

## Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8. alatti,  
29064/0/A/7 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:

Potocska Zoltán  
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízási  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2020. augusztus 4.**



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	5
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
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>	9
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	10
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>	16
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>	18

## 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:	1066 Budapest VI. ker., Mozsár utca 1. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8.
címe természetben:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8.
helyrajzi szám:	29064/0/A/7
típusa:	iroda
funkciója:	iroda

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	32 m <sup>2</sup>
Felépítmény nettó alapterülete:	33 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapterülete:	33 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2020. június 4.

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

Forgalmi érték:	<b>31.700.000 Ft, azaz harmincegymillió-hétszázezer forint</b>
-----------------	--

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 lapon két cím szerepel, az ingatlan bejáratát a Nagymező utca felől alakították ki, így a természetbeni cím: 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8.**

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 szemlén 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 Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) 2020. május 19-én bízott meg, hogy a 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8., 29064/0/A/7 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés 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 értékebecslést 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 értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító 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 viszony számmal 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 vezérelik, 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 m<sup>2</sup> 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 becslt 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 becslt értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslt 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:	1066 Budapest VI. ker., Mozsár utca 1. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 1. földszint 8.
Ingatlan fekvése	belterület

Helyrajzi száma:	29064/0/A/7
------------------	-------------

**I. rész**

Terület megnevezése	iroda
Területe:	32 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	96/10000
I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. rész**

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
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 lapon két cím szerepel, az ingatlan bejáratát a Nagymező utca felől alakították ki, így a természetbeni cím: 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. földszint 8.

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 Andrásy 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***

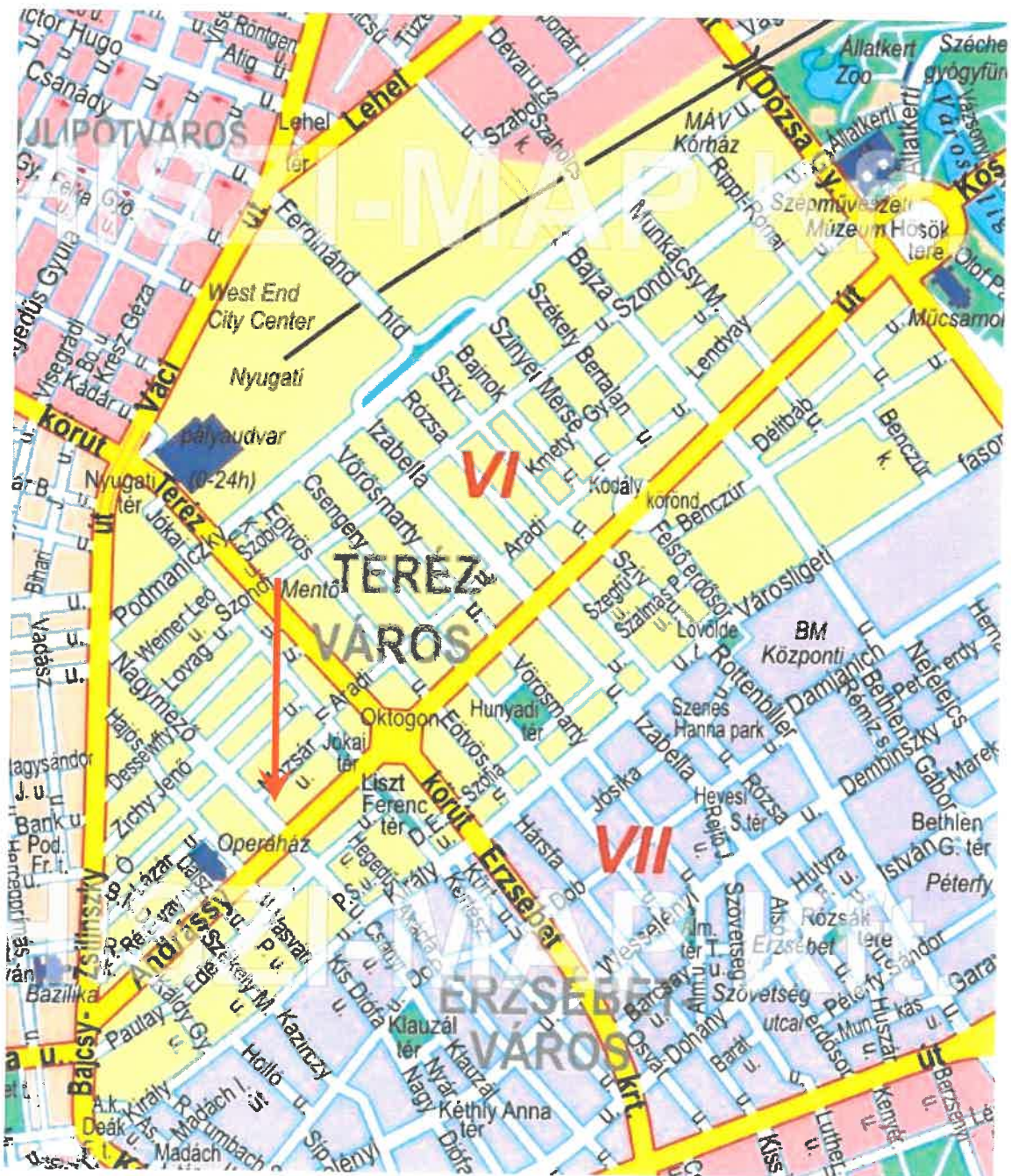
Az értékelt ingatlan Budapest VI. kerületének DNy-i, Körúton belüli, Belső - Terézváros elnevezésű részén, az Erzsébet tértől kb. 600 méterre ÉK-re, az Oktogontól kb. 200 méterre DNy-ra, az Andrásy úttól kb. 100 méterre ÉNy-ra, a Nagymező utca Mozsár utcai kereszteződésében fekszik. Az ingatlan környezetében hasonló korú, többszintes társasházak láthatók, délre, az utca túloldalán a Thália Színház található. A környező utcákon díjfizetős a



