



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. november 9-i rendes ülésére

a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti helyiségrész elidegenítése iránti kérelemre

| | |
|---|---|
| A képviselő-testületi ülés formája: | nyilvános ülésen tárgyalandó |
| Elfogadásához szükséges többség: | egyszerű többség |
| Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: | Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság |

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/15 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, raktár megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 151/10000 eszmei hányaddal.

Az önkormányzati helyiséget magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 13955 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján nem műemlék, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely jogi jellegű.

Az önkormányzati helyiség per-, teher- és igénymentes.

A Doktor Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Doktor Dávid ügyvéd (KASZ: 36072796) 2023. január 26. napján a Rosa Immo Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 31., Cg.01-09-301613, adószám: 26095439-2-41, képviseli: dr. Babai László István ügyvezető – a továbbiakban: Társaság) meghatalmazott jogi képviselőjeként az alábbiakat adta elő:

A Társaság a 1015 Budapest Ostrom utca 31. sz. alatti társasházban egyidejűleg több ingatlant vásárolt a Mamma Rosa Vendéglátó és Kereskedelmi Kkt-től (a továbbiakban: Jogelőd). A 13955/0/A/16. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjának adatai alapján a Jogelőd tulajdonjogát a földhivatal a 81508/1/2000/99.12.21. számú határozatával jegyezte be. A Jogelőd az 1015 Budapest, Ostrom utca 31. sz. alatti társasházban lévő ingatlanai kapcsán a tevékenységéhez szükséges átalakításokat folytatott le, és az átalakításokon átesett valamennyi ingatlant szakadatlanul sajátjaként használta.

A Társaság és a Jogelőd között a 13955/0/A/2 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés megkötésekor a Jogelőd az Ingatlant, mint a teljes területében saját tulajdonában lévő ingatlant értékesítette és adta a Társaság birtokába.

A Társaság a birtokba kerülését követően az Ingatlant a birtokbavételkori területnagysággal használta (és használja jelenleg is), azon olyan átalakítást nem végzett, amely az Ingatlan birtokbavételkori területnagyságát megváltoztatta volna.

A Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezete Bérleményüzemeltetési osztályának (a továbbiakban: GAMESZ) BÜ/1056-1/2022 iktatószámú levelének átvételekor értesült arról, hogy a GAMESZ megítélése szerint a Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő 13955/0/A/15 hrsz. alatti ingatlanhoz tartozó ingatlanrészt használ.

A Társaság, mint jóhiszemű birtokos a helyzet áttekintése és tisztázása érdekében a jogi képviseletét ellátó ügyvéd útján egyeztetést kezdeményezett a GAMESZ-nél.

Az egyeztetés során az eljáró jogi képviselő a kialakult helyzet minden fél számára megnyugtató módon történő rendezése érdekében jelezte, hogy a Társaság hajlandó megvásárolni a teljes 13955/0/A/15 hrsz. alatti ingatlant, amennyiben ez a tulajdonos számára nem elfogadható, akkor megvinné a 13955/0/A/15 hrsz. alatti egyéb önálló ingatlanból az általa birtokolt ingatlanrészt (1. melléklet – kérelem).

A megkeresés kézhezvételét követően további egyeztetésre, az önkormányzati helyiséget érintő iratok GAMESZ-től történő bekérésére, majd a Társaság ügyvezetőjének és jogi képviselőjének, továbbá a GAMESZ munkatársainak részvételével közös helyszíni bejárásra került sor.

Az önkormányzati helyiség az ingatlan-nyilvántartás és a társasházi alapító okirat szerint 42 m² alapterületű. A társasházi alapító okirat mellékletét képező alaprajz szerint a helyiség egy 19,92 m², egy 8,90 m² és egy 12,72 m² alapterületű raktárhelyiségből áll.

Az önkormányzati helyiséggel közvetlenül szomszédos 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/16 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan adásvétel jogcímen a Társaság 1/1 arányú tulajdonában áll.

A rendelkezésre álló és a GAMESZ által megküldött iratok alapján megállapítható, hogy az önkormányzati helyiség legutóbbi bérlője a 2011. december 19. napján, 2012. január 01. napjától 2016. december 31-ig terjedő határozott időre kötött helyiségbérelti szerződés alapján, műhely és raktár céljára a Romeo & Family Kft. volt. A bérelti szerződés bérelti díj tartozás miatt felmondásra került, a helyiség birtokbavételére többszöri felszólítást követően 2016. november 28-án került sor.

Az önkormányzati helyiség ezt követően évekig üresen állt, majd a Képviselő-testület a 2020. június 25-i ülésén döntött arról, hogy az önkormányzati helyiséget a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Egészségügyi Szolgálatára részére a nemzeti vagyonról szóló 11. § (3) bekezdése alapján ingyenesen használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott egészségügyi alapellátáshoz szükséges infrastruktúra biztosítása – jelen esetben irattározás – céljából. Az önkormányzati helyiség az Egészségügyi Szolgálat alapító okiratában telephelyként feltüntetésre került.

Az Egészségügyi Szolgálat képviseletében dr. Bodroghelyi László főigazgató úr személyes egyeztetés során akként nyilatkozott, hogy az önkormányzati helyiség rész értékesítését támogatja.

A megküldött és rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg, hogy a helyiségrész mikor, milyen körülmények között és ki által került elcsatolásra és a 13955/0/A/16 hrsz-ú ingatlannal összenyitásra.

A közös helyszíni bejárás során megállapítást nyert, hogy az érintett helyiségrész külön önálló bejárattal rendelkezik, az önkormányzati helyiségtől és a magántulajdonban álló 13955/0/A/16 hrsz-ú ingatlantól egyaránt leválasztott. A Társaság ügyvezetőjének nyilatkozata szerint az érintett helyiségrész és a

tulajdonukban álló szomszédos 13955/0/A/16 hrsz-ú ingatlan közötti átjárást azt követően megszüntették, hogy a GAMESZ-től tudomást szereztek arról, hogy a helyiségrész az önkormányzati tulajdonban álló 13955/0/A/15 hrsz-ú helyiség része.

A személyes egyeztetés során a Társaság ügyvezetője és jogi képviselője tájékoztatást kapott arról, hogy a teljes helyiség értékesítésére, tekintettel arra, hogy az az Egészségügyi Szolgálat használatában áll, nincs mód. A helyiségrész értékesítéséről ingatlanforgalmi szakvélemény birtokában a Képviselő-testület dönt. Az értékesítésre kizárólag a Társaság tulajdonában álló 13955/0/A/16 hrsz-ú ingatlanhoz történő csatolásával kerülhet sor, melyhez a társasházi alapító okirat módosítása szükséges. A társasházi alapító okirat módosítás elkészíttetését a Társaság vállalja saját költségére.

A CITY-FORM 2000 Kft. által 2023. október 09. napján készített értékbecslési szakvélemény szerint a megvásárolni kívánt helyiségrész alapterülete 12,5 m², műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú, fűtése és melegvízellátása nem kialakított, elektromos árammal rendelkezik. A szakértő a helyiségrész forgalmi értékét nettó 5.500.000.- Ft – 440.000.- Ft/m² – összegben állapította meg (2. melléklet – értékbecslési szakvélemény).

Dr. Doktor Dávid ügyvéd 2023. október 27. napján megküldött levelében a Társaság vételi szándékát megerősítette, egyúttal akként nyilatkozott, hogy a Társaság vállalja, hogy az általa megvásárolt és az ingatlanához csatolni kívánt terület rész miatti változás ingatlannyilvántartási átvezetése érdekében a Társasház közös képviselőjével együttműködve elkészítteti a Társasház Alapító Okiratának - kizárólag a 2 érintett ingatlan alapterületi változását tartalmazó – módosítását (3. melléklet – kérelem kiegészítés).

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) Kt. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről, továbbá eladásáról és egyéb módon történő elidegenítéséről (apportálásáról) a Polgármester kezdeményezésére – a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság véleményének ismeretében – a Képviselő-testület határoz.

A 4. § (4) bekezdése értelmében a helyiség – kivéve a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár (mely a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) feletti értékesítés esetét – elidegeníthető versenyeztetés nélkül is a Képviselő-testület egyedi döntése alapján.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a helyiségrész értékesítésével az Önkormányzat bevételekhez jut.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2023. (.....) önkormányzati határozata

a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti helyiségrész elidegenítése iránti kérelemre

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) Kt. rendelet 3. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a 4. § (4) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/15 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, raktár megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a helyiséggel közvetlenül szomszédos, a ROSA IMMO Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 31., Cg.01-09-301613, adószám: 26095439-2-41, képviseli: dr. Babai László István ügyvezető) tulajdonában álló 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/16 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlannal közvetlenül szomszédos 12,5 m² alapterületű részét a ROSA IMMO Kft. részére a CITY-FORM 2000 Kft. által 2023. október 09. napján készített értébecslési szakvéleményben megállapított 5.500.000.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű vételáron értékesíti a Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/16 hrsz-ú helyiség bővítése érdekében, azzal a feltétellel, hogy a ROSA IMMO Kft. köteles a helyiségrészt a tulajdonában álló helyiséggel jogilag és műszakilag egyesíteni, a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti Társasház közös képviselőjével együttműködve elkészíttetni a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti Társasház Alapító Okiratának a jelen határozat szerinti, a Budapest I. kerület, belterület 13955/0/A/15 és 13955/0/A/16 hrsz-ú helyiségek alapterületi változását tartalmazó módosítását saját költségére és felelősségére. A 1015 Budapest, Ostrom u. 15. szám alatti Társasház Alapító Okiratának jelen határozat szerinti módosításáért az Önkormányzat szavatosságot nem vállal.

