

Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. földszint 4. alatti,
29081/0/A/2 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:

Potocska Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. augusztus 4.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lapok adatai	10
4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	11
4.3. Az épület műszaki jellemzői	15
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Összesítő adatok	17
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>18</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. földszint 4.
címe természetben:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. földszint 4.
helyrajzi szám:	29081/0/A/2
típusa:	üzlethelyiség
funkciója:	használaton kívüli kávézó

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	47 m ²
Felépítmény nettó alapterülete:	47 m ²
Felépítmény redukált alapterülete:	47 m ²
Értékelés határnapja:	2020. június 4.

Elfogadott végső érték 1/1-ed tulajdoni hányadra összesen:

Forgalmi érték:	44.900.000 Ft, azaz negyvennégy millió-kilencszázezer forint
-----------------	---

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan műemlék, amely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15513 törzsszámon szerepel. A műemléki védettség az ingatlan használatát és forgalmi értékét nem befolyásolja.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk.

Az üzlettér helyiségben kialakított könnyűszerkezetes galéria az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, ezért alapterületével nem számoltunk, értéknövelő tényezőként azonban figyelembe vettük.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető. A helyszíni szemle során az ingatlan külső és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Potocska Zoltán	ingatlanvagyon-értékelő IVEK01/2010/0037
-----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Magyar Nemzeti Vagyonekezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) 2020. május 19-én bízott meg, hogy a 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. földszint 4., 29081/0/A/2 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2020. június 4.

Az ingatlanba való bejutást és a helyszíni szemlét a Thália Színház Nonprofit Kft. műszaki igazgatója, Német Tibor és épület-üzemeltetési vezetője, Rembeczki Fruzsina biztosította.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez nem bocsátott rendelkezésünkre dokumentumokat.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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 kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 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 értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a

földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci

összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK 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 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 becült 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 becült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becült 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.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. földszint 4.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29081/0/A/2

I. rész

Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	47 m ²
Eszmei hányad:	373/10000
I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. ARIZONA színház.
I/3.	Műemlék

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	társasház megszüntetése társasház alapítása
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

III. rész

III/1.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM
Jogosult címe:	- - -

A tulajdoni lap szerint az ingatlan műemlék, amely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15513 törzsszámon szerepel. A műemléki védettség az ingatlan használatát és forgalmi értékét nem befolyásolja.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk.

Az üzlettér helyiségben kialakított könnyűszerkezetes galéria az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, ezért alapterületével nem számoltunk, értéknövelő tényezőként azonban figyelembe vettük.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település jellemzése, elhelyezkedése

Budapest VI. kerülete Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Terézváros.

A pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja.

Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, a Városligeti fasor, a Lövölde tér, a Király utca, a Deák Ferenc tér, a Bajcsy-Zsilinszky út, a Nyugati tér, a Váci út, a Lehel és a Bulcsú utca valamint a MÁV terület által közbezárt területet nevezik Terézvárosnak.

Talaja: folyóhordalék (homok, kavics, agyag: a mai Nagykörút vonalában húzódó Duna holtágának és a Rákos-pataknak volt árterülete). Átlagos tengerszint feletti magassága 103-104 méter.

Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (például az Andrássy úti villanegyed és a Nyugati pályaudvar környéke) között. A Nyugati pályaudvar – Nagykörút – Podmaniczky utca – Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező található. Ingatlanhirdetésekből a sok nagykövetség miatt gyakran "Diplomatanegyedként" emlegetik a Szondi utca - Dózsa György út - Városligeti fasor - Bajza utca által közrefogott elegáns villanegyedet.

Mind a felszíni járatoknak, mind a metrónak illetve a Földalatti Vasútnak köszönhetően a közösségi közlekedéssel legjobban ellátott kerületek egyike. Itt van a Nyugati pályaudvar, amelynek elődjétől, az Indóháztól indult 1846-ban hazánk első vasútvonala.

A kerület Fővároson belüli fekvését a következő térkép mutatja:



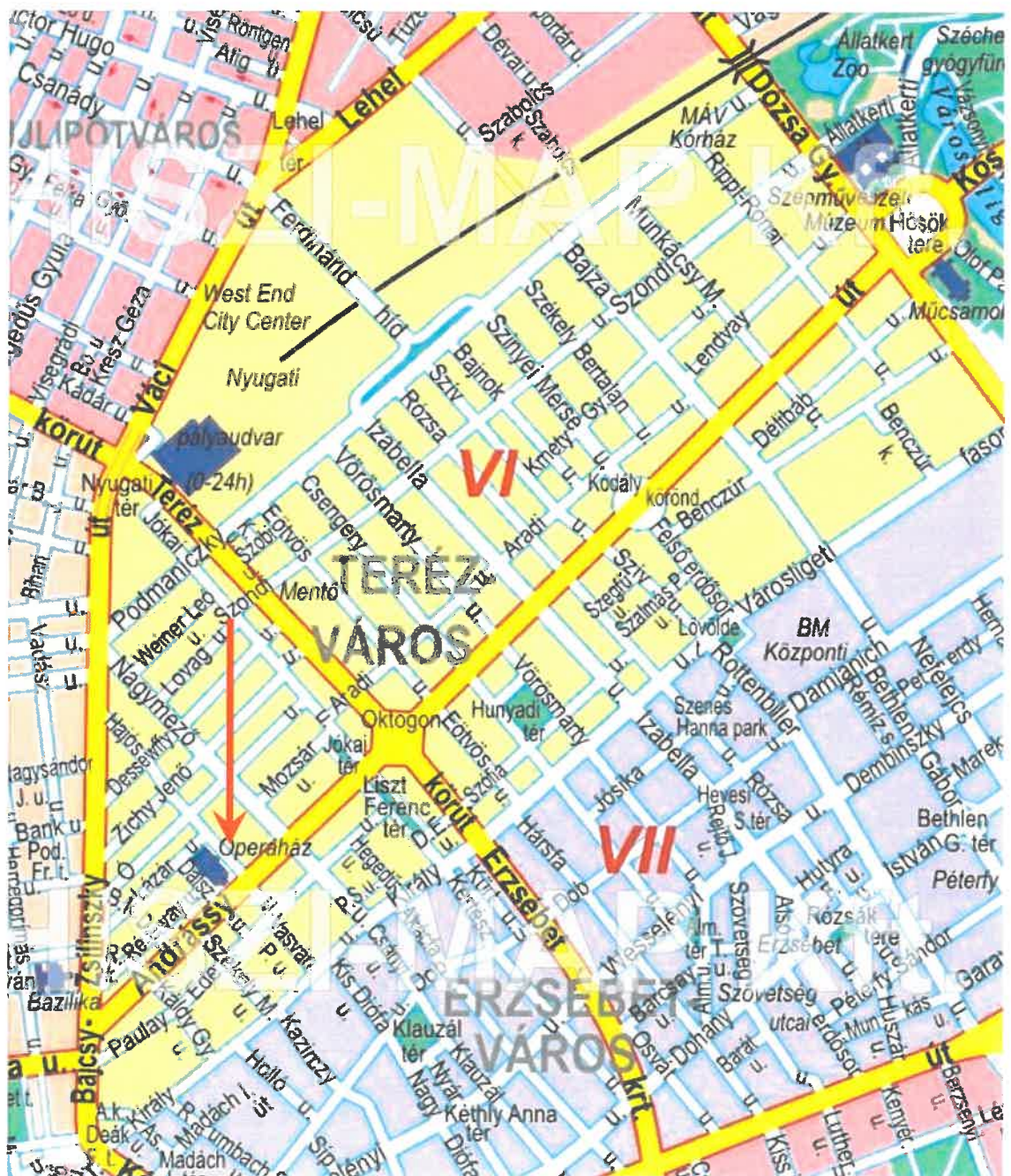
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

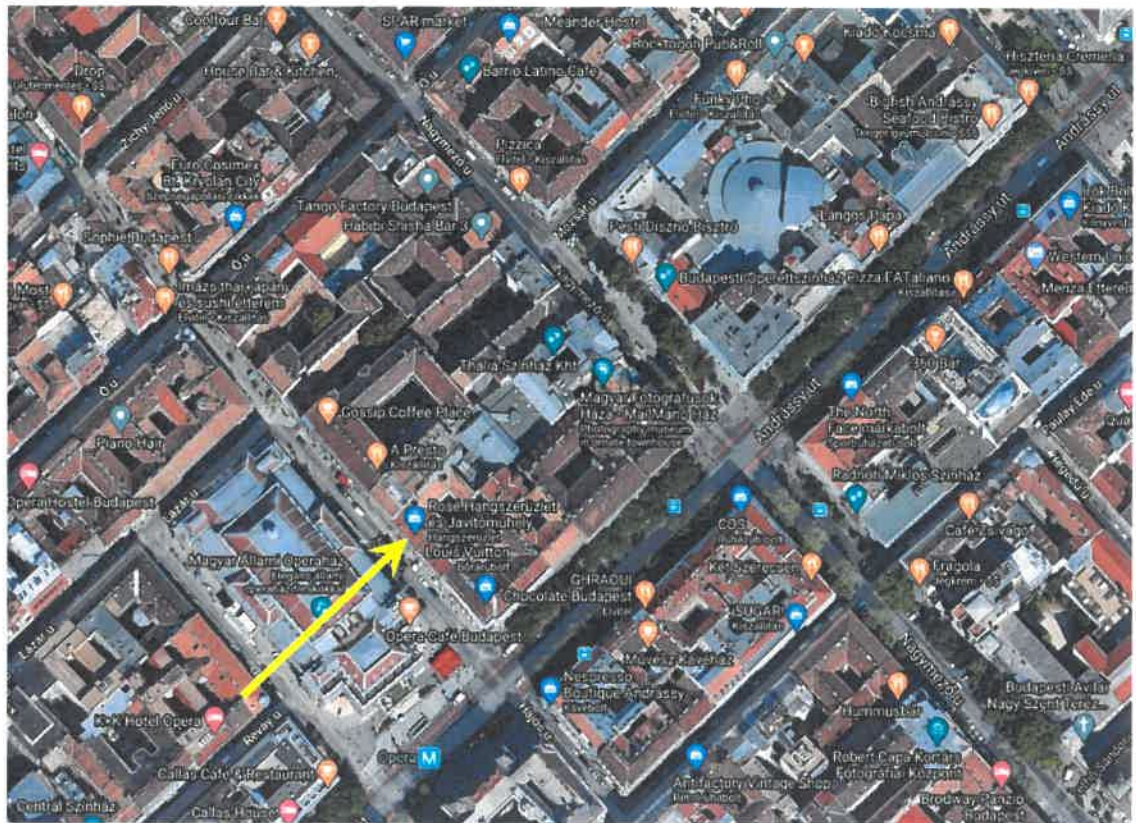
Az értékelt ingatlan Budapest VI. kerületének DNy-i, Körúton belüli, Belső - Terézváros elnevezésű részén, az Erzsébet tértől kb. 600 méterre ÉK-re, az Oktogontól kb. 400 méterre DNy-ra, az Andrássy úttól kb. 50 méterre ÉNy-ra, a Nagymező utca – Andrássy út – Hajós utca