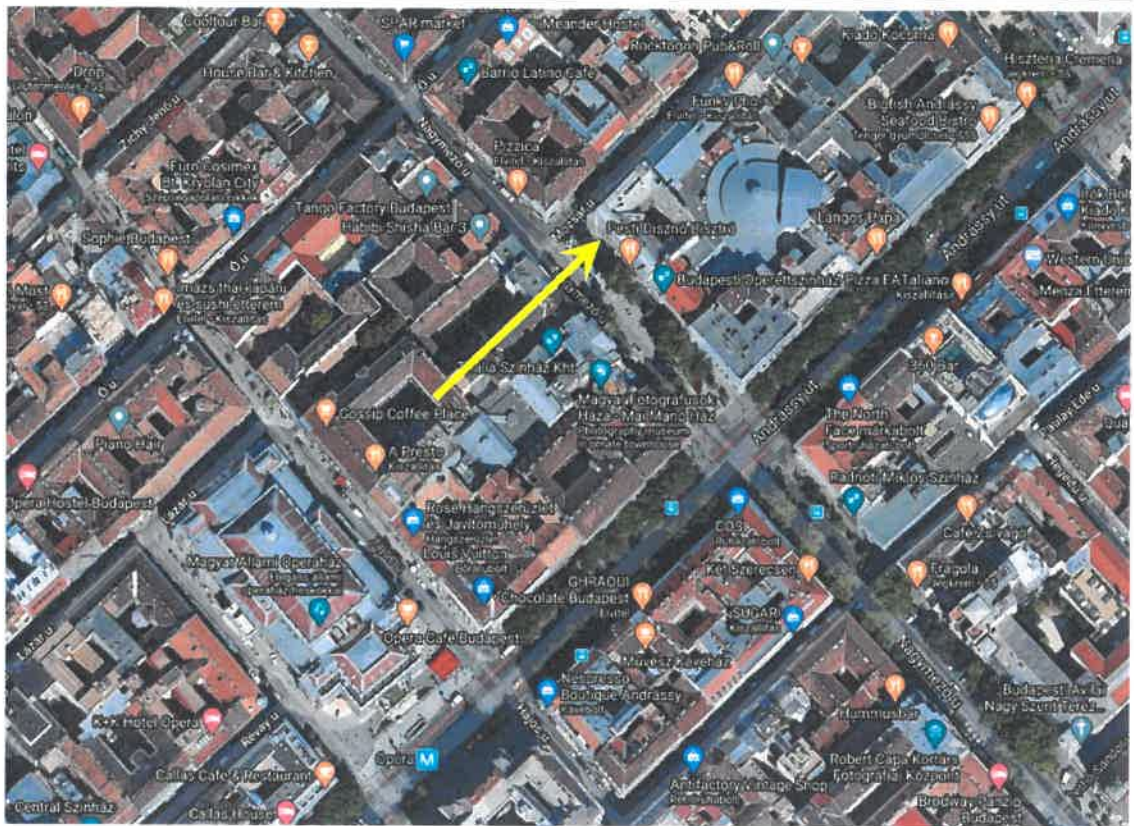
parkolás.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése jónak nevezhető. Az ingatlantól kb. 100 méterre, az Andrásy úton és a Nagymező utcán, illetve kb. 200 méterre, az Oktogonon 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 és a szennyvízcsatorna közműre csatlakoztatták, földgáz közmű a társasházban megtalálható, de az irodába nem vezették be.

### ***Környezetvédelmi helyzet, engedélyek***

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

### ***Ingtanpiaci 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 m<sup>2</sup>, mindkettő a Dél-Buda alpiacón). A Lánchíd Palota bekerült a tulajdonosi használatú irodaállományba egy befektetési tranzakció keretében (5.120 m<sup>2</sup>, Központi Buda részpiac).

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.740.990 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.131.100 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.890 m<sup>2</sup> saját

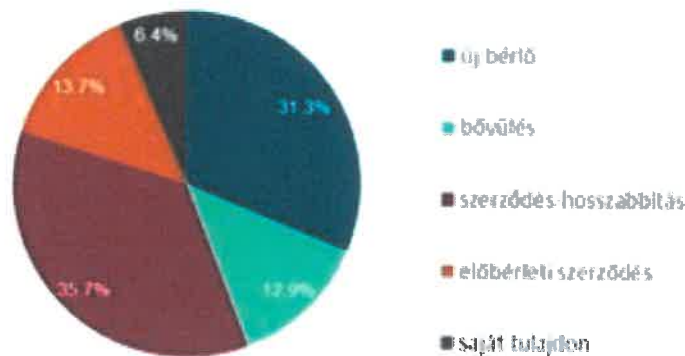
tulajdonú iroda található. Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 40 irodaház mérete változott.

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 m<sup>2</sup>-t tett ki (területváltozásokkal módosított érték).

