

Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a 1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. földszint 4. alatti,
29013/0/A/4 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>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. 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
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. 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	16
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	18
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
5.3. Összesítő adatok	18
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</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:	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. ajtó:4.
címe természetben:	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. földszint 4.
helyrajzi szám:	29013/0/A/4
típusa:	lakás
funkciója:	lakás

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	21 m ²
Felépítmény nettó alapterülete:	22 m ²
Felépítmény redukált alapterülete:	22 m ²
Értékelés határnapja:	2020. június 4.

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

Forgalmi érték:	15.900.000 Ft, azaz tizenötmillió-kilencszázezer forint
-----------------	--

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA-mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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.

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.

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
RB: 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 1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. földszint 4., 29013/0/A/4 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 kényszerből 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 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 értékelésen 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 vezéreltik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek

beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

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 rendeltetészerű 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., Zichy Jenő utca 42. ajtó: 4.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29013/0/A/4

I. rész

Terület megnevezése	lakás
Területe:	21 m ²
Eszmei hányad:	21/873
I/2.	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros Önkormányzata
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

III. rész

A tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

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.

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.

Ingatlanhirdetéseikben 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:

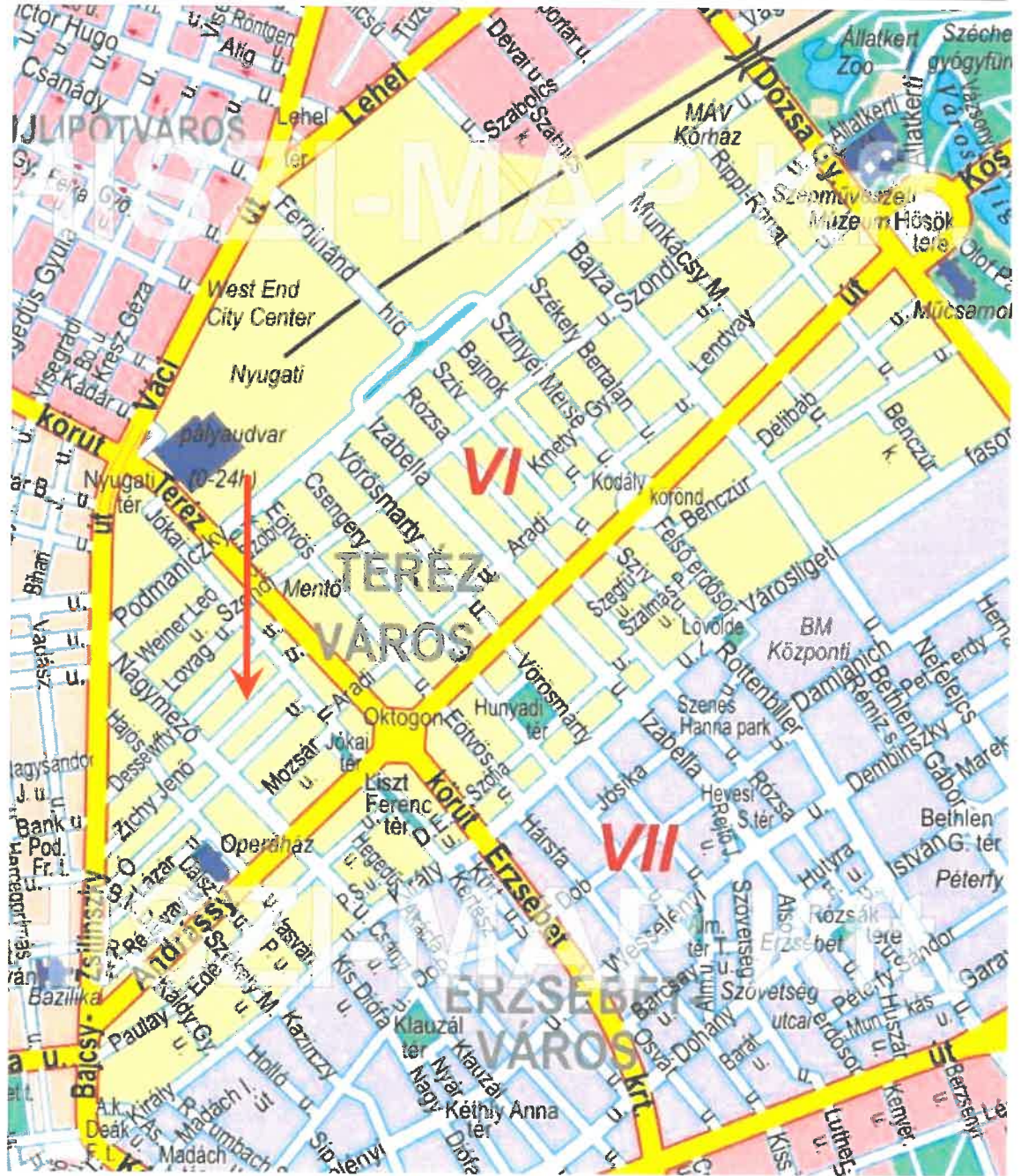


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Budapest VI. kerületének DNy-i, Körúton belüli, Belső - Terézváros elnevezésű részén, a Nyugati tértől kb. 500 méterre DK-re, az Oktogontól kb. 300 méterre Ny-ra, a Teréz körúttól kb. 200 méterre DNy-ra, a Zichy Jenő utca Nagymező utca és Jókai utca közötti szakaszán fekszik. Az ingatlan környezetében hasonló korú, többszintes társasházak láthatók. A környező utcákon díjfizetős a parkolás.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése jónak nevezhető. Az ingatlantól kb. 100 méterre, a Nagymező utcán, illetve kb. 400 méterre, az Andrássy úton és 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.

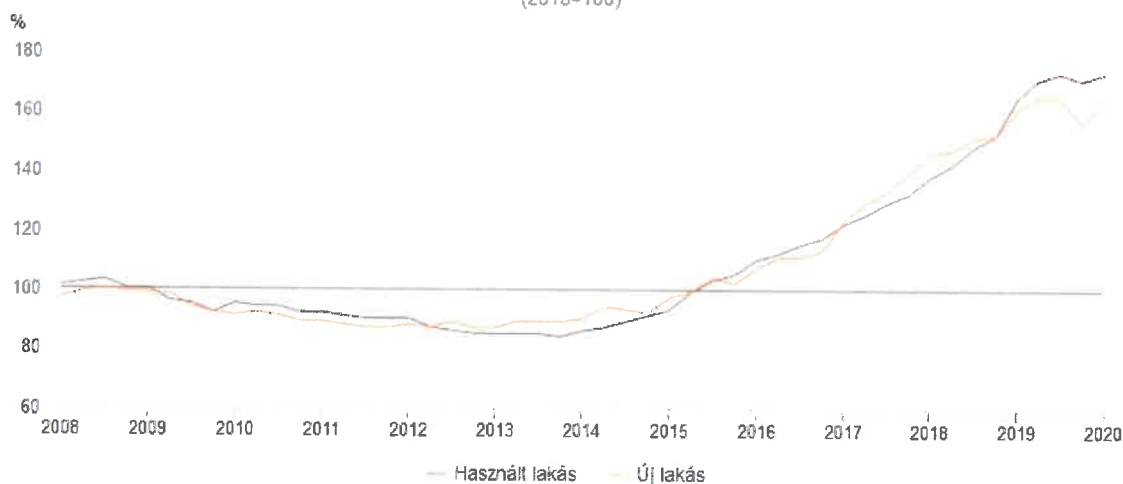
Ingatlanpiaci elemzés

A KSH felmérése szerint 2019-ben hat év után először csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma. A 2018. évi 164 ezerrel szemben a 2019. évből eddig 151 ezer tranzakció adatainak feldolgozása történt meg. A csökkenés mértéke ennek alapján 8,0%-ra becsülhető, azonban a következő hónapok során még további adatok beérkezésére számítunk, így ennek a mutatóknak a végleges értéke várhatóan kisebb lesz. A teljes lakáspiaci forgalom visszaesése a használtlakás-eladások alakulásának tudható be, ezek száma 8,7%-kal csökkent, miközben 5,0%-kal több új lakást adtak el az év során. 2019 I. negyedévében a használt lakások értékesítési adatainak

