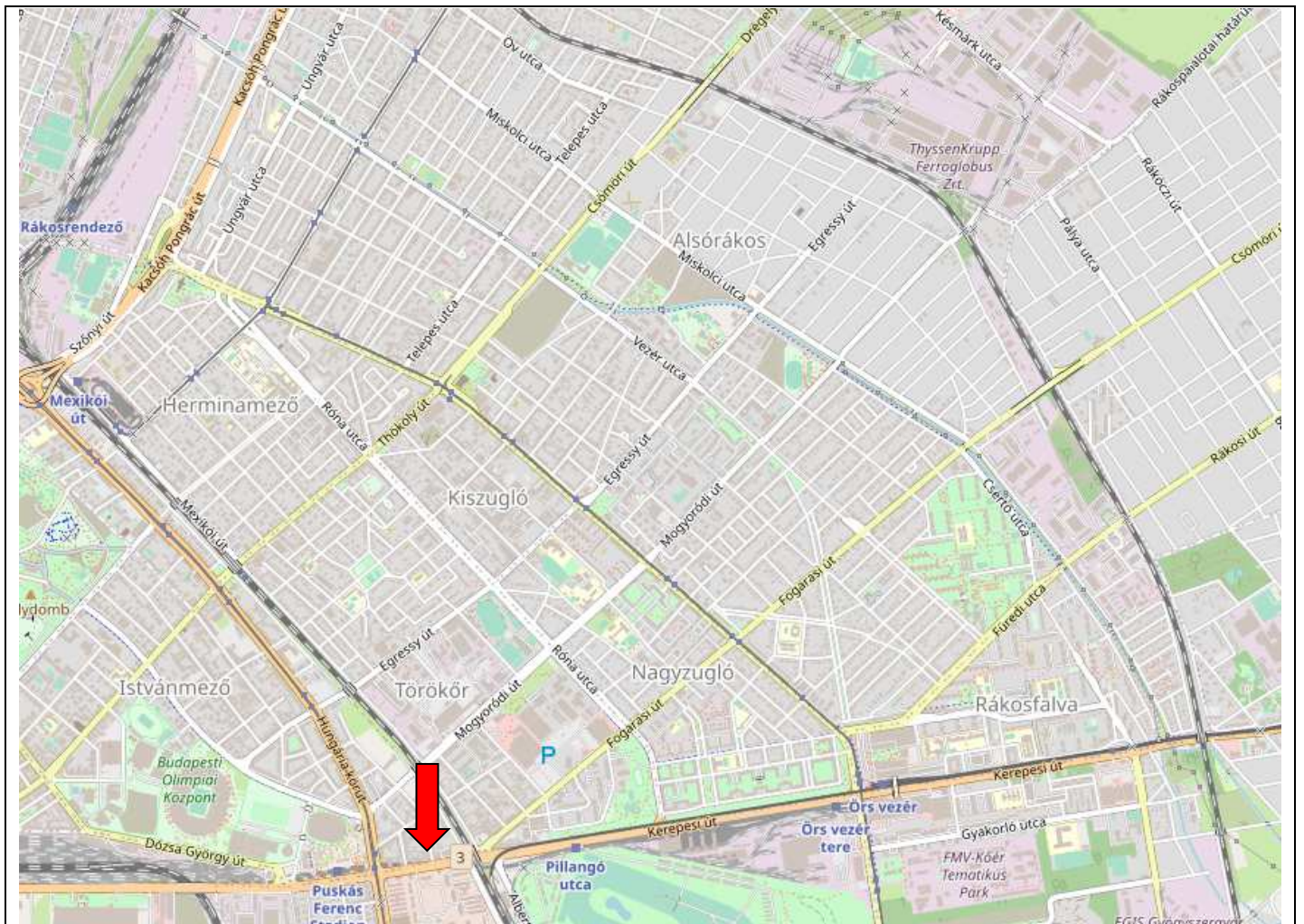


Ingtalan címe	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
Hrsz	32455/0/A/39