- Ó utca által határolt tömbben fekszik. Az ingatlan környezetében hasonló korú, többszintes társasházak láthatók, DNY-ra, az utca túloldalán az Operaház található. A környező utcákon díjfizető parkolás.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése jónak nevezhető. Az ingatlantól kb. 100 méterre, az Andrásy úton, illetve kb. 400 méterre, a Nagymező utcán és az Oktagonon elérhetők a BKK autóbuszok, trolibuszok, villamosok és földalatti járatai, melyekkel Budapest több tömegközlekedési csomópontjába is eljuthatunk.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép és műholdfelvétel mutatja:





Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlantól kb. 500 méteres körzetben teljes körűen elérhető. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben, vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlant a víz, a villany, a földgáz és a szennyvízcsatorna közműre csatlakoztatták.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

Ingtatlanpiaci elemzés

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) szerint 2020 első negyedében két irodaépülettel bővült a budapesti modern béroda állomány. Átadásra került a BudaPart Gate és a Budapest One (18.160 és 27.400 m², mindkettő a Dél-Buda alpiacra). A Lánchíd Palota bekerült a tulajdonosi használatú irodaállományba egy befektetési tranzakció keretében (5.120 m², Központi Buda részpiac).

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.740.990 m²-t tesz ki, melyen belül 3.131.100 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.890 m² saját tulajdonú iroda található. Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 40 irodaház

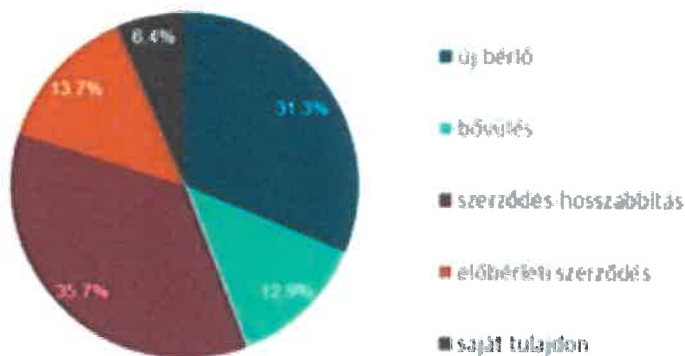
mérete változott.

Az üresedési ráta 6.2%-ra nőtt, ami 0,6 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg. A 2019-es év végi trendet követve 2020 első negyedévében ismét a Nem-központi Pest alpiacon regisztráltuk a legalacsonyabb üresedési rátát, 1,3%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető. A nettó abszorpció az első negyedév során 22 790 m²-t tett ki (területváltozásokkal módosított érték).

A bruttó kereslet 2020 első negyedévében 79 660 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten stagnálást jelent. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 36%-ával, az új szerződések a kereslet 31%-át tették ki. A bővülések részaránya 13%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki, míg a tulajdonos által elfoglalt területek 6%-ot értek el ebben a negyedévben. A korábbi negyedévektől eltérően a Pest Központ alpiacon volt mérhető a legmagasabb bérlői aktivitás, a teljes volumen 26%-a. A második helyen a Váci úti folyosó bérlői aktivitását mértük (22%), ezt a Buda Központ alpiac követte a keresleten belüli 19%-kal.



**Az iroda kereslet megoszlása
2020 I. negyedévében**



A BRF összesen 118 irodahasználati szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 675 m² volt. 15 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 6 új megállapodást, 5 hosszabbítást, 2 előbérleti szerződést, 1 terület bővítést és egy tulajdonosi használatba-vételt. Három megállapodás vonatkozott 5.000 m²-nél nagyobb területre. A legnagyobb ügylet egy 7.450 m²-es előbérleti megállapodás volt, amit a Váci Greens E-ben kötöttek. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 6.300 m²-re írták alá a Park Atrium épületében, és a legnagyobb új szerződést a frissen átadott Budapest One-ban zárták le, 4.730 m²-re.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület 1886-ban, Ybl Miklós tervei alapján épült, eklektikus stílusban.

Az üzlethelyiség utcai bejárattal és egy utcai, nagyméretű üvegportállal rendelkezik. Legutóbb kávézóként hasznosították, belső kialakítása is ennek megfelelő, jelenleg azonban használaton

kívül áll.

Az üzlethelyiség legutóbbi teljes felújítására, átépítésére a 2000-es évek elején került sor, ekkor nyerte el jelenlegi kialakítását. A teljes felújítás következtében az ingatlan összességében jó műszaki állapotban van, felújítást a falak festése igényel, korszerűtlen továbbá az egyedi, elektromos fűtése..

Az épület szerkezeti bemutatását a következő táblázat ismerteti.

Üzlethelyiség	
Építés éve:	1886
Nettó alapterület:	47 m ²
Redukált alapterület:	47 m ²
Szintek (épület):	pince + földszint + 4 emelet
Funkció:	használaton kívüli kávézó
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés
Alapozás módja:	tégla sávalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Szerkezeti rendszer	hagyományos
Födém anyaga:	vasbeton födém
Határoló falak:	téglafalak
Belső válaszfalak:	tégla és gipszkarton falak
Tető és fedése:	faszerkezetű nyereg és félnyereg tető, cserép fedés
Nyílászárók:	kétrétegű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtók, fa szerkezetű beltéri ajtók
Padlóburkolatok:	mázas kerámia, laminált parketta és padlószőnyeg
Falfelületek:	festett és csempézett
Külső felület:	nemes színvakolat
Vízellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Csatornázás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés és melegvíz ellátás:	egyedi, elektromos fűtőpanel fűtés és elektromos bojler melegvíz ellátás
Elektromos áramellátás:	Elektromos Művek hálózatáról
Állapot:	jó állapotú
Egyéb:	légh kondicionáló



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló üzlethelyiségek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

44.900.000 Ft-ban, azaz negyvennégy millió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú üzlethelyiségek kínálati bérleti díjait vettem figyelembe, melyek részletes ismertetését a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a fenntartási, a kezelési és a felújítási költségekkel, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet a mellékelt számítási táblázatok ismertetnek. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, kerekítve

45.000.000 Ft-ban, azaz negyvenöt millió forintban

határoztam meg.