visszaesését még ellensúlyozta az újlakás-piac bővülése, az ezt követő negyedévek összesített lakáspiaci forgalma azonban rendre elmaradt (10–12%-kal) a megelőző év azonos időszaki adatától.

2019 végére a használtlakás-árak 2014 óta állandósult növekedésében fordulat állt be. Az I. negyedév rendkívül magas, 8,6%-os áremelkedése után a II. negyedévben lassabb volt a használt lakások drágulása (3,4%). 2019. III. negyedévben az előzetes becslésekkel ellentétben már 1,4%-os emelkedés látszik, míg a IV. negyedév eddig feldolgozott adatai 1,1%-os mérséklődést jeleznek. A lakáspiaci visszaesés mértékére vonatkozó becslések korábbiakban kiadottnál kedvezőbb alakulása elsősorban a nagyszámú, később beérkezett budapesti adásvételnek tudható be, ezek figyelembevétele felfelé módosította az indexet. Hasonló jelenségre a továbbiakban is számítani kell, elsősorban a 2019. IV. negyedévi eredmények alakulásában. A 2015. évi bázison számított használtlakás-árindex a 173%-ot elérő, 2019. III. negyedévi csúcs után 2019 végére 171%-ra mérséklődött, majd 2020 I. negyedévében ismét 173%-ra nőtt. Ez a megelőző negyedévhez viszonyítva 1,1%-os emelkedést jelent. Az új lakások piacán 2020 I. negyedévében egyelőre nem érte el az árak szintje a korábbi csúcshoz számított 165%-ot, de 2019 végéhez képest itt is fordulat történt: az 5,2%-os, I. negyedévi áremelkedés hatására a bázisindex megközelítette a 164%-ot. 2020 I. negyedévében a használt lakások ára 4,8, az újaké 1,7%-kal volt magasabb 2019 azonos időszakához viszonyítva.

A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása – tiszta árváltozás
(2015=100)



A 2019 óta átadott új lakások árát nagyrészt a 2017–2018 körül létrejött szerződésekben szabták meg. Emiatt az itt bemutatott újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól és kifejezetten csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

2019-ben

- egy új lakás átlagosan 30,5 millió forintba került az országban, 2,9 millió forinttal többre, mint 2018-ban. Budapesten ezalatt 3,5 millió forinttal, 37,6 millió forintra nőtt az átlagár.

- A fajlagos (négyzetméterre jutó) ár 482 ezer forint volt, ami 11%-kal haladta meg a 2018. évi értéket. Budapesten az átlagos négyzetméterár 688 ezer forintot tett ki, a vidéki városokban 400 ezer forint körül alakult, utóbbtól a községi átlagár nem sokkal maradt el (387 ezer forint/m²). 2020 I. negyedévében az eddig regisztrált újlakás-tranzakciók száma nem éri el a félezret, ezek átlagos ára 24,7 millió forint, ami egyelőre elmarad a 2019. évi értéktől.

Budapest használtlakás-piaci részesedése 2019-ben alig érte el a 20%-ot. Hasonlóan alakult a megyeszékhelyek súlya, míg a kisebb települések aránya (60%) magasabb lett. Az eladások számának tényleges emelkedéséről csak a községek esetében lehet beszámolni (2,6%), ez a növekedés pedig a Falusi CSOK hatásának tudható be. 2019 III–IV. negyedévében mintegy 19 ezer lakást adtak el azokon a településeken, amelyek a vonatkozó rendelet által kijelölt körbe tartoznak. Ez 12%-kal haladta meg a megelőző év azonos időszakában történt értékesítéseket, miközben minden egyéb településkategóriában csökkentek az eladások.