Budapest térkép

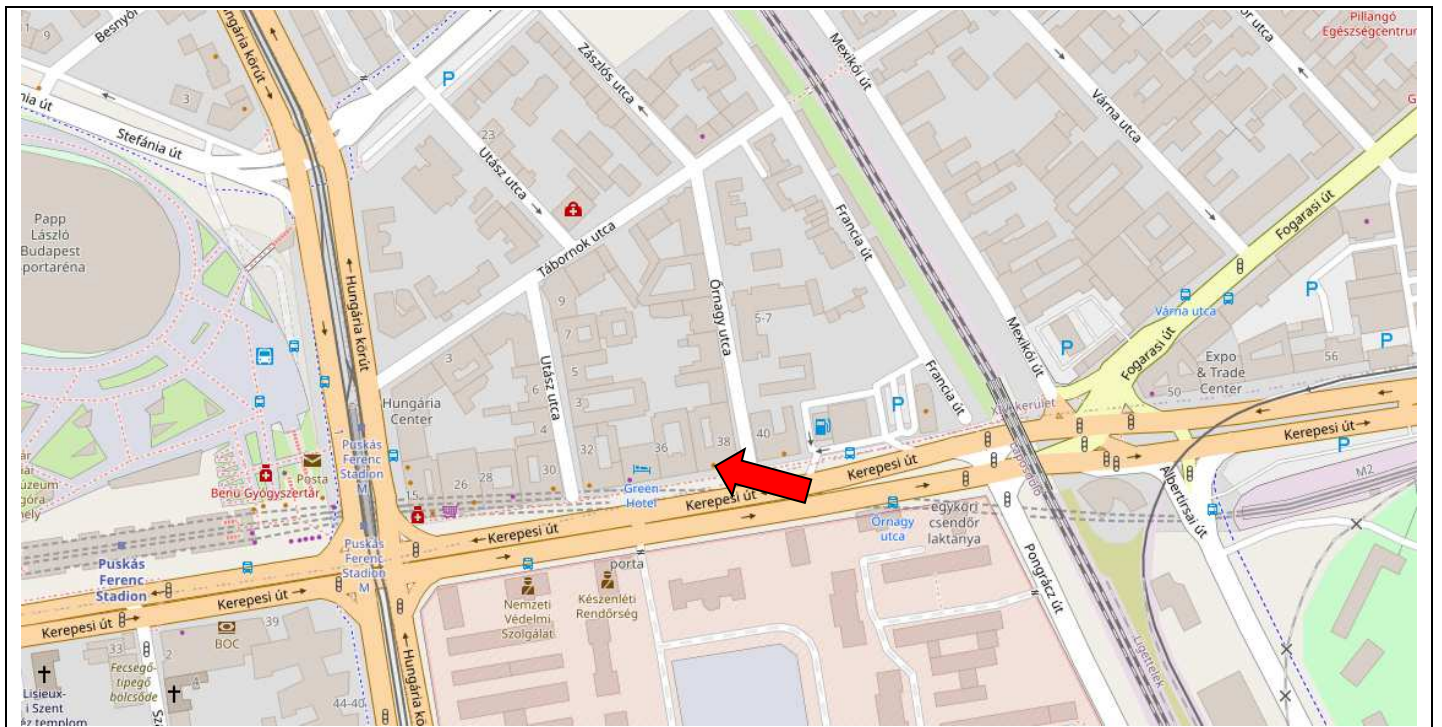


Kerület térkép

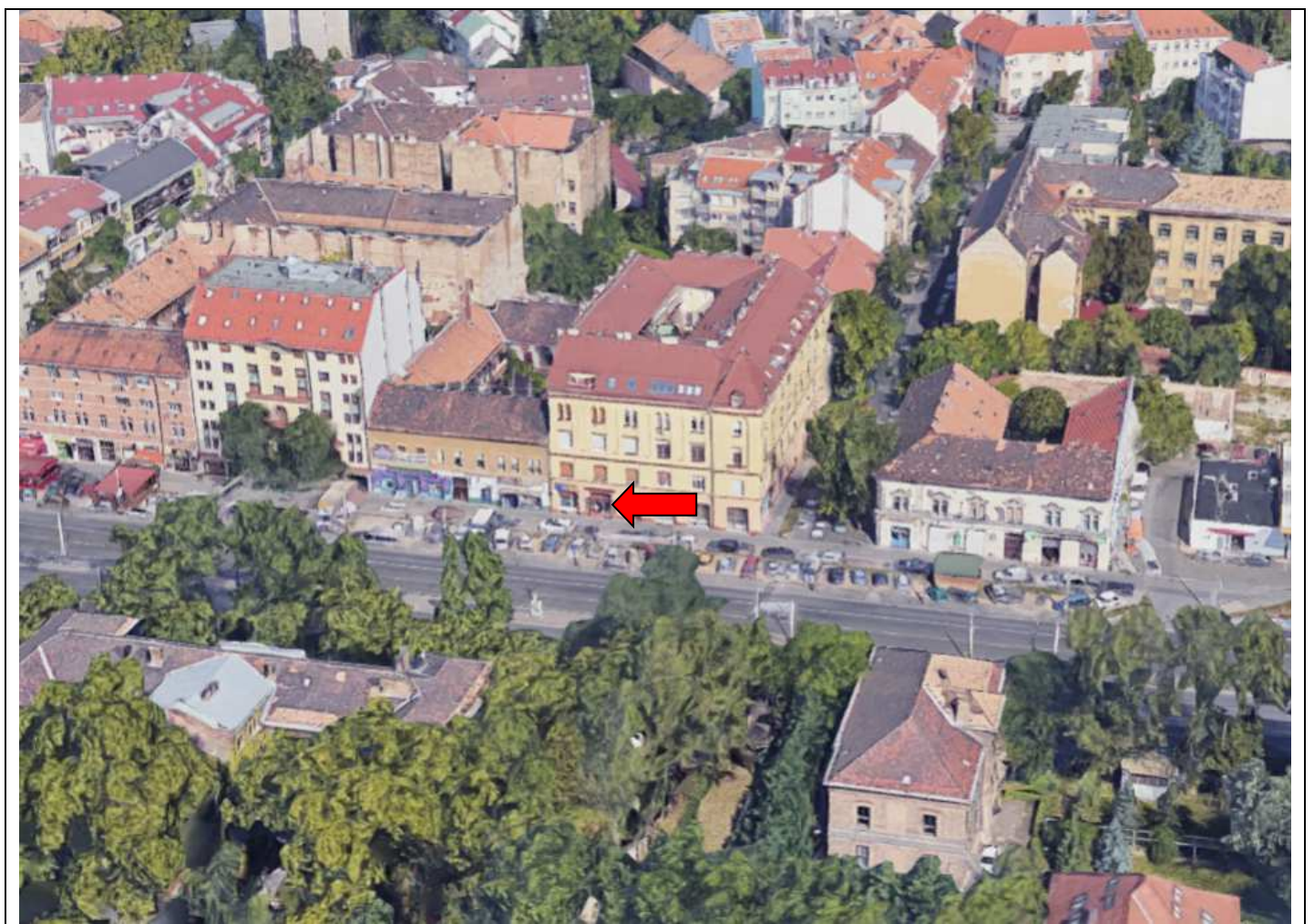


Ingtalan címe	1144 Budapest XIV. ker. Kerepesi út 38.
Hrsz	32455/0/A/39

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Utcakép



Környezet



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Kirakat



Bejárat



Órásműhely



Órásműhely



Órásműhely



Órásműhely



Órásműhely



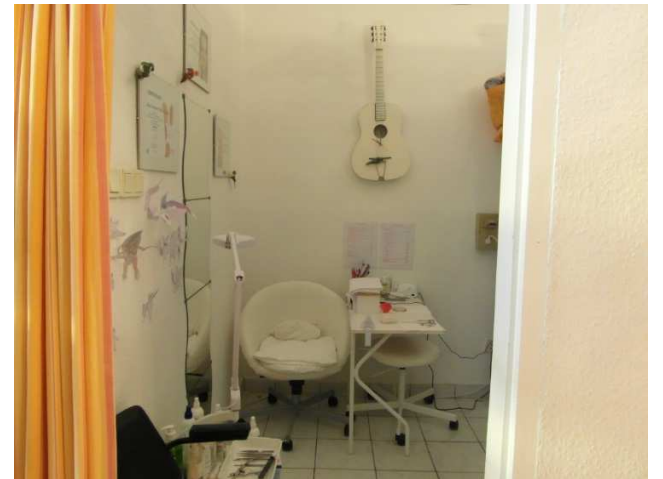
Órásműhely



Órásműhely



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat



Fodrászat