5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	44,9 MFt	súly:	100%	44,9 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	45,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				44,9 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Figyelembe véve az ingatlan jellegét és funkcióját, a végső értéket legjobban a piaci alapú forgalmi érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: az elkövetkezendő időszakban a hasonló adottságú ingatlanok iránt keresletnövekedés várható. Tekintettel az értékelt ingatlanok funkciójára,

földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére a közeljövőben értéktartás, illetve az ingatlanok forgalmi értékének mérsékelt növekedése várható.

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes


6. MEGJEGYZÉSEK


- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. 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.

Budapest, 2020. augusztus 4.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
HB: 10102244-056884100=01003002


.....
Potocska Zoltán h.
ingatlanvagyon-értékelő


.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Ingatlan címe: 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. fsz. 4.

Helyrajzi szám: 29081/0/A/2 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 47

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2] 0

Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 47

Telekből értékelt terület [m2] 0

Értékbecslés dátuma: 2020. június 4.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
üzlettér	földszint	29,30	jó	1	
raktár	földszint	12,73	jó	1	
mosdó	földszint	5,20	jó	1	
Összesen:		47,23			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló	redukált terület
		m ²	tényező	m ²
K=1	üzlethelyiség, földszint	47,2	1,0	47,2
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	47,2		47,2

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Bp. VI. ker., Nagymező utca	Bp. VI. ker., Lázár utca 8.	Bp. VI. ker., Jókai utca 4.
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	nagyvárosias lakó	nagyvárosias lakó
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerfetteség, stb.):	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1886	~1900	~1900	~1900
Műszaki állapot:	jó - közepes állapotú	jó állapotú	felújított állapotú	jó - közepes állapotú
Megjegyzés:		utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség 10 m2-es galériával, klímával	utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség 8 m2-es galériával	utcai bejáratos, földszinti 2010-ben részlegesen felújított üzlethelyiség klímával
Adat forrása:		ingatlan.com/31658557	ingatlan.com/29316770	ingatlan.com/31636319
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		24 800 000	54 900 000	89 000 000
redukált alapterület (m2)	47,2	20,0	48,0	93,0
fajlagos ár (Ft/m2)		1 240 000	1 143 750	956 989
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 116 000	1 029 375	861 290

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	hasonló	nagyobb
	0,90	1,00	1,10
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,90	1,00
építési mód, építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ingatlanhoz tartozó galéria mérete	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

948 600	926 438	990 484
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	47,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	955 527
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	955 500
becsült érték (Ft)	44 908 500
becsült érték kerekítve (Ft)	44 900 000

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Bp. VI. ker., Zichy Jenő utca	Bp. VI. ker., Vasvári Pál utca 8.	Bp. VI. ker., Nagymező utca
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+fsz.+emelet	pince+fsz.+emelet	pince+fsz.+emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	belvárosi lakó	belvárosi lakó
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1886	2005	~1900	~1900
Műszaki állapot:	jó - közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó - közepes állapotú
Megjegyzés:		utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség	utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség	utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség, 28 m ² -es galériával
Adat forrása:		ingatlan.com/31620721	ingatlan.com/21732395	ingatlan.com/31566615
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		230 000	400 000	400 000
nettó alapterület (m ²)	47,2	35,0	77,0	62,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 571	5 195	6 452
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		6 243	4 935	6 129

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	1,00	1,10	1,00
alapterület	kisebb	nagyobb	nagyobb
	0,95	1,10	1,05
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,95	1,00	1,00
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ingatlanhoz tartozó galéria mérete	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

5 619	5 922	6 435
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	47,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	5 988
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	5 990
becsült bérleti díj (Ft/hó)	281 530
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	281 500

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.										
1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. fsz. 4.										
Tulajdonos:	Budapest Fővárosi Onkormányzat									
Helyrajzi szám:	29081/0/A/2	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:			üzlethehelyiség					
Teleknagyság [m ²]:	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:			p					
Ingatlan alapadatai II.										
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes béreadható terület [nap] [szoba]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratát [év]	Kihasz-náltság [%]	2020			
			[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]		
üzlethehelyiség, földszint	47	47	5 990	90%		254 617 Ft	3 055 403 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
						0 Ft	0 Ft			
Összesen:	47	47				254 617 Ft	3 055 403 Ft			
Input adatok II.										
Kiadások										
2020										
MNB aktuális deviza árfolyama	HUF / EUR									
Vizsgált periódus hossza	5 év									
EURO HICP évi %	1,00%									
Diszkont tényező	7,00%									
Exit kamatláb	6,00%									
RENDSZERES KIADÁSOK										
Behajtási veszteség	2,00%		Havi kiadás [Ft/hó]							Éves kiadás [Ft/év]
Fenntartási alap	2,00%		5 092 Ft							61 108 Ft
Egyéb költség	2,00%		5 092 Ft							61 108 Ft
Iparűzési adó			0 Ft							0 Ft
Ingatlanadó	1500 Ft/m ² /év		5 904 Ft							70 845 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS			21 181 Ft							254 169 Ft
IDŐSZAKONKENT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ESEMÉNTE FIGYELEMBE VEVÉ										
Beruházások	5 000 Ft/m ²		5 évente		Időszakos kiadás		Annuitás [Ft/év]			
Ingatlanügynöki díjak	1 havi bérelti díj		5 évente		236 150 Ft		41 064 Ft			
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN					254 617 Ft		85 340 Ft			
KÖLTSEGEK ÖSSZESEN							339 509 Ft			