2020 I. negyedévében

- egy használt lakás 16,0 millió forintba került. Az átlagos lakásár ekkor Budapesten, Pest megyében és az Alföldön nem érte el az előző év végi szintet, míg a többi régióban emelkedés történt.
- A főváros és a vidék átlagos árszintje közötti különbség meghaladta a 2,6-szeres mértéket (34,1, illetve 13,1 millió forint).
- A használt lakások fajlagos ára 252 ezer forint volt, 5 ezer forinttal kevesebb, mint egy negyedévvvel korábban. Budapesten a négyzetméterár 651 ezer forint volt, ami 7 ezerrel haladta meg a 2019. I. negyedév szintjét.
- A Falusi CSOK-program támogatott (preferált) településein további, mintegy 5 ezer lakást adtak el, így a rendelet kihirdetése óta eladott lakások száma e településeken meghaladta a 24 ezret. (Ugyanezen településeken az eladott új lakások száma a 100-at sem érte el.) A Falusi CSOK preferált településein az átlagos lakásár megközelítette a 6 millió forintot. Ez a nem támogatott községek jellemző lakásárának (19 millió forint) kevesebb mint egyharmada.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület 1920 körül épült, pince + földszint + 4 emelet kialakítással.

A lakás bejárata a társasház udvaráról nyílik, a szoba ablaka az udvarra néz. Konyha és szoba helyiségeket tartalmaz, fürdőszobával, WC-vel nem rendelkezik, így komfort nélküli. Jelenleg a Thália Színház jelmezzraktáraként hasznosítják.

A lakáson a közelmúltban jelentősebb felújítást nem végeztek, így teljes felújítást igényel,

korszerűtlen továbbá az egyedi, elektromos fűtés. A konyha mennyezetén beázás nyoma látható.

Az épület szerkezeti bemutatását a következő táblázat ismerteti.

Lakás	
Építés éve:	~1920
Nettó alapterület:	22 m ²
Redukált alapterület:	22 m ²
Szintek (épület):	pince + földszint + 4 emelet
Funkció:	raktárként hasznosított lakás
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés
Alapozás módja:	tégla és beton sávalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Szerkezeti rendszer	hagyományos
Födém anyaga:	vasbeton födém
Határoló falak:	téglafalak
Belső válaszfalak:	téglafalak
Tető és fedése:	faszerkezetű nyereg és félnyereg tető, cserép fedés
Nyílászárók:	kétrétegű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű beltéri ajtók
Padlóburkolatok:	mázás kerámia, parketta
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:	felújítandó állapotú
Egyéb:	nincs



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 a forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakások 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

15.900.000 Ft-ban, azaz tizenötmillió-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 lakások 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. Mivel az ingatlan csak teljes felújítást követően hasznosítható egy egyszeri 100.000 Ft/m² felújítási összeget vettem figyelembe. 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

15.100.000 Ft-ban, azaz tizenötmillió-százezer forintban

határoztam meg.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	15,9 MFt	súly:	100%	15,9 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	15,1 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				15,9 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Figyelembe véve az ingatlan jellegét és funkcióját, a végző 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
EIR: 10102244-05684100-01003002



Potocska Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő



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

Ingatlan címe: 1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4.