A bruttó kereslet 2020 első negyedévében 79 660 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten stagnálást jelent. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások 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 m<sup>2</sup> volt. 15 szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 6 új megállapodást, 5 hosszabbítást, 2 előbérleti szerződést, 1 terület bővítést és egy tulajdonosi használatba-vételt. Három megállapodás vonatkozott 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre. A legnagyobb ügylet egy 7.450 m<sup>2</sup>-es előbérleti megállapodás volt, amit a Váci Greens E-ben kötöttek. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 6.300 m<sup>2</sup>-re írták alá a Park Atrium épületében, és a legnagyobb új szerződést a frissen átadott Budapest One-ban zárták le, 4.730 m<sup>2</sup>-re.

#### 4.3. Az épület műszaki jellemzői


Az épület 1820 körül épült, pince + földszint + 4 emelet kialakítással.

Az iroda utcai bejárattal és egy utcai, nagyméretű üvegportállal rendelkezik. Jelenleg a Thália

Színház szervezési irodájaként hasznosítják, belső kialakítása is ennek megfelelő.

Az iroda 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.

Iroda		
Építés éve:	~1920	
Nettó alapterület:	33 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterület:	33 m <sup>2</sup>	
Szintek (épület):	pince + földszint + 4 emelet	
Funkció:	szervezési iroda	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Alapozás módja:	tégla és beton sávalapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés	van	
Szerkezeti rendszer	hagyományos	
Födém anyaga:	vasbeton födém	
Határoló falak:	tégla falak	
Belső válaszfalak:	tégla és gipszkarton falak	
Tető és fedése:	faszerkezetű manzárd és félnyereg tető, pala fedés	
Nyílászárók:	kétrétegű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, fém szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű beltéri ajtók	
Padlóburkolatok:	mázás kerámia, laminált parketta és padlószőnyeg	
Falfelületek:	festett és csempézett	
Külső felület:	nemes színvakolat	
Vízellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva	
Csatornázás:	városi hálózatra csatlakoztatva	
Gázellátás:	nincs	
Fűtés és melegvíz ellátás:	egyedi, elektromos hőtárolós kályha fűtés és elektromos bojler melegvíz ellátás	
Elektromos áramellátás:	Elektromos Művek hálózatáról	
Állapot:	jó állapotú	
Egyéb:	légkondicionáló	

## 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 ingatlan rendelkezik utcai bejárattal és üvegportállal, nagy gyalogosforgalmú úton fekszik, így a legjobb hasznosítása üzlethelyiségként lenne, ezért a 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

31.700.000 Ft-ban, azaz harmincegymillió-hétszázézer 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

31.800.000 Ft-ban, azaz harmincegymillió-nyolcszázézer forintban határoztam meg.

### 5.3. Összesítő adatok

#### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	31,7 MFt	súly:	100%	31,7 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	31,8 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				31,7 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 forgalomképesége:


forgalomképes


## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten 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  
IB: 10102244-05684100-01003002

  
.....  
Potocska Zoltán  
ingatlanvagyon-értékelő

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

**Ingatlan címe:** 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. fsz. 8.

**Helyrajzi szám:** 29064/0/A/7 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 32

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]** 0

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 32

**Telekből értékelt terület [m2]** 0

**Értékbecslés dátuma:** 2020. június 4.

### TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
üzlettér	földszint	32,85	jó	1	
Összesen:		32,85			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló	redukált terület
		m <sup>2</sup>	tényező	m <sup>2</sup>
K=1	üzlethelyiség, földszint	32,9	1,0	32,9
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	32,9		32,9

## Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan 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:	iroda / üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közútvévek, 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:	1800-as évek vége	~1900	~1900	~1900
Műszaki állapot:	jó - közepes állapotú	jó állapotú	felújított állapotú	jó - közepes állapotú
Megjegyzés:		utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség 10 m <sup>2</sup> -es galériával, klímával	utcai bejáratos, földszinti üzlethelyiség 8 m <sup>2</sup> -es galériával	utcai bejáratos, földszinti 2010-ben részlegesen felújított üzlethelyiség klímával
Adat forrása:		ingatlan.com/31658557	ingatlan.com/29316770	ingatlan.com/31636319
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		24 800 000	54 900 000	89 000 000
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	32,9	20,0	48,0	93,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		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/m <sup>2</sup> )		1 116 000	1 029 375	861 290

## ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	nagyobb	nagyobb
	0,95	1,05	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

1 004 400	977 906	990 484
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	32,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	990 926
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	990 900
becsült érték (Ft)	31 708 800
becsült érték kerekítve (Ft)	31 700 000

1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. fsz. 8., 29064/0/A/7 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan 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:	iroda / üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, 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:	1800-as évek vége	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 m2-es galériával
Adat forrása:		ingatlan.com/31620721	ingatlan.com/21732395	ingatlan.com/31566615
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		230 000	400 000	400 000
nettó alapterület (m2)	32,9	35,0	77,0	62,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 571	5 195	6 452
bérleti viszony típusa		<b>kínálat</b>	<b>kínálat</b>	<b>kínálat</b>
kínálat/realizálás időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		<b>6 243</b>	<b>4 935</b>	<b>6 129</b>

**ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés

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

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS**

5 931	5 922	6 435
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	32,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	6 094
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	6 090
becsült bérleti díj (Ft/hó)	194 880
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	194 900

**HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

**Ingatlan alapadatai I.**

**Ingatlan címe:** 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. fsz. 8.

**Tulajdonos:** Budapest Fővárosi Önkormányzat

**Helyrajzi szám:** 29064/0/A/7

iroda

**Teleknagyság [m<sup>2</sup>]:** 0

szervezési iroda

**Ingatlan alapadatai II.**

**Input adatok I.**

**Bevételek**

Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbeadható terület [m <sup>2</sup> ] [nap] [szoba]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratát [év]	Kihasz-náltság [%]	2020	
			[€/m <sup>2</sup> /hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
üzlethelyiség, földszint	33	33		6 090		90%	180 051 Ft	2 160 610 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
<b>Összesen:</b>	<b>33</b>	<b>33</b>					<b>180 051 Ft</b>	<b>2 160 610 Ft</b>