A ROSA IMMO Kft. köteles az 5.500.000.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egy összegben megfizetni az Önkormányzat számára.

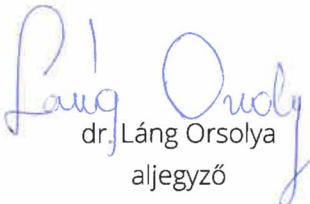
A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződésnek, a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. szám alatti Társasház Alapító Okirata jelen határozat szerinti módosításának és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges jognyilatkozatoknak az Önkormányzat képviseletében történő aláírására.

Határidő: 2024. január 31.


Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. számú melléklet – kérelem
2. számú melléklet – értékbecslési szakvélemény
3. számú melléklet – kérelem megerősítés

Budapest, 2023. október 31. „.....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Vagyonhasznosítási Iroda**

**Budapest
Kapisztrán tér 1.
1014**

Tárgy: Budapest I. ker. 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan

Tisztelt Vagyonhasznosítási Iroda!

Alulírott **dr. Doktor Dávid ügyvéd** (Doktor Ügyvédi Iroda; székhely: 1053 Budapest, Képiró utca 6. I/1.) mint a **Rosa Immo Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 31.; Cg.: 01-09-301613; adószám: 26095439-2-41; képviseli: dr. Babai László István; a továbbiakban: **Társaság** vagy **Ügyfél**) csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője Budapest I. ker. belterület 13955/0/A/16. hrsz. alatti ingatlan kapcsán az alábbiakat adom elő.

A Társaság az 1015 Budapest Ostrom utca 31. sz. alatti társasházban egyidejűleg több ingatlant vásárolt a Mamma Rosa Vendéglátó és Kereskedelmi Kkt-től (a továbbiakban: **Jogelőd**).

A 13955/0/A/16. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjának adatai alapján a **Jogelőd** tulajdonjogát a földhivatal a 81508/1/2000/99.12.21. számú határozatával jegyezte be. A **Jogelőd** az 1015 Budapest, Ostrom utca 31. sz. alatti társasházban lévő ingatlanai kapcsán a tevékenységéhez szükséges átalakításokat folytatott le, és az átalakításokon átesett valamennyi ingatlant szakadatlanul sajátjaként használta.

A Társaság és a **Jogelőd** között a 13955/0/A/2. hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés megkötésekor a **Jogelőd** az **Ingatlan**at, mint a teljes területében saját tulajdonában lévő ingatlant értékesítette és adta a Társaság birtokába.

A Társaság a birtokba kerülését követően az **Ingatlan**at a birtokbavételkori területnagysággal használta (és használja jelenleg is), azon olyan átalakítást nem végzett, amely az **Ingatlan** birtokbavételkori területnagyságát megváltoztatta volna.

A Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezete Bérleményüzemeltetési osztályának (a továbbiakban: **GAMESZ**) BÜ/1056-1/2022 iktatószámú levelének átvételekor értesült arról, hogy a **GAMESZ** megítélése szerint a Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlanhoz tartozó ingatlanrészt használ.

A Társaság, mint jóhiszemű birtokos a helyzet áttekintése és tisztázása érdekében a jogi képviseletét ellátó ügyvéd útján egyeztetést kezdeményezett a **GAMESZ**-nél.

Az egyeztetés során az eljáró jogi képviselő a kialakult helyzet minden fél számára megnyugtató módon történő rendezése érdekében jelezte, hogy a Társaság hajlandó megvásárolni a teljes 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlant, amennyiben ez a tulajdonos számára nem elfogadható, akkor megvenné a 13955/0/A/15. hrsz. alatti egyéb önálló ingatlanból az általa birtokolt ingatlanrészt.

A GAMESZ munkatársai jelezték, hogy az 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása kapcsán a GAMESZ nem tud eljárni, az ingatlan megvásárlásával történő további együttműködés miatt a Vagyonhasznosítási Irodát kell megkeresni a Társaságnak.

A Társaság változatlanul el szeretné kerülni, hogy peres úton kelljen rendezni az egyik fél számára sem előnyös jelenlegi helyzetet, ezért a fent kifejtettek alapján kérjük szíves együttműködésüket, hogy a 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan, vagy ingatlanrész Társaság általi megvásárlása a Vagyonhasznosítási Iroda megítélése szerint miként oldható meg, érte ez alatt azon tájékoztatást is, hogy milyen vételárat kell a 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan vagy ingatlanrész kapcsán megfizetnie a Társaságnak.

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm!

Budapest, 2023. január 19.

Tisztelettel,

Dr. Doktor Dávid
ügyvéd

Mellékletek:

- ügyvédi meghatalmazás

cím: H-1053 Budapest, Képiró utca 6. I/1.; telefon: +3620-380-76-92; e-mail: doktor.david@drui.hu



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

| | |
|--------------------------------|--|
| Ingtalan címe: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint |
| Természetbeni cím+HRSZ: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint, HRSZ: 13955/0/A/15 |



2023.10.09

Készítette:

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



TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| 1. Ingatlan összesített értékelési lapja | 3 |
| 1.1. Összegzés..... | 4 |
| 2. Előzmény | 5 |
| 3. Szakértői szemle | 5 |
| 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei | 5 |
| 5. Ingatlan nyilvántartási adatok | 9 |
| 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések..... | 9 |
| 6. Az ingatlan általános jellemzői | 10 |
| 6.1. Épület általános jellemzői..... | 12 |
| 6.2. Hasznosítás..... | 13 |
| Értékbefolyásoló tényezők..... | 13 |
| 7. Gazdasági áttekintés | 15 |
| 8. Az értékelés módszere | 17 |
| 8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés..... | 17 |
| 8.1.1. <i>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés</i> | 20 |
| 8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése..... | 21 |
| 8.2.1. <i>Piaci bérleti díjak megállapítása</i> | 25 |
| 8.2.2. <i>DCF módszer</i> | 26 |
| 9. Az ingatlan értékelésének összesítése | 27 |
| 10. Záradék | 28 |
| 11. Mellékletek | 29 |

1. Ingyan összesített értékelési lapja

| | |
|---------------|---|
| Megbízó neve: | Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat |
| Ingyan címe: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint |
| Természetben: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint |
| Hrsz: | 13955/0/A/15 |

| | |
|----------------|--------|
| Ingyan típusa: | raktár |
|----------------|--------|

| | |
|-------------------|--|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére. |
|-------------------|--|

| | |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog: | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jelenlegi készütsége: | 100% |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Tulajdoni lap szerinti alapterület: | 42 m ² |
| Ingyanrész területe: | 13 m ² |

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma: | 2023.10.09 |
| Értékelés határnapja: | 2023.10.09 |
| Értékelés érvényessége: | 2024.04.06 (180 nap) |

| | |
|---------------------------|--------------|
| Szakvéleményt készítette: | Veres Balázs |
|---------------------------|--------------|

Értékelés összesített eredménye:

| | |
|--|-----------------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
| Fő módszer | 5 500 000,- Ft |
| Hozam alapú érték | |
| Fő módszer | 5 500 000,- Ft |
| Költség alapú érték | |
| Nem alkalmazott | , - Ft |
| Összesített érték: | 5 500 000,- Ft |

azaz ÖTMILLIÓ-ÖTSZÁZEZER Forint + ÁFA

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."

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2023.10.09

Készítette:

Veres Balázs

Veres Balázs
ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-5110005

1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya a természetben 1015 Budapest I. ker. Ostrom utca 31. szám alatt lévő 1900-as évek elején hagyományos építési módon épült fszt+félemelet+2emelet+tetőter tagolódású átlagos műszaki állapotú épület földszintjén elhelyezkedő, belső, zárt udvar felől megközelíthető, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, 42m² területű, raktár megnevezésű albetét, -csatolt szintrajzon piros színnel jelölt- 12,5m²-es része mely egy egylégterű tároló helyiségből áll, belmagassága ~3,0m. Albetét fűtése és melegvíz ellátása nem kialakított, közművek közül elektromos árammal rendelkezik, azonban önálló mérőórával nem.

Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, szintrajz) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan egyértelműen beazonosítható.
- A megállapított értékek per-, teher- valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.
- *Jelen szakvélemény kizárólag a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

2. Előzmény

A **Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat** (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a **City-Form 2000 Kft**-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint (HRSZ: 13955/0/A/15) szám alatti raktár megnevezésű ingatlan 12,5m²-es helyiségrészének értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemlén a bérlő is részt vett.
Helyszíni szemle időpontja: 2023.10.09.

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 másolatok
- Alaprajz/szintraajz részlet
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan 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 végzünk 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 módszerét alkalmaztuk, mint fő 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 vagyontárggyban 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 értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél 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 vagyoneértékelésre 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 földterület 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** becsült 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 becsült 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 e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült 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.