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW

	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁSG FÜGGVÉNYÉBEN					
üzlethelyiség, földszint	3 055 403 Ft	3 085 957 Ft	3 116 817 Ft	3 147 985 Ft	3 179 465 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	3 055 403 Ft	3 085 957 Ft	3 116 817 Ft	3 147 985 Ft	3 179 465 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	61 108 Ft	61 719 Ft	62 336 Ft	62 960 Ft	63 589 Ft
Fenntartási alap	61 108 Ft	61 719 Ft	62 336 Ft	62 960 Ft	63 589 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	61 108 Ft	61 719 Ft	62 336 Ft	62 960 Ft	63 589 Ft
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	70 845 Ft	71 553 Ft	72 269 Ft	72 992 Ft	73 722 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	254 169 Ft	256 711 Ft	259 278 Ft	261 871 Ft	264 489 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	2 801 234 Ft	2 829 246 Ft	2 857 539 Ft	2 886 114 Ft	2 914 975 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Beruházások	41 064 Ft	41 064 Ft	41 064 Ft	41 064 Ft	41 064 Ft
Ingatlanügynöki díjak	44 276 Ft	44 276 Ft	44 276 Ft	44 276 Ft	44 276 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	85 340 Ft	85 340 Ft	85 340 Ft	85 340 Ft	85 340 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	2 715 894 Ft	2 743 907 Ft	2 772 199 Ft	2 800 774 Ft	2 829 636 Ft
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299
					16,667
	2 538 219 Ft	2 396 634 Ft	2 262 940 Ft	2 136 697 Ft	2 017 491 Ft
				maradvány:	33 624 850 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	45 000 000 Ft				

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. fsz. 4.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29081/0/A/2



1. a Hajós utca látképe



2. a Hajós utca látképe



3. a társasház az utca felől



4. az ingatlan bejárata



5. üzlettér



6. üzlettér

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 9. fsz. 4.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29081/0/A/2



7. üzlettér



8. raktár



9. raktár



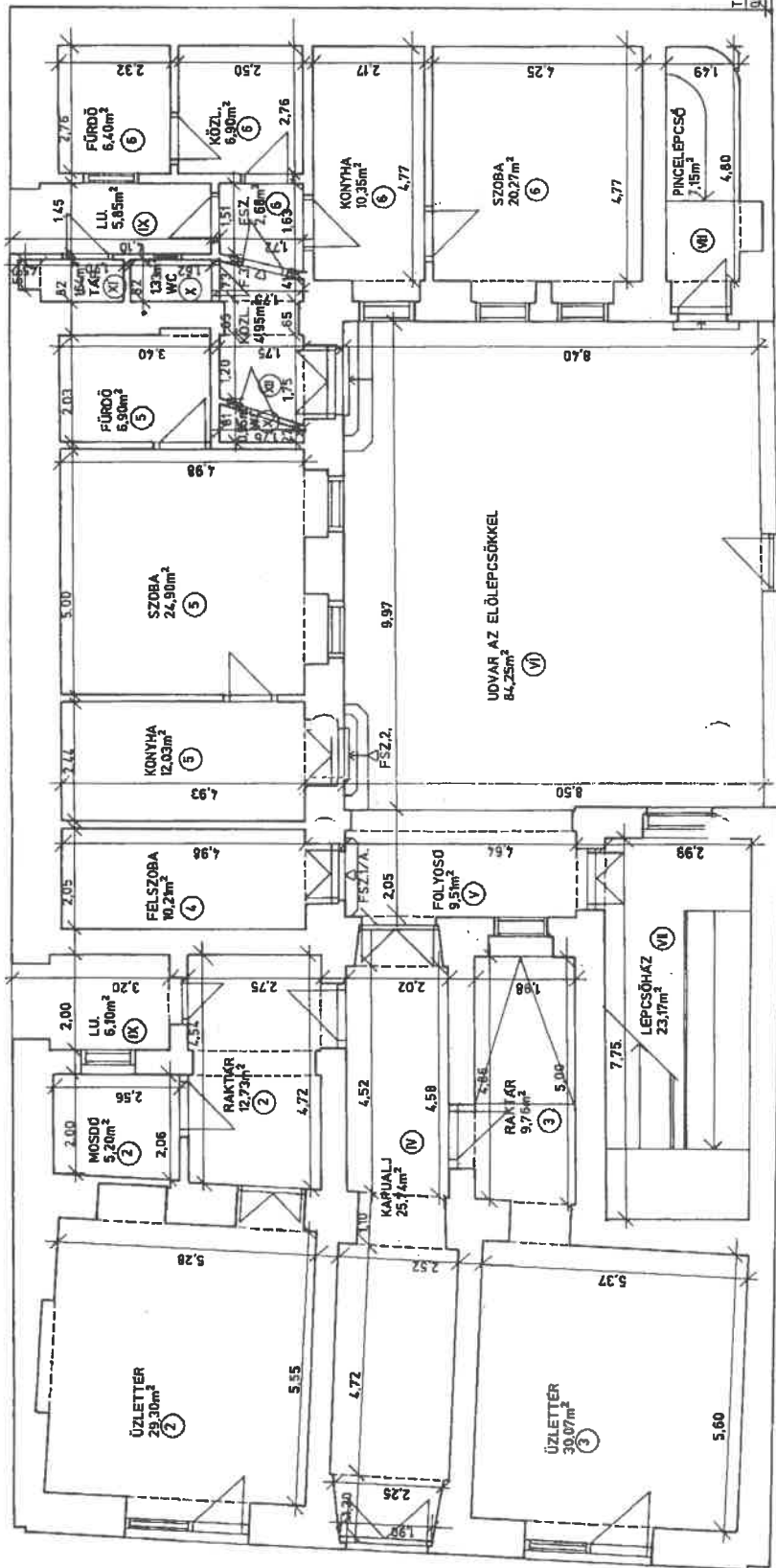
10. mosdó



11. galéria



12. elektromos fűtőpanel



TELEKNYÍLVÁNY
0,99m² 2,20m²

ÁTJÁRÁS A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETBE

Handwritten signature
84.25.16

A FELMÉRÉS TARTALMILAG MEGFELEL:

Főv. VI. ker. Inczeánnakasszió
Vállalat
Bp. VI. ker. Rózsa F. u. 81 - 83.