**Input adatok II.**

**Kiadások**

MNB aktualis deviza árfolyama	HUF / EUR	
Vizsgált periódus hossza	5 év	
EURO HICP évi %	1,00%	
Diszkont tényező	7,00%	
Exit kamatláb	6,00%	0,070

**RENDSZERES KIADÁSOK**

	Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	3 601 Ft	43 212 Ft
Fenntartási alap	3 601 Ft	43 212 Ft
Egyéb költség	3 601 Ft	43 212 Ft
Iparüzési adó	0 Ft	0 Ft
Ingatlanadó	4 106 Ft	49 275 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>14 909 Ft</b>	<b>178 912 Ft</b>

**IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITASSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE**

Beruházások	Időszakos kiadás	Annuitás [Ft/év]
5 000 Ft/m <sup>2</sup>	164 250 Ft	28 562 Ft
Ingatlanügynöki díjak	180 051 Ft	31 309 Ft
1 havi bérelti díj		
5 évente		
5 évente		
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN</b>		<b>59 871 Ft</b>

**KÖLTSEGEK ÖSSZESEN**

**238 782 Ft**

## HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

<b>CASH-FLOW</b>					
	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
<b>BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁS FÜGGVÉNYÉBEN</b>					
üzlethelyiség, földszint	2 160 610 Ft	2 182 216 Ft	2 204 038 Ft	2 226 079 Ft	2 248 340 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
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>	<b>2 160 610 Ft</b>	<b>2 182 216 Ft</b>	<b>2 204 038 Ft</b>	<b>2 226 079 Ft</b>	<b>2 248 340 Ft</b>
<b>RENDSZERES KIADÁSOK</b>					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	43 212 Ft	43 644 Ft	44 081 Ft	44 522 Ft	44 967 Ft
Fenntartási alap	43 212 Ft	43 644 Ft	44 081 Ft	44 522 Ft	44 967 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	43 212 Ft	43 644 Ft	44 081 Ft	44 522 Ft	44 967 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	49 275 Ft	49 768 Ft	50 265 Ft	50 768 Ft	51 276 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>178 912 Ft</b>	<b>180 701 Ft</b>	<b>182 508 Ft</b>	<b>184 333 Ft</b>	<b>186 176 Ft</b>
<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTEL</b>	<b>1 981 699 Ft</b>	<b>2 001 516 Ft</b>	<b>2 021 531 Ft</b>	<b>2 041 746 Ft</b>	<b>2 062 163 Ft</b>
<b>IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE</b>					
Beruházások	28 562 Ft	28 562 Ft	28 562 Ft	28 562 Ft	28 562 Ft
Ingatlanügynöki díjak	31 309 Ft	31 309 Ft	31 309 Ft	31 309 Ft	31 309 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>59 871 Ft</b>	<b>59 871 Ft</b>	<b>59 871 Ft</b>	<b>59 871 Ft</b>	<b>59 871 Ft</b>
<b>CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT</b>	<b>1 921 828 Ft</b>	<b>1 941 645 Ft</b>	<b>1 961 660 Ft</b>	<b>1 981 875 Ft</b>	<b>2 002 293 Ft</b>
<b>JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS</b>	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299
	1 796 101 Ft	1 695 908 Ft	1 601 299 Ft	1 511 963 Ft	1 427 607 Ft
				maradvány:	23 793 451 Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>	<b>31 800 000 Ft</b>				



<b>fényképek</b>	<b>Ingtalan címe:</b>	<b>1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. fsz. 8.</b>		
	<b>Dátum:</b>	<b>2020.06.04</b>	<b>HRSZ.:</b>	<b>29064/0/A/7</b>



1. a Nagymező utca látképe



2. a Nagymező utca látképe



3. a társasház az utca felől



4. az ingatlan bejárata



5. üzlettér



6. üzlettér



<b>fényképek</b>	<b>Ingtalan címe:</b>	<b>1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 19. fsz. 8.</b>		
	<b>Dátum:</b>	<b>2020.06.04</b>	<b>HRSZ.:</b>	<b>29064/0/A/7</b>



7.

mosdó



8.

WC



9.

galéria



10.

galéria



11.

elektromos hőtárolós kályha



12.

légkondicionáló

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/150781/2020

2020.06.05

**BUDAPEST VI.KER.**

**Belterület 29064/0/A/7 helyrajzi szám**

1066 BUDAPEST VI.KER. Mozsár utca 1. "felülvizsgálat alatt"  
1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 19. földszint. ajtó:8.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	32	0 0	96/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

1. bejegyző határozat: 500006/745/1997/97.10.09

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 260275/1993.