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

| | | |
|--|--|-------------------|
| 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint | | <i>Belterület</i> |
| Helyrajzi szám: | | 13955/0/A/15 |

I. rész

| | | |
|-----------------------------|--|---------------|
| Terület megnevezése: | | <i>műhely</i> |
| Területe: | | 42 |

Társasház

Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Tulajdoni hányad: | | 1/1 |
| Jogállás: | | <i>Tulajdonos</i> |
| Jogosult neve: | | <i>Budapest I. ker. Budavári Önkormányzat</i> |
| Címe | | <i>1014 Budapest Kapisztrán tér 1.</i> |

III. rész


NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

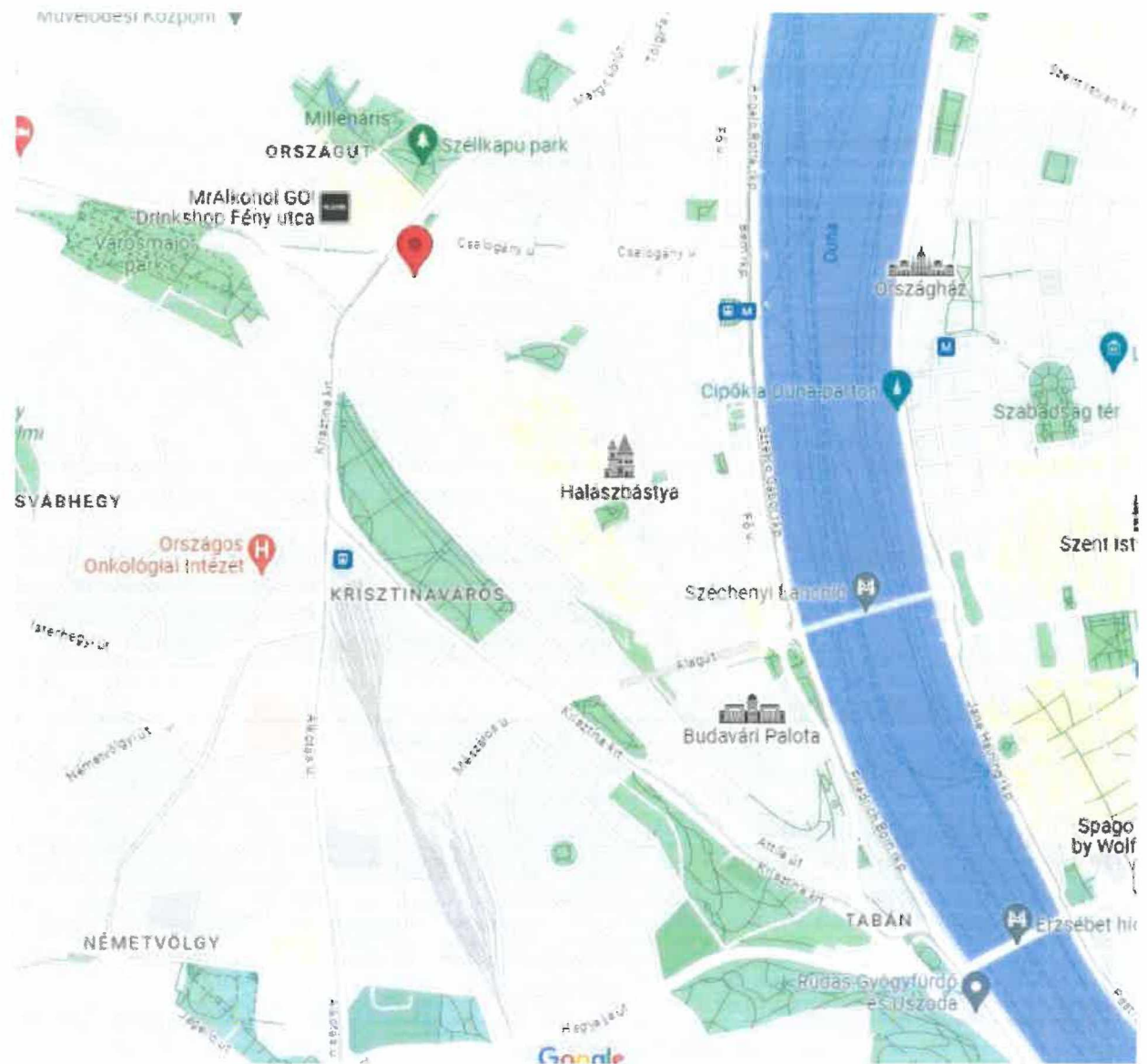
5.1. **Ingtalan-nyilvántartási és jogi megjegyzések**

- tulajdoni lapon ajtószám nem került feltüntetésre, szintraiz alapján beazonosítható.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, szintraiz részlet) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan egyértelműen beazonosítható.

6. Az ingatlan általános jellemzői

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Település neve: | Budapest I. kerület, Viziváros | |
| | Népesség: 25 172 fő | Terület 3,41km ² |
| Település leírása: |  <p>Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja.</p> <p>A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed.</p> <p>A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található.</p> <p>A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszőve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p> | |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Budapest, I. kerület, Váralja kerületrész területén a Ostrom utca. 31. szám alatt. | |
| Környezete: | Környezetében jellemzően hasonló korú és szerkezeti kialakítású társasházak, jellemzők. | |
| Megközelíthetősége: | Személygépkocsival és gyalogosan is könnyedén | |
| Tömegközlekedési eszközök: | Busz, villamos, metró 150m-en belül elérhető. | |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott | |
| Infrastruktúra: | Az egészségügyi (háziiorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek könnyen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló mondható. | |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Központi elhelyezkedés | |

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja



6.1. Épület általános jellemzői

Az épület 1900-as évek elején épült hagyományos technológiával, elhelyezkedése zárt sorú utcafronti tájolását tekintve DNy-i tájolású, átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

| | |
|---|---|
| Építési módja: | Hagyományos |
| Alapozás: | Tégla sávalap |
| Szigetelés: | Feltételezhetően nem készült |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla falazat |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Poroszsüveg, téglaboltozat/acélgerendás |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőszerkezet, fedése: | Fa összetett tetőszerkezet, cserép tetőfedés |
| Épület külső burkolata: | Homlokzati vakolat |
| Épület tagolódása: | Földszint+Félemelet+1emelet |
| Épület építési éve: | 1900-es évek eleje |
| Épület állapota: | Átlagos állapotú társasház |
| Szerkezeti hibák: | Az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. |
| Épület műszaki állapota: | A tartószerkezet sérülésmentes, épület földszinti részén(lábazatnál) vizesedés tapasztalható. A nyílászárók és a homlokzat sem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. |

Az ingatlan általános jellemzői:

| | |
|---|--|
| Bejárata: | Zárt belső udvar felől |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | Fa szerkezetű homlokzati nyílászáró, közepes állapotban (bejárati ajtó) |
| Fűtés és használati melegvíz | Nem kiépített |
| Helyiségek tájolása (utcai/udvari): | Udvarra néző helyiség |
| Emeleti elhelyezkedése: | Földszint |
| Helyiségek: | Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. |
| Fényviszonyok/szellőzés: | A helyiség mérete megfelelő, természetes fénnel és szellőzéssel korlátozottan ellátott. |
| Felépítmény (iroda) belső leírása, állapota: | Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú tároló. Belső, zárt udvar felől megközelíthető, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, 42m ² területű, raktár megnevezésű albetét, -csatolt szintrajzon piros színnel jelölt- 12,5m ² -es része mely egy egylegterű tároló helyiségből áll, belmagassága ~3,0m. Albetét fűtése és melegvíz ellátása nem kialakított, közművek közül elektromos árammal rendelkezik, azonban önálló mérőórával nem. Helyiség falai festettek, helyenként vakolatlanok. |

Alapterület:

| TERÜLETKIMUTATÁS | | | | | |
|------------------|-----------|---------------|----------|---|-------------|
| Megnevezés | szint | Nettó terület | burkolat | K | Állapot |
| raktár/tároló | földszint | 12,50 | kerámia | 1 | felújítandó |
| üzlet | | 12,50 | | | |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület | redukáló tényező | redukált terület |
|-----|--------------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | | m ² | | m ² |
| K=1 | földszint | 12,5 | 1,0 | 12,5 |
| | összesen: | 12,50 | | 13 |

Közművek:

| | |
|------------------|----------------------------|
| Víz: | Épületben van |
| Csatorna: | Épületben van |
| Villany: | Van, egyedileg nem mérhető |
| Gáz: | Épületben van |

6.2. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Bérlő által hasznosított, tároló.

Alternatív használat:

Jelenlegi hasznosítás megfelel az alternatív hasznosítás elvének, szomszédos ingatlanrészek egybenyitásával iroda-műhely-lakó funkcióra is 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) |
| elhelyezkedés | műszaki állapot |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| felújítás/átalakítás | |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

Feltételezések:

A következő táblázatban foglaltuk össze az értékbecslés során alkalmazott feltételezéseinket az ingatlan(ok)ra vonatkozóan.