Helyrajzi szám: 29013/0/A/4 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 21

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2] 0

Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 21

Telekből értékelt terület [m2] 0

Értékbecslés dátuma: 2020. június 4.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
konyha	földszint	9,54	felújítandó	1	
szoba	földszint	12,00	felújítandó	1	
Összesen:		21,54			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	lakás, földszint	21,5	1,0	21,5
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	21,5		21,5

1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4., 29013/0/A/4 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Bp. VI. ker., Zichy Jenő utca	Bp. VI. ker., Belső-Terézváros részen.	Bp. VI. ker., Ó utca 5.
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	nagyvárosias lakó	nagyvárosias lakó
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, 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:	~1920	~1900	~1900	~1900
Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	jó állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:		udvari, földszinti, egyedi, elektromos fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás	udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás	udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás
Adat forrása:		ingatlan.com/31494210	ingatlan.com/31622744	ingatlan.com/31608950
GAZDASÁGI TENYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		22 900 000	23 900 000	25 800 000
redukált alapterület (m2)	21,5	21,0	21,0	24,0
fajlagos ár (Ft/m2)		1 090 476	1 138 095	1 075 000
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		981 429	1 024 286	967 500

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,85	0,85
építési mód, építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fürdőszoba hiánya	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÜLYOZÁS

785 143	768 214	725 625
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	21,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	759 320
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	759 300
becsült érték (Ft)	15 945 300
becsült érték kerekítve (Ft)	15 900 000

1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4., 29013/0/A/4 hrsz.

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., Aradi utca	Bp. VI. ker., Belső- Terézváros részen	Bp. VI. ker., Lovag 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:	lakás	lakás	lakás	lakás
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:	~1920	~1900	~1900	~1900
Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	jó állapotú	felújított állapotú	jó - közepes állapotú
Megjegyzés:		udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás	udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás	udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 1 szobás lakás
Adat forrása:		ingatlan.com/31586821	ingatlan.com/31559070	ingatlan.com/31630214
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		95 000	120 000	119 000
nettó alapterület (m2)	21,5	20,0	24,0	27,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 750	5 000	4 407
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/m2/hó)		4 513	4 750	4 187

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	hasonló	hasonló	nagyobb
műszaki állapot	hasonló	hasonló	kedvezőbb
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

4 513	4 750	4 606
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	21,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 622
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 620
becsült bérleti díj (Ft/hó)	97 020
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	97 000

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.

1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4.

Tulajdonos:	Budapest Fővárosi Önkormányzat	
Helyrajzi szám:	29013/0/A/4	lakás
Teleknagyság [m²]:	0	raktárként használat: lakás
Ingatlan-nyilvántartási besorolása:		
Ingatlan jelenlegi funkciója:		

Ingatlan alapadatai II.

Input adatok I.

Bevételek

Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [nap] [szoba]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejárata [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]
lakás, földszint	22	22		4 620		90%	89 563 Ft	1 074 760 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:	22	22					89 563 Ft	1 074 760 Ft

Input adatok II.

Kiadások

MNB aktuális deviza árfolyama	HUF / EUR
Vizsgált periódus hossza	5 év
EURO HICP évi %	1,00%
Diszkont tényező	6,50%
Exit kamatláb	5,50%

RENDSZERES KIADÁSOK

	Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajlási veszteség	1 791 Ft	21 495 Ft
Fenntartási alap	1 791 Ft	21 495 Ft
Egyéb költség	1 791 Ft	21 495 Ft
Iparűzési adó	0 Ft	0 Ft
Ingatlanadó	2 693 Ft	32 310 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	8 066 Ft	96 796 Ft

IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE

Beruházások	Időszakos kiadás	Annuitás [Ft/év]
5 000 Ft/m ²	107 700 Ft	18 916 Ft
Ingatlanügynöki díjak	89 563 Ft	15 730 Ft
1 havi bérelti díj		
5 évente		
5 évente		
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN		34 646 Ft