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. § /257724/1994.I.4./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39118/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

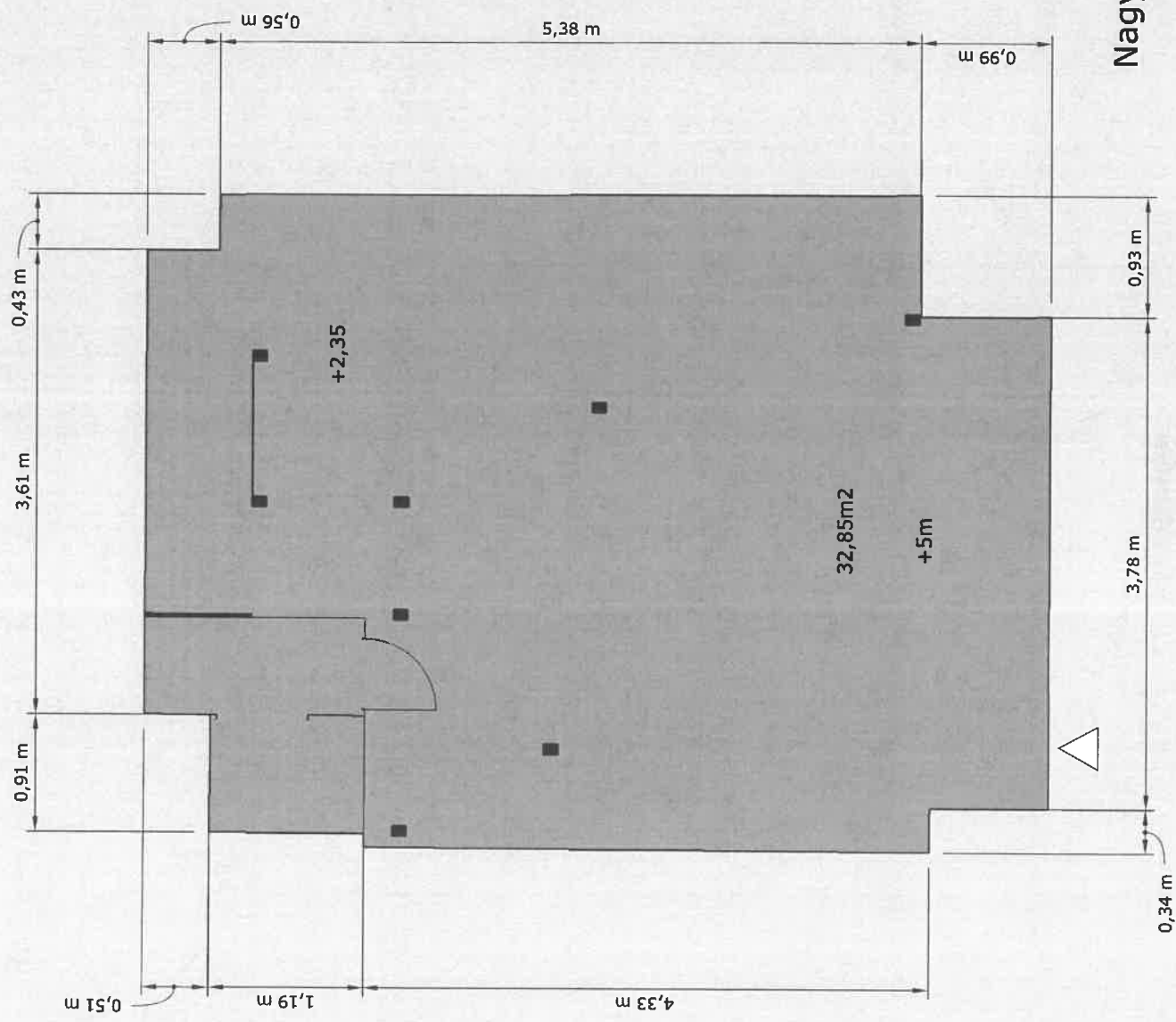
jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