Alap feltételezések:

| | |
|---|------------|
| Értékbecslés időpontja | 2023.10.09 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT | 2,00% |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján | 388 |
| Bérleti díj | 9,59 |
| Diszkont ráta | 9,00% |
| Tőkésítési ráta | 8,50% |

7. Gazdasági áttekintés

MÁR ELINDULT A FELFUTÁS, ÉS AZ ÚJABB CSOK-ENYHÍTÉS TOVÁBBI LENDÜLETET ADHAT AZ INGATLANPIACON

Bekövetkezett a trendforduló után várt felfutás az ingatlanpiacon. Az augusztusi ingatlan- és hitelpiaci adatok, valamint a cégcsoport ügyfélaktivitási mutatói alapján a Duna House szerint az eddigi, növekvő CSOK-os érdeklődés már az adásvételek számában is megmutatkozik. Az augusztusra becsült 8 213 tranzakció az idei év második legerősebb hónapja. A friss adat az előző évhez képest is már csak 16%-os csökkenést mutat, az előző, júliusi hónaphoz képest azonban jelentős, 35%-os emelkedést jelent. A legfrissebb CSOK-enyhítés hatásaként, valamint a Duna House ügyfélaktivitást mutató belső mérőszámai alapján további növekedés várható a következő hónapokban, így várhatóan innentől kezdve a tavalyinál is erősebb ingatlanpiaccal találkozhatnak az eladók és a vevők egyaránt. Az ingatlanpiaci erősödést alátámasztják a hitelpiaci adatok is. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján augusztusban 61 milliárd forintos volumen becsülhető, ami az idei év legerősebb jelzáloghitelpiacát jelenti.

Korrigált a panellakások árszintje idén augusztusban. A tavalyi év során a rezsivédett címke felhajtotta a házgyári lakások négyzetméterárait, amelyhez képest az elmúlt hónapban zárt eladások alapján országszerte stagnálást, enyhe mértékű csökkenést mutatnak az adatok. Kivétel ez alól Kelet-Magyarország, ahol az előző év azonos időszakához mérten 7%-kal magasabb négyzetméteráron találtak tulajdonosra a panelek. A vidéki területeken 4-5%-os irányváltás mellett 5-6% volt a vevői alku mozgástere. A hirdetési folyamat során a jellemzően magasabb áron kínált, budai panellakások esetében jelentkezett erősebb vevői alku idén augusztusban, ami az átlagos négyzetméterárakat is lejjebb vitte. A téglalapítványú ingatlanoknál, a vidéki területeken az előző év azonos időszakához képest 3-5%-os áremelkedés tapasztalható idén augusztusban. Az irányváltás egységesen 7% volt mind a keleti, mind a nyugati országrészben, az alku országszerte 8-9% volt. Az értékesített budai téglalakások átlagos négyzetméterára idén augusztusban is 1 millió forint felett volt, a belvárosi téglalapítványúké kevesebb haladta csak meg a 950 ezer Ft-ot négyzetméterenként. A legjelentősebb irányváltást a pesti és a belvárosi ingatlanok esetében mutatták az adatok. Az alku a fővárosi téglalakások esetében területtől függetlenül 5% volt.

A tavaly augusztusi adatokhoz képest a pesti belváros kivételével az ország teljes területén, az összes ingatlantípus tekintetében lassult a forgási sebesség. A Duna House közreműködésével augusztusban értékesített ingatlanok adatai alapján a panellakások eladási ideje a legrövidebb. A belvárosi téglalapítványúké idén augusztusban több mint egy hónappal gyorsabban, kevesebb mint 5 hónap alatt keltek el.

A budapesti adásvételek tekintetében a legfőbb vevői motiváció 29%-ban a befektetési célú vétel volt, de magas arányban, a vásárlások több mint negyedében voltak jelen a nagyobb lakásba költözők is. Az első lakást vásárlók a tavalyinál 4 százalékponttal aktívabbak voltak, a tranzakciók 20%-ban szerepeltek a vevői oldalon, ők átlagosan közel 41 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra, míg a befektetési céllal szerződő ügyfelek 55 millió forint körüli összeget költöttek.

Az augusztusban zárult vidéki tranzakciók adatai alapján a legnépszerűbb vásárlói motiváció vidéken is a befektetési célú vétel (27%) volt, az első lakásukat vásárlók aránya 25%-ra nőtt tavalyhoz képest. Az első otthonukat vásárlók a vidéki területeken átlagosan 31 millió forintot költöttek, míg a befektetők 32 millió forintot szántak ingatlanvásárlásra. Az eladók motivációját a fővárosban 29 százalékban a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése adta, 27%-ban nagyobb ingatlanba költözés miatt döntöttek az ügyfelek az eladás mellett. A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok tekintetében a leggyakoribb eladási ok a tavalyival megegyezően, 30%-kal az örökség értékesítése volt idén augusztusban is, de magas, 27%-os arányban döntöttek korábbi befektetésük eladása mellett a tulajdonosok.

forrás: DH.hu

Ingyatlanárak Budapesten, a I. kerületben

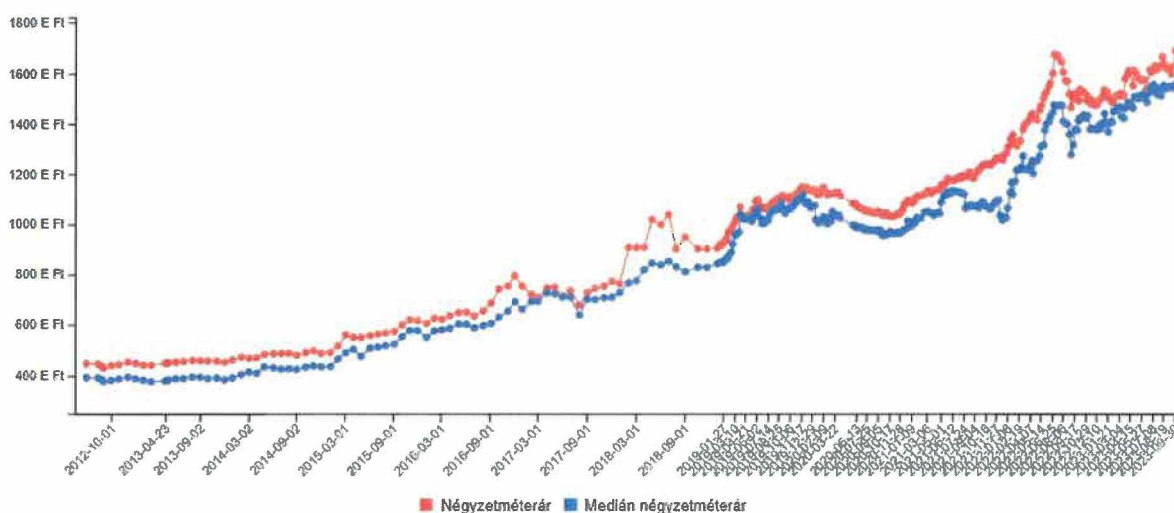
A I. kerületi ingatlanok az országos átlagnál 121%-kal, míg a megyeinél 48%-kal drágábbak. Az előző hat hónapban 5%-kal nőtt a településen az átlagár.

| KATEGÓRIA | ÁR / m ² | ÁR | MÉRET | HIRDETÉSEK SZÁMA |
|---------------|--------------------------|------------|--------------------|------------------|
| Összes eladó | 1659 E Ft/m ² | 120.4 M Ft | 74 m ² | 272 db |
| Eladó lakások | 1659 E Ft/m ² | 120.4 M Ft | 74 m ² | 272 db |
| Eladó házak | 1098 E Ft/m ² | 269.4 M Ft | 388 m ² | 21 db |
| Albérletek | 7 E Ft/m ² | 0.6 M Ft | 84 m ² | 101 db |
| Kiadó lakások | 7 E Ft/m ² | 0.6 M Ft | 84 m ² | 101 db |

* frissítve: 2023-09-30

Minden eladó ingatlan I. kerületben >

Négyzetméterárak változása



I. kerület ingatlanállománya

A településen 16 972 lakóépület található, amelyekből 5 610 db kisebb mint 50 m², 9 555 db 50 és 99m² közötti alapterületű, 1 807 db pedig több mint 100m². Egy lakás átlagos alapterülete 65m². Összesen 13 093 lakásban laknak, és 3 879 lakásban nem laknak, tehát a nem lakott lakások aránya 22,9%. A magánszemélyek által tulajdonolt lakások száma 14 871, önkormányzati lakás pedig 1 468 van. Az ingatlanok 10 267 esetben saját használatúak, 2 454 esetben bérbe van adva, azaz 18,7% a bérlakás. Budapest I. kerület összes épületéből 98 1 lakásos, 108 2-3 lakásos, 450 4-10 lakásos, 634 épületben pedig 11 vagy annál több lakás található.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának 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 megismertük, 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, közbelső 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, rendeltetésszerű 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 árait.

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 összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

8.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3 |
|--|---|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Ingotlan címe: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint | Budapest I. ker. Hattyú u. | Budapest I. ker. Kagyló u. 1/b. | Budapest I. ker. Bem rakpart |
| Felépítmény tagolása: | földszint | alagsor | földszint | alagsor |
| Jelleg, funkció: | tároló | óvóhely | műhely | tároló |
| Építés éve: | 1900- | 1900- | 1900 | 1900- |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 33512484 | 33589165 | 33633588 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 29 800 000 | 26 500 000 | 34 900 000 |
| redukált alapterület (m2) | 13 | 92 | 53 | 76 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 323 913 | 500 000 | 459 211 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2023. október | 2023. október | 2023. október |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 307 717 | 475 000 | 436 250 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | I. kerület | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| alapterület | 13 | nagyobb 1,20 | nagyobb 1,10 | nagyobb 1,15 |
| építési mód | hagyományos | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | felújítandó | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| megközelíthetőség | udvarból | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| épületen belüli elhelyezkedés | földszint | kedvezőtlenebb 1,15 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,15 |
| jogi állapot | albetét részlet | kedvezőtlenebb 0,95 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 0,95 |
| építés éve | 1900- | 1900- 1,00 | 1900 1,00 | 1900- 1,00 |
| fűtési mód | nincs | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| belmagasság | 3,0m | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| közművek | villany (nem mérhető) gáz, víz, nincs | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| hasznosíthatóság | tároló vízesblokk nincs | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 400 033 | 451 250 | 479 875 |
| Összes korrekció | | | | |
| SÚLYOZÁS | | | | |
| számítás alapját képező terület (m2) | 13 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 443 719 | | | |
| becsült érték (Ft) | 5 546 490 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 5 500 000 | | | |

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Értékelt ingatlan bérlő által hasznosított; tárolóként.