Földszinti közös területek

- IV. Kapualj 25.74 m²
- V. Folyosó 9.51 m²
- VI. Üzvar az előlepcsőkkel 84.25 m²
- VII. Lépcsőház 23.17 m²
- VIII. Pincelepcső 7.15 m²
- IX. Légudvarok 11.95 m²
- X. Közös WC-k 2.28 m²
- XI. Közös tároló 1.64 m²
- XII. Közlekedő 4.59 m²
- XIII. Teleknyílvány 0.99 m²
- Összesen: 171.27 m²**



STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT

1064 BUDAPEST, RÓZSA U. 81-83. III. 316. TEL.: 112-9402 ; 132-0910 / 159-120; 105

leltári helye : BP. VI. KER. HAJOS U. 9.

terv készítő : FELMÉRÉSI TERV TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ

reg. légsz. : FÖLDSZINT ALAPRJA

tervező : *Handwritten name*

tervező : *Handwritten name*

tervező : *Handwritten name*

tervező : *Handwritten name*

rajtszám :

199 4. MÁJ.

terv

Mé 1 : 100

Ép. objekt. 1.

Építvényt. 1.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT és BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT mint a Bp. VI. ker. 885. tulajdoni lapon, 29081. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VI. Hajós u. 9. sz. alatt, 479 m² területű a Budapest Főváros Terézvárosi Önkormányzat és a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában (Arizona Színház által használt 2. sz. albetét) álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvény, valamint Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő- testületének 10/1995 (V. 3.) számú önkormányzati rendelete alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban és a társasház Szervezeti Működési Szabályzatában foglaltak szabályozzák.

A társasház neve: **Bp. VI. ker. Hajós u. 9. sz. alatti társasház**

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt ingatlan római számokkal jelölt következő részletei:



I. Telek: 479 m²

Pinceszinten:

II. Pincerekeszek: 118,68 m²
 III. Közlekedők: 55,18 m²

Összesen:

173,86 m²

Földszinten:

IV. Kapualj: 25,74 m²
 V. Folyosó: 9,51 m²
 VI. Udvar az élőlépcsőkkel 84,25 m²
 VII. Lépcsőház: 23,17 m²
 VIII. Pincelépcső: 7,15 m²
 IX. Légudvarok: 11,95 m²
 X. Közös WC-k: 2,28 m²
 XI. Közös tároló: 1,64 m²
 XII. Közlekedő: 4,59 m²
 XIII. Teleknyúlvány: 0,99 m²

Összesen:

171,27 m²

I. emeleten:

XIV. Folyosó: 9,74 m²
 XV. Függőfolyosó: 17,17 m²
 XVI. Közös tároló: 4,91 m²
 XVII. Légudvar: 2,66 m²
 XVIII. Lépcsőház: 21,83 m²

Összesen:

56,31 m²

II. emeleten:

XIX. Lépcsőház: 21,83 m²
 XX. Folyosó: 9,74 m²
 XXI. Függőfolyosó: 17,17 m²
 XXII. Közös tároló: 4,95 m²

Összesen:

53,69 m²



III. emeleten:

XXIII.	Lépcsőház:	21,83 m ²
XXIV.	Folyosó:	9,74 m ²
XXV.	Függőfolyosó:	17,17 m ²
XXVI.	Közös tároló:	5,40 m ²

Összesen: 54,14 m²

IV. emeleten:

XXVII.	Lépcsőház:	21,83 m ²
XXVIII.	Folyosó:	9,74 m ²
XXIX.	Függőfolyosó:	17,17 m ²
XXX.	Padlásfeljáró:	10,34 m ²

Összesen: 59,08 m²

Padlástérben:

XXXI.	Lépcsőház:	6,86 m ²
XXXII.	Padlástér:	269,01 m ²

Összesen: 275,87 m²

844,22

- XXXIII. Alapozás és felmenő falak, kémények.
 XXXIV. Födémszerkezetek.
 XXXV. Tetőszerkezetek és héjalások, kéményseprő járdák.
 XXXVI. Lépcsők szerkezete.
 XXXVII. Külső homlokzatképzés, légudvari homlokzatok.
 XXXVIII. Közös helyiségek és területek burkolatai, berendezései, nyílászárói.
 XXXIX. Korlátok, épületbádogos és lakatosszerkezetek.
 XL. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig.
 XLI. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig.



- XLII. Méretlen elektromos fővezetékek, főbiztosít, elosztó, lépcsőházi világítási hálózat.
- XLIII. Postaládák.
- XLIV. Üveg elötetők.
- XLV. Udvari kerítés a kapuval.

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) szerves egységét képezik. Ezek belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési- felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz (nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

1./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt **pincei nem lakás** céljára szolgáló helyiség (**óvóhely**), mely 2 tartózkodó, 3 közlekedő, 2 WC, lejáró helyiségekből áll 87 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 691/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/1 hrsz. alatt.

2./

A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt utcai bejáratú **nem lakás** céljára szolgáló helyiség (**üzlet**), mely üzlettér, raktár, mosdó helyiségekből áll, 47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 373/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/2. hrsz. alatt.

3./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt utcai bejáratú **nem lakás** céljára szolgáló helyiség (**üzlet**), mely üzlettér, raktár helyiségekből áll 40 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 318/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/3 hrsz. alatt.



4./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 1/A. ajtó számú öröklakás, mely félszobából áll, 10 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 79/110000 részből, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/4. hrsz. alatt.