KÖLTSEGEK ÖSSZESEN

		131 442 Ft
--	--	-------------------

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW

	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
lakás, földszint	1 074 760 Ft	1 085 507 Ft	1 096 363 Ft	1 107 326 Ft	1 118 399 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	1 074 760 Ft	1 085 507 Ft	1 096 363 Ft	1 107 326 Ft	1 118 399 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási költség miatti díjkiesés	21 495 Ft	21 710 Ft	21 927 Ft	22 147 Ft	22 368 Ft
Fenntartási alap	21 495 Ft	21 710 Ft	21 927 Ft	22 147 Ft	22 368 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	21 495 Ft	21 710 Ft	21 927 Ft	22 147 Ft	22 368 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	32 310 Ft	32 633 Ft	32 959 Ft	33 289 Ft	33 622 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	96 796 Ft	97 764 Ft	98 741 Ft	99 729 Ft	100 726 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	977 964 Ft	987 744 Ft	997 621 Ft	1 007 598 Ft	1 017 674 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Bérbadás előtti beruházás	2 100 000 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Beruházások	18 916 Ft	18 916 Ft	18 916 Ft	18 916 Ft	18 916 Ft
Ingatlanügynöki díjak	15 730 Ft	15 730 Ft	15 730 Ft	15 730 Ft	15 730 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	2 134 646 Ft	34 646 Ft	34 646 Ft	34 646 Ft	34 646 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	-1 156 682 Ft	953 098 Ft	962 975 Ft	972 951 Ft	983 027 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,93897	0,88166	0,82785	0,77732	0,72988
	-1 086 086 Ft	840 307 Ft	797 198 Ft	756 298 Ft	717 493 Ft
				maradvány:	13 045 323 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:		15 100 000 Ft			

fényképek	Ingtalan címe:	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29013/0/A/4



1.

a Zichy Jenő utca látképe



2.

a Zichy Jenő utca látképe



3.

a társasház az utca felől



4.

a társasház udvari homlokzata



5.

az ingatlan bejárata



6.

szoba

fényképek	Ingatlan címe:	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. fsz. 4.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29013/0/A/4