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, 2023-2028

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 **9,59 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt 75-90%-on vesszük figyelembe.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, 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 3,0 %-ban vesszük föl;
- a településen fizetendő építményadó mértéke 1584 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 eszközölt befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembevételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembevétele 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 rejti 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.

Diszkontráta meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy egy befektető a befektetett tőkéje után magasabb hozamot vár el, mint amelyet egy kockázat nélküli befektetéssel érhetne el. Ezt alapul véve a diszkontrátát az úgynevezett, build-up” módszerrel egy alacsony kockázatú befektetési lehetőséghez mérve számítják, figyelembe véve a projektre jellemző ágazatban, a régió makrogazdasági környezetében, piaci viszonyaiban rejlő kockázatokat.

Az ingatlan befektetések esetében az elvárt megtérülési idők értékcentruma 10 év körül alakul, ennek megfelelően a referencia hozamokat 10 éves futamidő alapján választjuk meg.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

| | minimum | maximum |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Kockázatmentes megtérülés | 5,00% | 8,00% |
| Ország kockázati felár | 1,00% | 1,00% |
| Szektorkockázati ráta | 1,00% | 3,00% |
| Vállalkozás specifikus kockázati ráta | 1,00% | 3,00% |
| Összesen | 8,00% | 15,00% |

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 10 éve futamidejű kötvényre 6,98%

Állampapírpiazi referenciahozamok (benchmark)

| | | százalék | | | | | | | | |
|----------|------------|----------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|
| Hó végén | 3 hónap | 6 hónap | 1 év | 2 év | 3 év | 5 év | 10 év | 15 év | 20 év | |
| | május | 0,63 | 0,71 | 0,73 | | 1,72 | 2,02 | 2,91 | 3,40 | 3,57 |
| | június | 0,45 | 0,61 | 0,82 | | 1,71 | 2,08 | 2,83 | 3,14 | 3,29 |
| | július | 0,64 | 0,73 | 0,87 | | 1,84 | 2,04 | 2,86 | 3,14 | 3,28 |
| | augusztus | 0,87 | 0,96 | 1,13 | | 2,11 | 2,38 | 2,93 | 3,33 | 3,43 |
| | szeptember | 1,01 | 1,16 | 1,51 | | 2,23 | 2,65 | 3,23 | 3,62 | 3,78 |
| | október | 1,07 | 1,27 | 1,70 | | 2,65 | 3,26 | 3,92 | 4,20 | 4,35 |
| | november | 2,78 | 2,91 | 2,96 | | 4,11 | 4,14 | 4,33 | 4,30 | 4,31 |
| | december | 2,16 | 2,61 | 3,57 | | 4,19 | 4,35 | 4,51 | 4,72 | 4,75 |
| 2022 | január | 3,76 | 3,95 | 4,25 | | 4,53 | 4,69 | 4,88 | 5,02 | 5,13 |
| | február | 4,93 | 4,98 | 5,06 | | 5,20 | 5,21 | 5,24 | 5,29 | 5,35 |
| | március | 5,70 | 5,76 | 5,99 | | 6,41 | 6,34 | 5,90 | 5,88 | 5,92 |
| | április | 5,86 | 5,87 | 6,32 | | 7,06 | 7,15 | 6,86 | 6,73 | 6,68 |
| | május | 6,30 | 6,68 | 6,58 | | 6,98 | 7,18 | 7,16 | 7,03 | 7,02 |
| | június | 6,28 | 6,62 | 7,16 | | 8,41 | 8,36 | 8,01 | 7,95 | 7,89 |
| | július | 8,64 | 8,85 | 9,84 | | 10,34 | 9,47 | 8,17 | 7,90 | 7,69 |
| | augusztus | 8,00 | 8,04 | 10,05 | | 10,92 | 10,20 | 8,83 | 8,56 | 8,48 |
| | szeptember | 11,57 | 12,37 | 13,34 | | 11,70 | 9,76 | 9,78 | 9,44 | 9,45 |
| | október | 11,35 | 12,9 | 13,32 | | 12,07 | 11,51 | 10,08 | 9,31 | 9,21 |

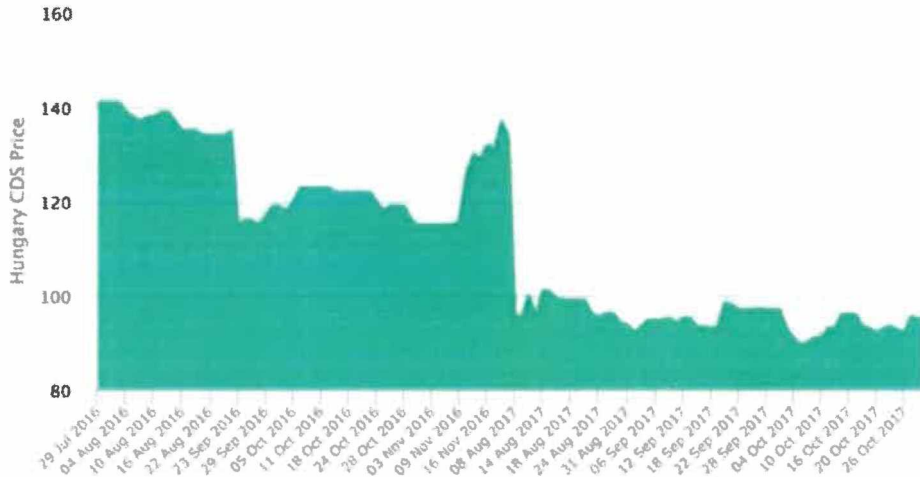
Forrás: ÁKK

átlag: 6,98%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ja a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.

Hungary CDS Price



A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el országgkockázati 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 országgkockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű céggkockázatot 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.

Szektorkockázati rátát (az ingatlan ágazat az államkötvényhez mért többletkockázatát) 1-3% közé becsüljük. Hazai ingatlanbefektetések esetében a „prime rate” 6-7 % között mozog. (belvárosi A kategóriás irodaházak, tömegközlekedési csomópontokban lévő bevásárló központok)

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

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

Vállalkozás specifikus kockázati rátáját 1-3% közé becsüljük.

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat mérséklék. A fentiek alapján a tőkésítési ráta kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó sávja 8,0 és 15,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál mérsékeltebb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,5 %-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 DC számítással végeztük el.

| |
|---|
| <p>Az ingatlan hozadék számításán alapuló értéke kerekítve 5 500 000.- Ft.</p> |
|---|

8.2.1. Piaci bérleti díjak megállapítása

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Ingtalan címe: | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint | Budapest I. Iskola u. | Budapest I. Viziváros | Budapest I. Hattyú u. 7. |
| Felépítmény tagolása: | földszint | alagsor | szuterén | fszt+galéria |
| Jelleg, funkció: | tároló | üzlet | raktár | üzlet |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 33801393 | 29040758 | 22354985 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérleti díj (Ft/hó) | | 179 000 | 39 700 | 150 000 |
| redukált alapterület (m2) | 13 | 31 | 12 | 30 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 5 774 | 3 308 | 5 000 |
| bérleti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2023. október | 2023. október | 2023. október |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) | | 5 485 | 3 143 | 4 750 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | I. kerület | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| alapterület (m2) | 13 | nagyobb | hasonló | nagyobb |
| | | 1,10 | 1,00 | 1,10 |
| műszaki állapot | közepes | kedvezőbb | hasonló | kedvezőbb |
| | | 0,85 | 1,00 | 0,80 |
| épületen belüli elhelyezkedés/ tagoltság | földszint | földszint | szuterén | hasonló |
| | | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| belmagasság | 3,0m | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| megközelítés | udvarból | kedvezőbb | hasonló | kedvezőbb |
| | | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| fűtési mód | nincs | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| közművek | villany (nem mérhető) gáz, víz, nincs | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| hasznosíthatóság | tároló | kedvezőbb | kedvezőtlenebb | kedvezőbb |
| | | 0,90 | 1,05 | 0,90 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 4 154 | 3 630 | 3 386 |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 13 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 3 723 | | | |
| becsült bérleti díj (Eur/hó) | 9,59 | | | |