5./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 2. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből áll 44 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 349/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/5. hrsz. alatt.

6./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt fszt. 3. ajtószámú öröklakás, mely szoba, előszoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba helyiségekből áll 47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 373/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081 hrsz. alatt.

7./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt I. em. 4/A. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből áll 58 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 461/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/7. hrsz. alatt.

8./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 4. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, tároló helyiségekből áll 89 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 707/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/8. hrsz. alatt.

9./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 5. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll 41 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 326/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/9. hrsz. alatt.

10./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 6. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, tároló, hálófülke, közlekedő helyiségekből áll 54 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 429/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/10. hrsz. alatt.



11./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt II. em. 7. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, hall, előszoba, konyha, 2 közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC, erkély (fél alapterülettel) helyiségekből áll, 118 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 937/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/11. hrsz. alatt.

12./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt II. em. 7/a. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből áll 47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 373/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/12. hrsz. alatt.

13./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt II. em. 9. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő, hálófülke helyiségekből áll 80 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 635/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/13. hrsz. alatt.

14./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt III. em. 10/A. ajtószámú öröklakás, mely szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből áll 56 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 445/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/14. hrsz. alatt.

15./

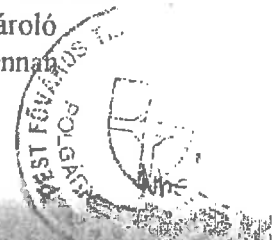
A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt III. em. 10. ajtószámú öröklakás, mely 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, tároló helyiségekből áll 95 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 755/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/15. hrsz. alatt.

16./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt III. em. 11. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll 42 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 334/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/16. hrsz. alatt.

17./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt III. em. 12. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, hálófülke, mosdó, WC, közlekedő, tároló helyiségekből áll 56 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 445/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/17. hrsz. alatt.



18./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt IV. em. 16. ajtószámú öröklakás, mely 4 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő, tároló helyiségekből áll 154 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 1223/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/18. hrsz. alatt.

19./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt IV. em. 14. ajtószámú öröklakás, mely szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll 42 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 334/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/19. hrsz. alatt.

20./

A TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt IV. em. 15. ajtószámú öröklakás, mely szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, tároló helyiségekből áll 52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 413/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 29081/A/20. hrsz. alatt.

47
1212

1259 m²

III.

AZ EGYES ALBETÉTEK ALAPTERÜLETÉNEK KISZÁMITÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐIRÁSOK

A helyiségek alapterülete megállapításánál a vakolt falsíkok között a padlószint felett egy méter magasságban mért adatokból számított területrészt, a beépített szekrények alapterületét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez csatlakozó kirakatszekrények alapterületét kell figyelembe venni.

Figyelmen kívül kell azonban hagyni:

- nyitott erkélyt.

A tulajdoni hányad meghatározásánál figyelembe vehető hasznos alapterület kiszámításánál

- a loggiáknál és zárt erkélyeknél 0,5-ös
- a fedett erkélyeknél és teraszoknál 0,3-as



szorzó alkalmazásával kell a tényleges alapterülethez képest azok alapterületét számításba venni.

IV.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A szerződő felek kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlan nyilvántartási és Földminősítési Osztályától, hogy a **társasháztulajdon alapítását** a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be. Ennek során nyissa meg a társasház törzslapját, majd a II. fejezet A./ pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket, berendezéseket és felszereléseket egyesítse a társasház törzslapján, míg a II. fejezet B./ pontjában felsorolt egyes öröklakásokat vagy egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként tüntesse fel társasházi külön lapokon **29081/A/1.-től 29081/A/20. hrsz.-ig** az ingatlan nyilvántartásában.

A szerződő felek kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg jelen társasház alapító okiratnak megfelelően jegyezze be.

A külön tulajdonként kialakított öröklakások tulajdonosainak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban és a társasház Szervezeti Működési Szabályzatában foglaltak szabályozzák.

V.

A TULAJDONOS TÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége:

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasházi-lakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, helyiségek és lakások, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

One!

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a földrészlet is.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész - az 1997. évi CLVII. tv. 3.§ (2.) bek. és 19.§-ában szabályozott eseteket kivéve - a külön tulajdonban lévő lakás vagy helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan.

A lakásra, helyiségre és a közös tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga:

A tulajdonostársat a lakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, mely azonban nem sértheti a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő jogát és törvényes érdekét.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdoni hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is léphet.

3. A közös tulajdonban lévő földrészlet, épületrészek birtoklása használata:

Az épületrészhez tartozó földrészlet és a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Az épület az Országos Műemlékvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint **műemléki épület** (védeltségi kategória: műemléki jellegű törzsszáma MJ 15513).

Az OMvH az esetleges funkcióváltáshoz a hozzájárulását tudományos (műemléki dokumentáció alapján adja meg, melynek tartalmaznia kell: levéltári, tervtári kutatáson alapuló építéstörténetet, belsőépítészeti, iparművészeti részletek feltárását: archív terveket, fényképeket: az aktuális állapot dokumentálását felmérési terveken és fotókon, műemléki értékelést, helyreállítási javaslatot. A mindenkori tulajdonosnak az ingatlan jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodnia kell.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. Ez azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

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



4 **Építkezés:**

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulásukat.

A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak a közgyűlés hozzájárulásával lehet.

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

A közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezés, helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. Ettől a szervezeti- és működési szabályzat eltérően rendelkezhet.

A közgyűlés dönt a felújítási munkák fedezetének biztosítására szolgáló felújítási alapok képzéséről, melynek mértékét a hatályos jogszabályok határozzák meg.

6 **Lakás (helyiség) karbantartási, felújítási költségeinek viselése:**

A külön tulajdonban lévő lakások (helyiségek) berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé a lakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a lakás, helyiség vagy közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát.