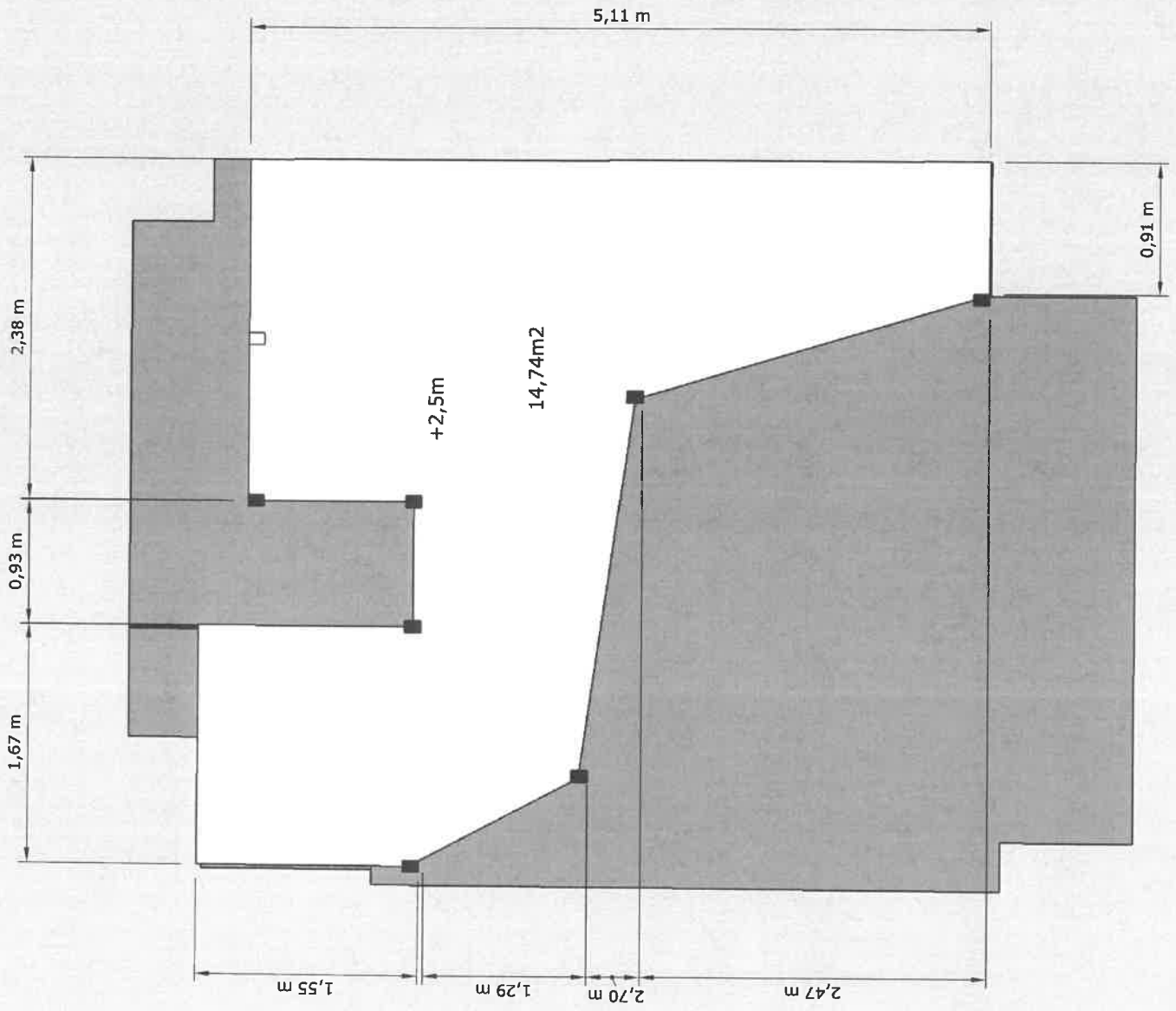
cím : - - -

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**



Nagymező utca 19. Földszint



RT

1996-07-05

## **ALAPÍTÓ OKIRAT**

Budapest, VI., Nagymező u. 19.

I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VI. kerületi 869. számú tulajdoni lapon felvett, 29064 helyrajzi számú 1065 m<sup>2</sup> területű, ténylegesen a Budapest, VI., Nagymező u. 19. szám alatt fekvő és  
a

### BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA,

valamint a

### FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlant az ingatlan kezelője, a TERÉP Terézvárosi Önkormányzati Vállalat (1064. Budapest, Rózsa u. 81-83.) a házingatlanok elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok szerinti

### t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A Fővárosi Önkormányzat az 1, 6, 7. sz. albetétek tulajdonosa az 1992. XII. 22.-én kelt XIII-176/2/VÁB/A. sz. határozata alapján.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával- értékesítve, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

$\Sigma 5086 \text{ m}^2$

- 2 -

II.

## KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A. Közös tulajdon:

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

I. Telek: 1065 m<sup>2</sup>

#### Pinceszinten:

II.	Lakók rekeszei	272.71 m <sup>2</sup>
III.	Közlekedők	121.62 m <sup>2</sup>
IV.	Pincelépcső	12.05 m <sup>2</sup>
V.	Vízóra hely	6.70 m <sup>2</sup>
VI.	Közös tárolók	124.17 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 537.25 m<sup>2</sup>

#### Földszinten:

VII.	Kapualj	30.03 m <sup>2</sup>
VIII.	Főlépcsőház	21.75 m <sup>2</sup>
IX.	Liftakna	1.80 m <sup>2</sup>
X.	Udvar	174.49 m <sup>2</sup>
XI.	Melléklépcső	11.75 m <sup>2</sup>
XII.	Közös előtér	1.98 m <sup>2</sup>
XIII.	Légakna	1.70 m <sup>2</sup>
XIV.	Közös tároló	2.55 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 246.05 m<sup>2</sup>

1/2 emeleten:

XV.	Melléklépcső	11.75 m <sup>2</sup>
XVI.	Közös WC.	0.92 m <sup>2</sup>
XVII.	Légakna	8.17 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 20.84 m<sup>2</sup>

I. emeleten:

XVIII.	Főlépcsőháza	24.13 m <sup>2</sup>
XIX.	Függőfolyosók	36.75 m <sup>2</sup>
XX.	Melléklépcső	10.70 m <sup>2</sup>
XXI.	Légaknák	11.30 m <sup>2</sup>
XXII.	Szélfogó	2.88 m <sup>2</sup>
XXIII.	Közös tároló	0.90 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 86.66 m<sup>2</sup>

II. emeleten:

XXIV.	Főlépcsőház	24.12 m <sup>2</sup>
XXV.	Függőfolyosók	36.75 m <sup>2</sup>
XXVI.	Melléklépcső	10.70 m <sup>2</sup>
XXVII.	Közös tároló	0.92 m <sup>2</sup>
XXVIII.	Légakna	2.08 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 74.57 m<sup>2</sup>

III emeleten .