8.2.2. DCF módszer

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE | | | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------|--------|--------|--------|-----------|
| 388 Ft/€ - MNB- napi középárf. | | Alapterület: | 13 m ² | | | | |
| DCF szerinti évek | | 0.év | 1.év | 2.év | 3.év | 4.év | 5.év |
| Naptári év | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| A. BEVÉTELEK | | | | | | | |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás % | | 2,0% | | | | | |
| PGI 1=Potenciális bevétel | | euró/év | | | | | |
| raktár/tároló | €/m ² /hó | 13 m ² | szerződés szerint | | | | |
| raktár/tároló | 9,59 €/m ² /hó | 13 m ² | piaci | | | | |
| kihasznátltság: | | | 75% | 80% | 85% | 85% | 90% |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: | | 13 m ² | | | | | |
| Összes bérleti bevétel | euró/év | 1 438 | | | | | |
| kihasználatlanságból adódó veszteség | | 360 | | | | | |
| Működési és behajtási veszteség | 3% Ft/év | 43 | | | | | |
| Összes tervezhető bevétel | euró/év | 1 036 | | | | | |
| Összes működési bevétel | Ft/év | 402 131 | | | | | |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül) | | 1 200 Ft/m ² | | | | | |
| Menedzsment díja | Működési bevétel | 0,5% -a | 2 011 | 2 193 | 2 382 | 2 430 | 2 630 |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül) | Működési bevétel | 3,0% -a | 12 064 | 12 066 | 12 069 | 12 071 | 12 074 |
| Ingtalanadó | Alapterület x | 1 584 Ft | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsg. | Működési bevétel | 3,0% -a | 12 064 | 13 160 | 14 295 | 14 580 | 15 779 |
| Egyszeri költség: | | | | | | | |
| Összes kiadás | | 60 939 | | | | | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | 341 192 | | | | | |
| Diszkonttényező | r = | 9,00% | 1,0000 | 0,9174 | 0,8417 | 0,7722 | 0,7084 |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV) | | 341 192 | | | | | |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | | Tőkésítési ráta | 8,50% | | | | 5 538 987 |
| (örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | 5 500 000 Ft | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - bérbeadható területre | 440 000 | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - teljes területre | 440 000 | | | | | | |

9. Az ingatlan értékelésének összesítése

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján, és a hozadéki módszer használatával közelítettük meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással, valamint a piaci adatok alapján meghatározott eszközök nyílt piaci bérleti díjainak figyelembe vételével képzett hozadéki értéket 50%-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|--------------------------------|---------|-------|-----|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 5,5 MFt | súly: | 50% | 2,75 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 5,5 MFt | súly: | 50% | 2,75 MFt |
| Költség alapú érték: | - MFt | súly: | 0% | - MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **5,5 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. földszint
13955/0/A/15 hrsz alatti ingatlan 32m²-es részének értékelését az Általános
Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2023.10.09 -i fordulónapra, az ingatlanrész tehermentes valós piaci
értékét összesen: 5 500 000 ,- Ft-ban, azaz

ÖTMILLIÓ-ÖTSZÁZEZER

Forint+ÁFA összegben állapítjuk meg.

10. Záradék

Jelen értékelés 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 valóságosságáért 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 hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának 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 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 vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése 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 a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/169738/2023

2023.05.02

BUDAPEST LKER.

Belterület 13955/0/A/15 helyrajzi szám

1015 BUDAPEST I.KER. Ostrom utca 31. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 42 | 0 0 | 151/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 500001/9077/1998/98.05.28

1. bejegyző határozat: 500001/9077/1998/98.05.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167326/1/2014/14.10.21

jogcím: névváltozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

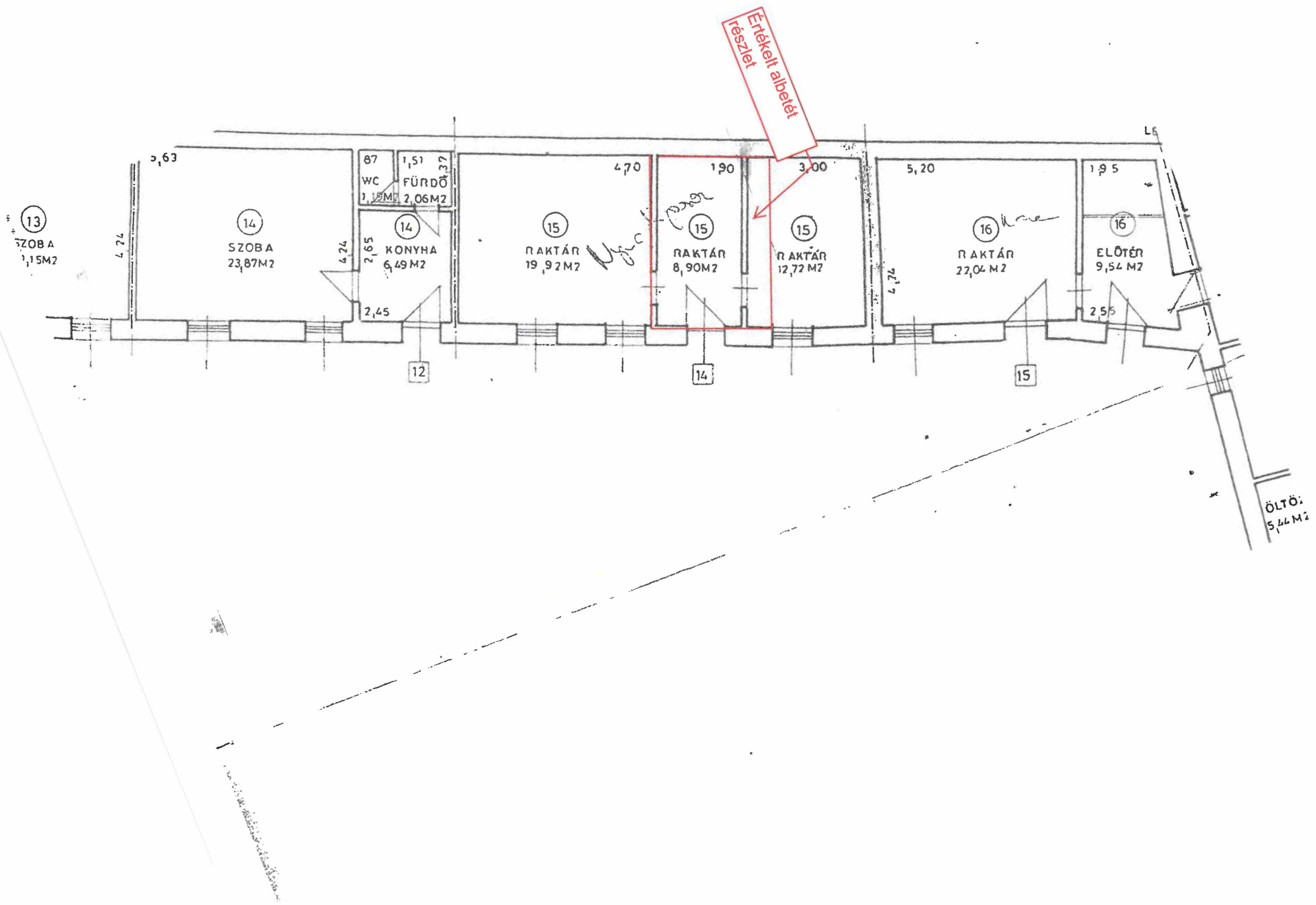
cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

III. RÉSZ

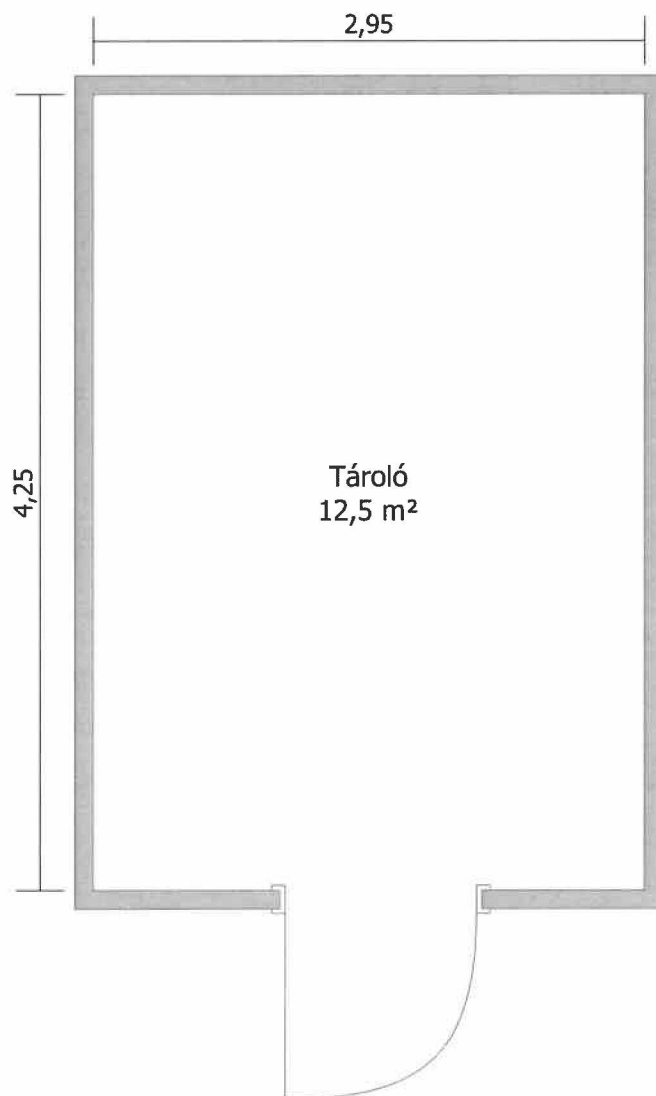
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