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

7. **A közös költségek biztosítása:**

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli.



A közös tartozásért - tulajdon-átruházás esetében - a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségterhelés, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

8. A társasház szervezete

8.1 A társasház szervei:

- a.) A társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
- b.) A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. A szervezeti és működés szabályzat közös képviselő helyett intézőbizottság választását írhatja elő. Ahol a jelen alapító okirat közös képviselőt említ, azon (létrehozása esetén) intézőbizottságot is kell érteni.
- c.) A társasház közösség a szervezeti-működési szabályzatban számvizsgáló bizottság választását is előírhatja, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére.

8.2. A közgyűlés

8.2.1 A közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b.) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére felmentvény megadásáról,
(Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.)
A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényekről való lemondást.
- d.) a házirend megállapításáról,



- e.) a szervezeti és működési szabályzat megállapításáról,
- f.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő (intézőbizottság) vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

8.2.2. A közgyűlés valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozatával hoz döntést:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- b.) a szervezeti és működési szabályzat megállapításáról,
- c.) az 1997. évi CLVII. tv.-ben meghatározott egyéb esetben.

8.2.3. A közgyűlés 2/3-os többséggel hoz határozatot:

- a.) a szervezeti-működési szabályzat módosításáról,
- b.) a közös képviselő (intézőbizottság), valamint a számvizsgáló bizottság felmentéséről,
- c.) a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott egyéb esetben.

8.2.4 A közgyűlés határozatával, vagy a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. E határozatot, illetőleg rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - személyesen, vagy ennek lehetetlensége esetén térítvényes küldeményben - kézbesíteni kell.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával, és a határozathozatal során az Ő tulajdoni hányadát figyelmen kívül kell hagyni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként ismételtető.

8.2.5 Az 1997. évi CLVII. tv.-ben, a jelen alapító okiratban, illetőleg a szervezeti-működési szabályzatban meg nem határozott esetekben a közgyűlés hoz határozatot.

8.2.6. A közgyűlés működése:

- a.) A közgyűlést a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) hívhatja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni.

- b.) A megívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendben hozhat határozatot.
- c.) Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal meg kell küldeni.
- d.) A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló éves közgyűlést a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, legkésőbb az adott év május 31. napjáig meg kell tartani.
- e.) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik. Ha a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a kérést nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonosok által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

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

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

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. E körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

8.2.8. A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg szavazati jog.

8.2.9. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonos hitelesít.

8.2.10. A közgyűlési határozat - a társasház működését lényegesen nem érintő kérdésben - úgy is meghozható, hogy a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) felvására az írásbeli határozati javaslatról - számvizsgáló bizottság működése esetén annak írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonosok írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell rögzíteni.

9 A közös képviselő: (Intézőbizottság)

A közös ügyek vitelére közös képviselőt, vagy intézőbizottságot (a továbbiakban: közös képviselő) kell választani. A közös képviselőt a



közgyűlés egyszerű szótöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek köteles elszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor felmentheti.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról előirányzatot, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megítélni.

A közös képviselő megbízása 3 évre szól.

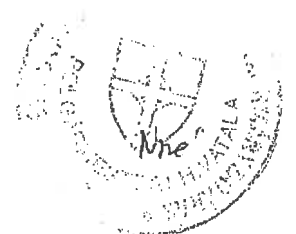
A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közgyűlés által adott hatáskörben a területek és helyiségek hasznosítása, továbbá a közösségből adódó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn. A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja, és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesítheti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés felé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat a közgyűlés által meghatározott időben, évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés előtt a számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legalább március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.



A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozataiban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

10. **A szervezeti-működési szabályzat:**

- a.) A társasház működésének részletes szabályait szervezeti-működési szabályzatban állapíthatja meg, tartalmazza.
- b.) A szervezeti-működési szabályzatot a társasház közgyűlése 2/3-os szavazattöbbséggel állapítja meg.
A szervezeti-működési szabályzat nem állhat ellentétben az 1997 évi CLVII.tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseivel.

11. **Egyéb rendelkezések:**

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1997. CLVII. sz. TV.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben a közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. sz. Tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó jogszabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társas-háztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

- 11 Az alapító okirat készítésére a Terézvárosi Vagyonkezelő RT (Budapest, VI., Szív u. 40.) kapott megbízást.

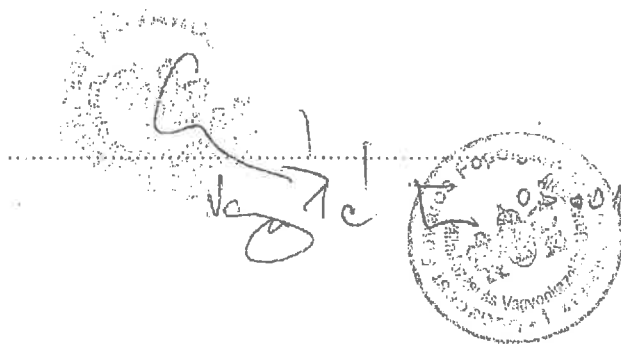
B u d a p e s t, 1999.

Budapest Főváros Önkormányzat képviselőjében a Főváros Közgyűlés Tulajdonosi Bizottság megbízásából:



Budapest Főv. VI. ker. Terézvárosi Önkormányzat képviselőjében:

2000 MAREC 3.



Az okirat ügyvédi ellenjegyzéssel érvényes.

Ellenjegyezte:

Gógliné dr. Hegyi Gabriella

Az alapító okirat 16 számozott oldalt tartalmaz.

GÓGLNÉ DR. HEGYI GABRIELLA
Érvényes ügyvéd
1114 Bp., Köcsög utca, Dezső tér 12.
Tel.: 1611-514

[Handwritten mark]