XXIX.	Főlépcsőház	23.96 m <sup>2</sup>
XXX.	Függőfolyosó	36.75 m <sup>2</sup>
XXXI.	Melléklépcső	10.70 m <sup>2</sup>
XXXII.	Közös tároló	0.92 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 72.33 m<sup>2</sup>



IV. emeleten:

XXXIII. Főlépcsőház	24.04 m <sup>2</sup>
XXXIV. Függőfolyosó	37.05 m <sup>2</sup>
XXXV. Melléklépcső	11.32 m <sup>2</sup>
XXXVI. Közös tároló	0.86 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 73.27 m<sup>2</sup>

Tetőtérben:

XXXVII. Padláslépcső	6.30 m <sup>2</sup>
XXXVIII Felvonó gépház	7.20 m <sup>2</sup>
XXXIX. Tetőtér	606.33 m <sup>2</sup>
XL. Légaknák	5.52 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 625.35 m<sup>2</sup>

Σ 173 6

- XLI. Alapozás és felmenő falak
- XLII. Födém szerkezetek
- XLIII. Tetőszerkezetek, héjalások, kéményseprő járdák
- XLIV. Lépcsők szerkezete
- XLV. Függőfolyosók szerkezete
- XLVI. Utcai, udvari, homlokzatok felületképzése erkélyek szerkezetei
- XLVII. Közös helyiségek burkolatai, berendezései, nyílászárói
- XLVIII. Korlátok, vasoszlopok, épületbádogos - és lakatosszerkezetek
- XLIX. Víz, csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig
- L. Gáz alap és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
- LI. Méretlen elektromos fővezetékek, házvilágítási hálózat, főbiztosító, elosztók
- LII. A teljes személyfelvonó berendezés

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

3350 m<sup>2</sup>

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./

Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt pincei és fszt.-i raktárblokk, amely áll: pincében előtér, 4 raktárból, földszinten belépőből, összesen: (147) m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 421/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/1. hrsz. alatt,

Az 1. sz. albetét tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat az 1992. XII. 22-én kelt XIII-176/2/VÁB-A. sz. határozat alapján.

2./

A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt pincei transzformátorház, amely áll: 1 transzformátorhelyiségből, összesen: 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 188/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/2. hrsz. alatt.

3./

A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt pincei, fszt.-i és félemeleti műhelyblokk, amely áll: pincében raktárból, földszinten ügyféltér, műhely, raktár, előtér, 2 WC.-ből, félemeleten irodából, összesen: 187 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 558/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/3. hrsz. alatt.

4./

A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt fszt.i és félemeleti üzletblokk, amely áll: földszinten 2 üzlettér, raktár, zuhanyozó, előtér, WC., pihenőből, félemeleten öltöző, zuhanyozó, előtér, WC., pihenőből, összesen: 85 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 254/10000 részből, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/4. hrsz. alatt.

5./

Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt földszinti eszpresszó, amely áll: vendégtér, raktár, előtér, 2 mosdó, 2 WC.-ből, összesen: 76 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 227/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/5. hrsz. alatt.

6./

A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt fszt-i irodablokk, amely áll: iroda, előtér, WC.-ből, összesen: 64 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 191/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/6 hrsz. alatt.

(A 6. sz. albetét tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat az 1992. XII. 22.-én kelt XIII-176/2/VÁB-A. határozat alapján.)

7./

A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt fszt.-i iroda, amely áll: 1 irodahelyiségből, összesen: 32 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 96/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/7. hrsz. alatt.

(A 7. sz. albetét tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat az 1992. XII. 22.-én kelt XIII-176/2/VÁB-A. határozat alapján.)

8./

A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt fszt. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 34 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 102/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/8. hrsz. alatt.

9./

A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt fszt. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 52 m<sup>2</sup> alapterülettel a közös tulajdonból 155/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/9. hrsz. alatt.

10./

A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt fszt. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, fürdőszobából, összesen 27 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 81/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/10. hrsz. alatt.

11./

A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt fszt-i műhely, amely áll: műhely, raktárból, összesen 21 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 63/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/11. hrsz. alatt.

12./

A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt fszt. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 146/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/12. hrsz. alatt.

13./

A 13. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt félemeleti iroda, amely áll: iroda, előtérből, összesen: 11 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 33/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/13. hrsz. alatt.

14./

A 14. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt I. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, félszoba, előszoba, konyha kamra, WC., fürdőszoba, erkélyből / fél alapterülettel /, összesen: 105 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 314/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A14. hrsz. alatt.

15./

A 15. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt I. em. 3/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen: 70 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 209/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/15. hrsz. alatt.

16./

A 16. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt I. em. 3 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 58 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 173/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/16. hrsz. alatt.

17./

A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt I. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen: 64 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 191/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/17. hrsz. alatt.

18./

A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt I. em. 6. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 63 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 188/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/18. hrsz. alatt.

19./

A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt I. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamrából, összesen: 90 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 269/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/19. hrsz. alatt.

20./

A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt I. em. 1/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 149/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/20. hrsz. alatt.

21./

A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21. sorszámmal jelölt I. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 szoba, előszoba, hálófülke, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 118 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 352/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/21. hrsz. alatt.

22./

A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22. sorszámmal jelölt II. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszoba, tárolóból, összesen: 105 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 314/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/22. hrsz. alatt.

23./

A 23. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 23. sorszámmal jelölt II. em. 3/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 70 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 209/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/23. hrsz. alatt.

24./

A 24. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 24. sorszámmal jelölt II. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszobából, összesen: 57 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 170/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/24 hrsz. alatt.

25./

A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszámmal jelölt II. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 65 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 194/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/25 hrsz. alatt.

26./

A 26. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 26. sorszámmal jelölt II. em. 5/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC:, fürdőszobából, összesen: 55 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 164/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/26. hrsz. alatt.

27./

A 27. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 27. sorszámmal jelölt II. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 100 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 299/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/27. hrsz. alatt.

28./

A 28. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 28. sorszámmal jelölt II. em.1/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 79 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 236/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/28. hrsz. alatt.

29./

A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 29. sorszámmal jelölt II. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen: 91 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 272/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/29. hrsz. alatt.

30./

A 30. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 30. sorszámmal jelölt III. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 73 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 218/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/30. hrsz. alatt.

31./

A 31. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 31. sorszámmal jelölt III. em. 2/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 96/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/31. hrsz. alatt.