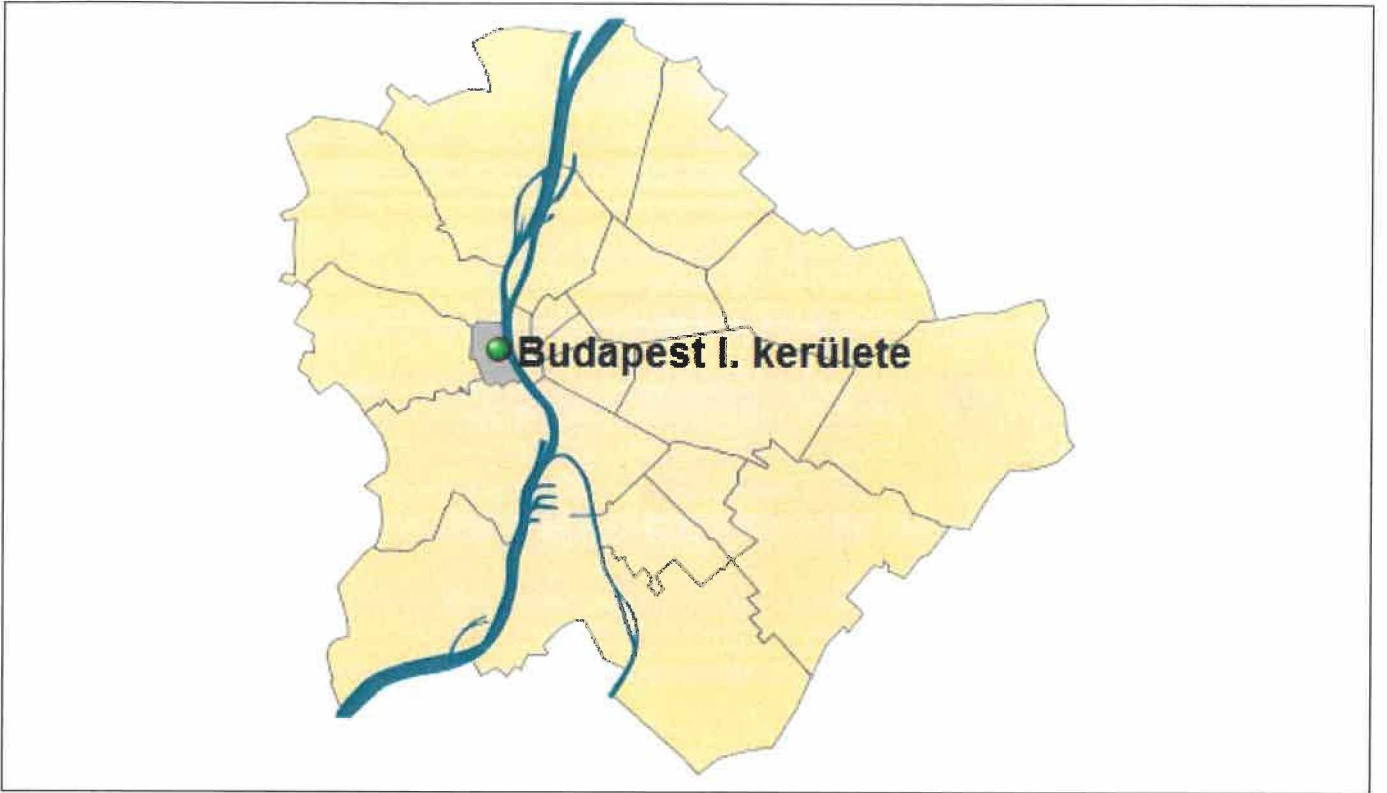


1015 Budapest Ostrom u. 31. földszint. 13955/0/A/15 hrsz.

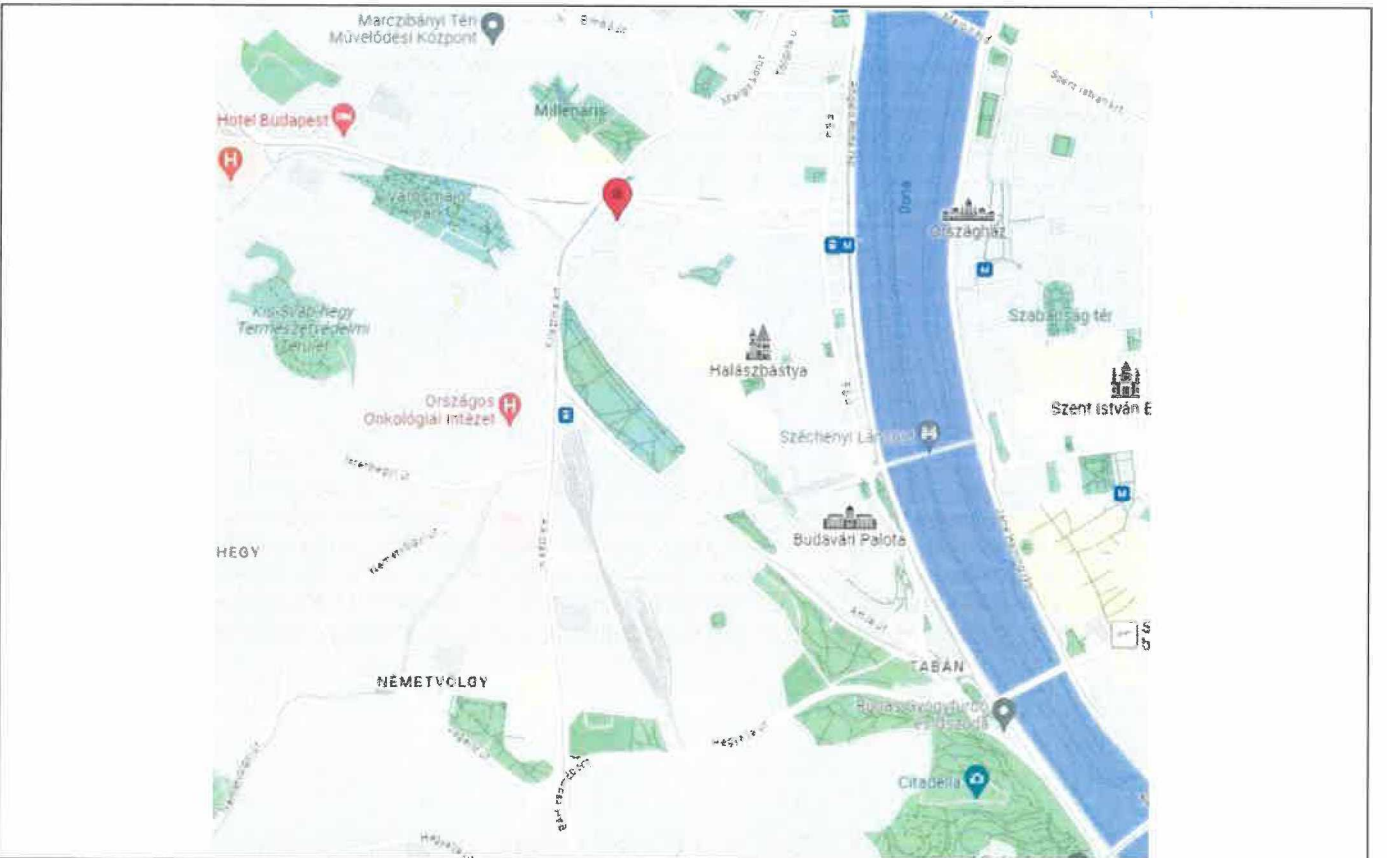


| | |
|---------------|---|
| Ingatlan címe | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. fszt. |
| Hrsz. | 13955/0/A/15 |

Budapest térkép

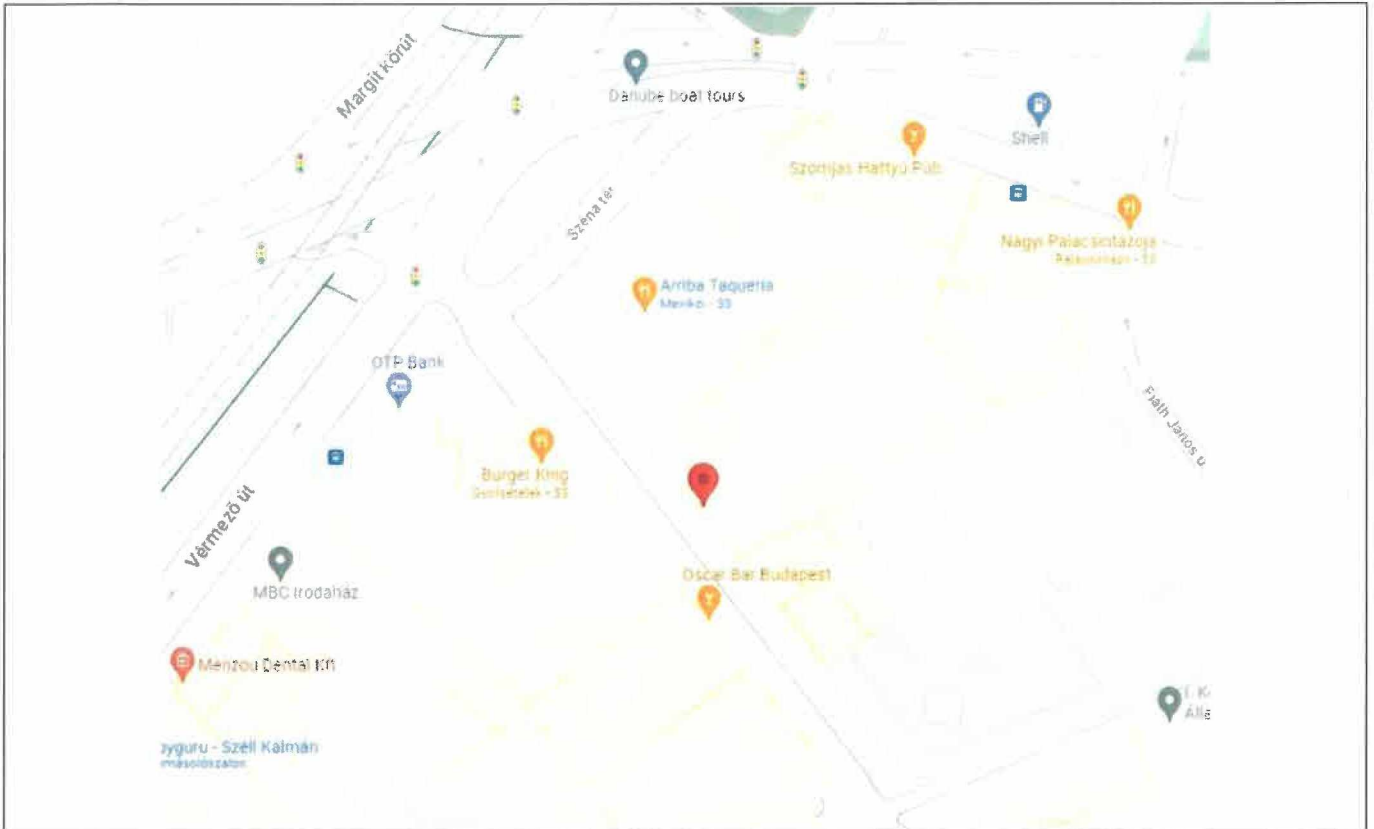


Kerület térkép

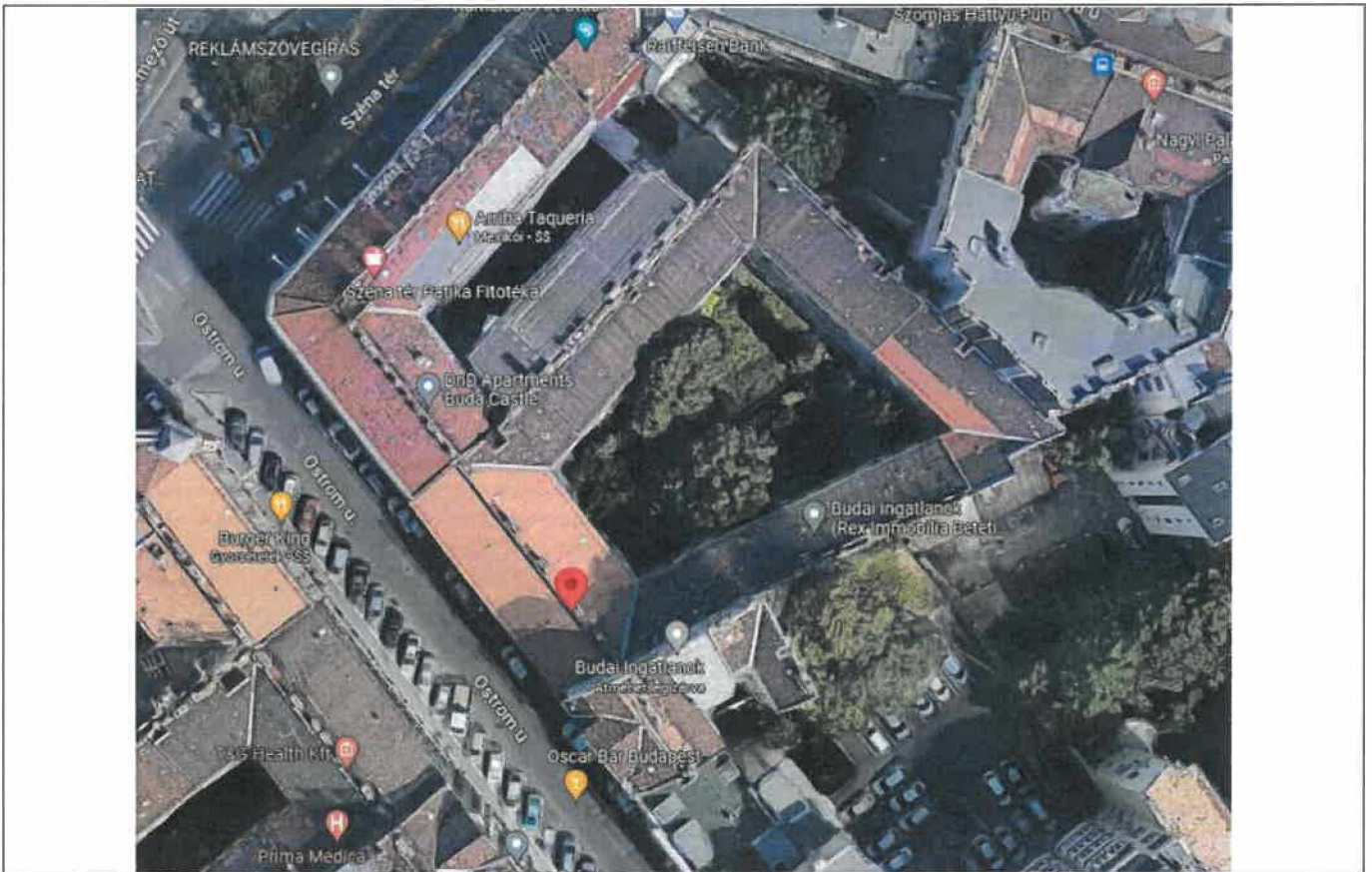


| | |
|---------------------|--|
| Ingalan címe | 1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. fszt. |
| Hrsz. | 13955/0/A/15 |

Térképrészlet



Műholdkép



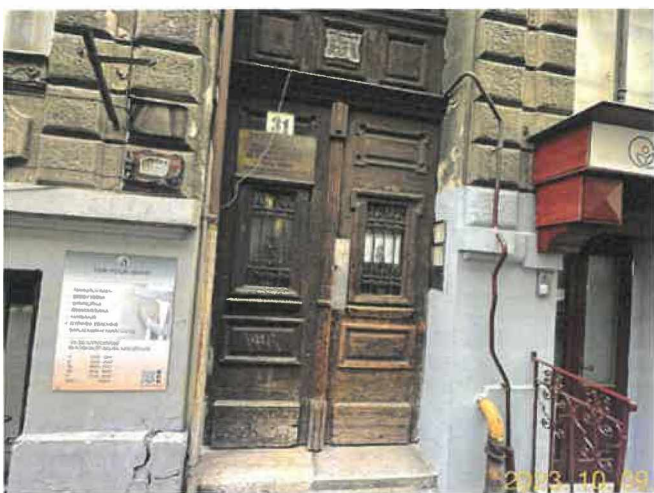
1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. fszt.
13955/0/A/15 hrsz.



utcakép



homlokzat



kapualj



megközelítés



belső udvar



értékelt ingatlanrész

1015 Budapest I. ker. Ostrom u. 31. fszt.
13955/0/A/15 hrsz.



értékelt ingatlanrész



értékelt ingatlanrész

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Vagyonhasznosítási Iroda**

**Budapest
Kapisztrán tér 1.
1014**

Tárgy: Budapest I. ker. 13955/0/A/15. hrsz.

Tisztelt Vagyonhasznosítási Iroda!

Alulírott **dr. Doktor Dávid ügyvéd** (Doktor Ügyvédi Iroda; székhely: 1053 Budapest, Képiró utca 6. I/1.) mint a **Rosa Immo Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 31.; Cg.: 01-09-301613; adószám: 26095439-2-41; képviseli: dr. Babai László István; a továbbiakban: **Társaság** vagy **Ügyfelem**) igazolt jogi képviselője Budapest I. ker. belterület 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan kapcsán az alábbiakat adom elő.

Ügyfelem az együttműködés jegyében tett - 2023.01.19. napján kelt - írásbeli nyilatkozatát változatlanul fenntartja, ennek megfelelően a 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan általa használt 12,5 m² területét továbbra is meg szeretné vásárolni.

Tekintettel arra, hogy egyik fél sem szeretné, hogy a 13955/0/A/15. hrsz. alatti ingatlan a fenti ingatlanrész megvásárlása révén a közös tulajdonukba kerüljön, ezért szükség van az Alapító Okirat módosítására. Az egyeztetések során jelzetteknek megfelelően Ügyfelem vállalja, hogy az általa megvásárolt és az ingatlanához csatolni kívánt területrész miatti változás ingatlannyilvántartási átvezetése érdekében a Társasház közös képviselőjével együttműködve elkészítteti a Társasház Alapító Okiratának - kizárólag a 2 érintett ingatlan alapterületi változását tartalmazó - módosítását.

Budapest, 2023. október 27.

Tisztelettel,

**Dr. Doktor Dávid
ügyvéd**