32./

A 32. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 32. sorszámmal jelölt III. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen: 131 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 391/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/32 hrsz. alatt.

33./

A 33. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 33. sorszámmal jelölt III. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 67 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 200/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/33 hrsz. alatt.



34./

A 34. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 34. sorszámmal jelölt III. em. 6. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 58 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 173/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/34. hrsz. alatt.

35./

A 35. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 35. sorszámmal jelölt III. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 103 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 308/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/35 hrsz. alatt.

36./

A 36. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 36. sorszámmal jelölt III. em. 1/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, hálófülke, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 188/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/36. hrsz. alatt.

37./

A 37. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 37. sorszámmal jelölt III. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen: 108 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 322/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/37. hrsz. alatt.

38./

A 38. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 38. sorszámmal jelölt IV. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, WC., fürdőszoba, hallból, összesen: 52 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 155/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/38. hrsz. alatt.

39./

A 39. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 39. sorszámmal jelölt IV. em. 2/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, hálófülke, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hallból, összesen: 52 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 155/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/39. hrsz. alatt.

40./

A 40. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 40. sorszámmal jelölt IV. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC., gardero-be-ból, összesen: 137 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 409/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/40. hrsz. alatt.

41./

A 41. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 41. sorszámmal jelölt IV. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC.-ből, összesen: 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 185/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/41. hrsz. alatt.

42./

A 42. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 42. sorszámmal jelölt IV. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, WC., fürdőszobából, összesen 57 m<sup>2</sup> alapterülettel a közös tulajdonból 170/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/42. hrsz. alatt.

43./

A 43. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 43. sorszámmal jelölt IV. em. 6. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, WC., fürdőszobából, összesen 47 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 140/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/43. hrsz. alatt

44./

A 44. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 44. sorszámmal jelölt IV. em. 7. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, főzőelőtér, kamra, fürdőszobából, összesen 67 m<sup>2</sup> alapterülettel a közös tulajdonból 200/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/44. hrsz. alatt.

45./

A 45. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 45. sorszámmal jelölt IV. em. 1/a. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen 69 m<sup>2</sup> alapterülettel a közös tulajdonból 206/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/45. hrsz. alatt.

46./

A 46. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 46. sorszámmal jelölt IV. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, szélfogó, konyha, WC., fürdőszobából, összesen 89 m<sup>2</sup> alapterülettel a közös tulajdonból 266/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29064/A/46. hrsz. alatt.

### III.

## A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

### 1. A társasháztulajdon egysége:

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

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

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

A tulajdonostársat a társasház-öröklakás, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is léphet.

### 3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épületrészhez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek 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.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valemely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban 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 kémi hozzájárulásukat.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat 11. fejezetének A. pont alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

#### 6./ Öröklakás (helyiség) karbantartási, felújítási költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

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

Ha az érdekelt 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 költségtartozásért - tulajdonátruházás esetében - a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdonátruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, felszerelések éves szintű karbantartására fordítható költségeiről és az egész épület, épületrészek berendezések, felszerelések felújításáról.  
A karbantartás és felújítás elrendeléséhez szótöbbséges határozat kell.
- b./ az éves előirányzatban (költségvetésben) megállapított közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról és esedékességéről.
- c./ évközben az előirányzaton kívül felmerült és a közgyűlés által évenként meghatározott forint összeget meghaladó munkák elvégzéséről.
- d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h/ sz egész ingatlan elidegenítéséről,

i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban álló telek vagy egy részének hasznosításáról, .

j/ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásokról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással, kapcsolatos felmentvény megadásáról,

k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás / felmentvény / elfogadásáról, s azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart,

l/ a társasház ügyrendjéről

A közgyűlést - a szükségeshez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és a tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, az értesítés legalább 8 nappal a közgyűlés előtt történjen. Ez azonban a rendkívüli közgyűlés összehívására nem vonatkozik.



A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Ha a szabályszerűen összehívott közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés - azonos napirenddel - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes. Egy öröklakás (helyiség) tulajdonostársát, tulajdonostársait csak egy hányad szerinti szavazati jog illeti meg.

Ha valamely öröklakásnak több tulajdonosa van, - a tulajdonostársak közötti véleménykülönbség esetében a közgyűlés dönt, melyik véleményt tekinti többséginek.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazott útján is képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni és azt a közgyűlés kezdetekor az elnököknek átadni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni és a jelenlévőkkel ismertetni kell. A határozat távollévőkkel való kézbesítésének módját a közgyűlés határozza meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- c./ az egész ingatlan elidegenítéséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását azonban nem gátolja. A bíróság a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

#### 9. A közös képviselő:

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel 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 visszahívhatja.

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 megtéríteni.

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 elé 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 szerezhet 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.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő és fűtő munkáltatója a közös képviselő.

#### 10./ Egyéb rendelkezések:

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. Tvr.-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 jogutódaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben a közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. Tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

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

11./ Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás:

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, minden tulajdonostárs olyan tulajdoni hányaddal rendelkezik az alapítás után, mint amilyen a társasház alapítása előtt tulajdonában volt.

Budapest, 1995. 04. 27. ....



*[Handwritten signature]*

Budapest Főváros Terézvárosi  
Önkormányzata



*[Handwritten signature]*  
Fővárosi Önkormányzat

Készítette és ellenjegyezte:  
**CSORBA és TÁRS**  
Ügyvédi Iroda  
1077 Budapest, Király u. 95.  
Tel.: 342-1567

Dr. Csorba József  
Ügyvéd