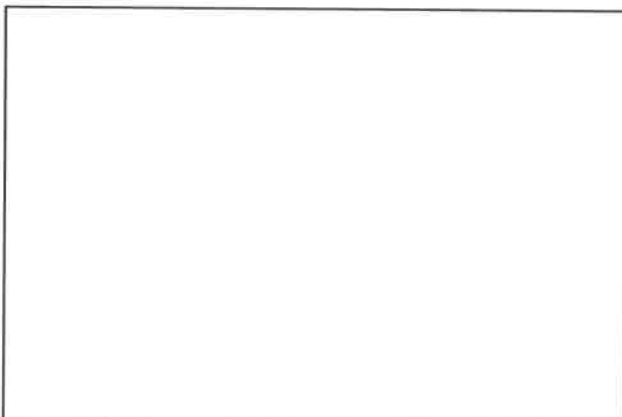
7. galéria



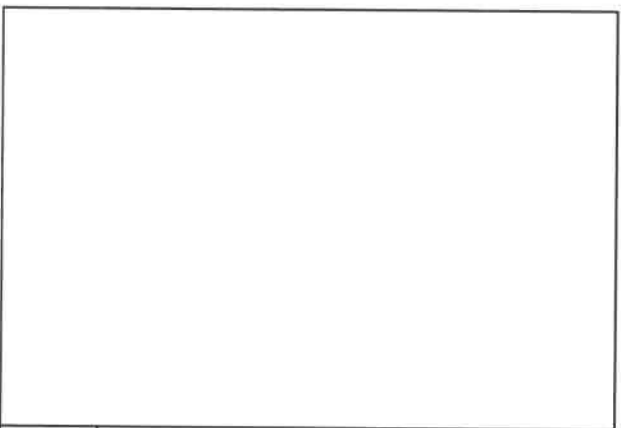
8. beázás nyoma a mennyezeten



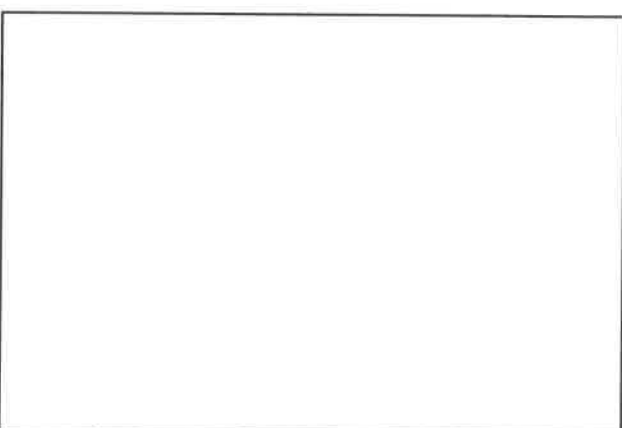
9. a társasház udvara



10.



11.



12.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150802/2020

2020.06.05

BUDAPEST VLKER.

Belterület 29013/0/A/4 helyrajzi szám

1066 BUDAPEST VI.KER. Zichy Jenő utca 42. ajtó:4.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	21	1 0	352/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/				törlő határozat: 128043/5/2017/17.10.02
lakás	21	1 0	21/873	önkormányzati
Bejegyző határozat: 128043/5/2017/17.10.02				

2. bejegyző határozat: 150106/1996/1996.08.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 150106/1996/1996.08.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

1991.évi XXXIII.tv.1.&.tulajdonba adás.

ILRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47073/2/2017/17.02.02

törlő határozat: 128043/5/2017/17.10.02

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: MÁRK OTTHON KFT.

cím : 2081 PILISCSABA Római utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47073/2/2017/17.02.02

törlő határozat: 128043/5/2017/17.10.02

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

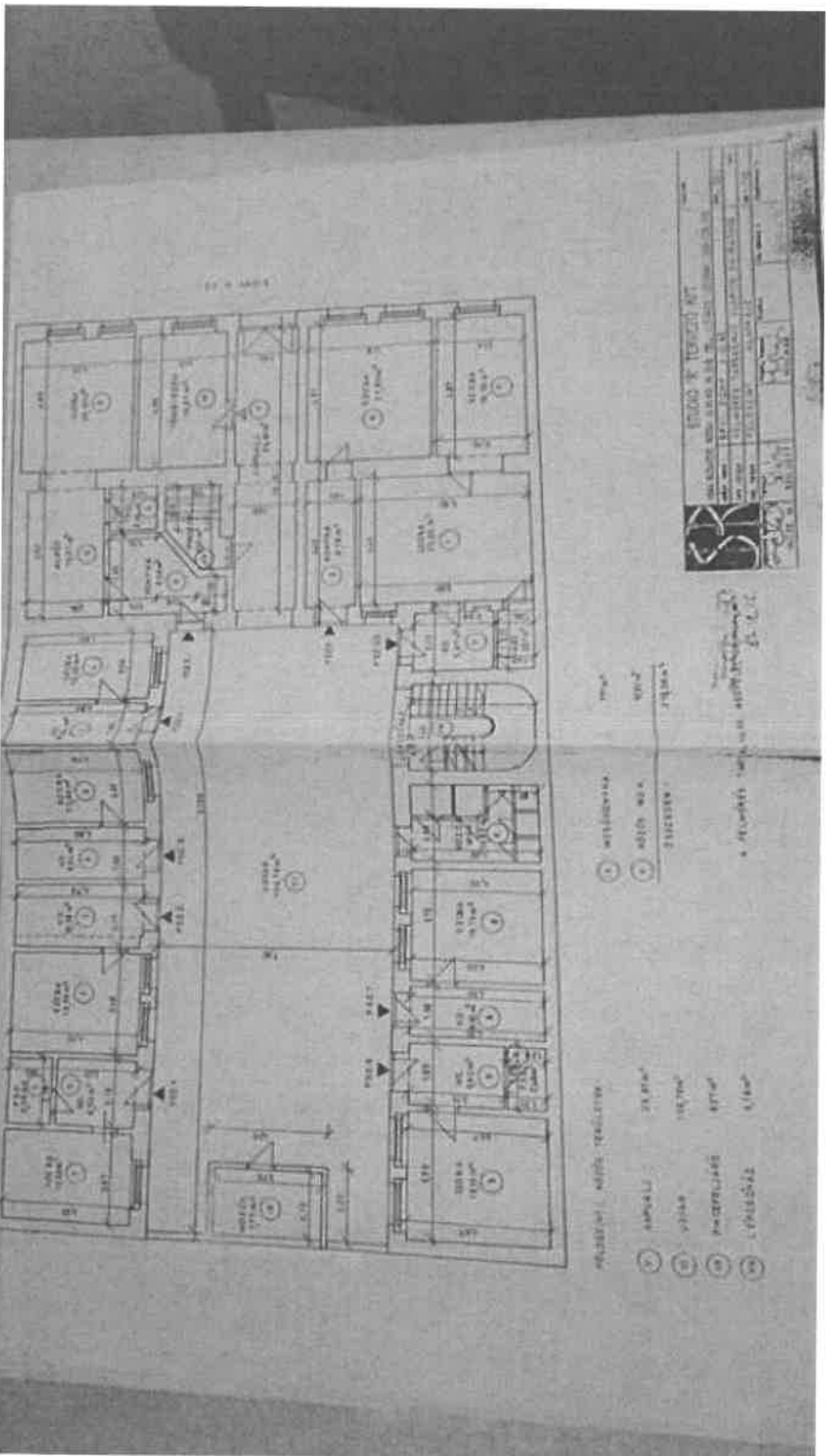
jogosult:

név: MÁRK OTTHON KFT.

cím : 2081 PILISCSABA Római utca 13.

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



ПОДЪЕМНИКЪТ СЪС СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ

1	ПОДЪЕМНИКЪТ	24,70 м ²
2	СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ	18,70 м ²
3	ПОДЪЕМНИКЪТ	8,70 м ²
4	СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ	6,60 м ²

ПОДЪЕМНИКЪТ СЪС СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ

1	ПОДЪЕМНИКЪТ	24,70 м ²
2	СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ	18,70 м ²

ПРОЕКТ НА ПОДЪЕМНИКЪТ

ПРОЕКТАНТ: ИЛИЯНКА ДИМИТРОВА

ПРОЕКТИРАНЕ: 1987

МАШТАБ: 1:100

ОБЪЕКТ: ПОДЪЕМНИКЪТ СЪС СЪВЕЩАВНАТА ЗАЛЪ

ОБЛАСТ: ПЛОВДИВСКА

УЛИЦА: ПЛОВДИВСКА

ПОРЪЧЕНА ОТ: ИЛИЯНКА ДИМИТРОВА

СЪСТАВИТЕЛИ: ИЛИЯНКА ДИМИТРОВА

УТВЪРДИТЕЛИ: ИЛИЯНКА ДИМИТРОВА

73-524/86

B-2535/86	
1986-05-14	
Martoni	

ALAPÍTÓ OKIRAT

Dr. Martoni

06.14

T. Martoni ^{LP}
 06.14

1. sz. ...
 6. sz. ...
 1. sz. ...
 1. sz. ...

06.14

Budapest, VI., Zichy u. 42.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti VI. Kerületi 823. számú tulajdoni lapon felvett 29013. helyrajzi számú 620 m² területű, ténylegesen a Budapest, VI. Zichy J. u. 42. szám alatt fekvő és a

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI

ÖNKORMÁNYZATA

VALAMINT A

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlan az ingatlan kezelője, a TERÉP Terézvárosi Épületszolgáltató 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 a 4. sz. albetét tulajdonosa az 1992. IX. 17.-én kelt XXIII-177/1992/VÁB-A. sz. határozat 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 célját 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.

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: 620 m²

Pinceszinten:

II. Pincerekeszek 62.54 m²
III. Közlekedők 41.83 m²
IV. Pincelépcső 4.08 m²

Összesen: 108.45 m²

Földszinten:

V. Kapualj 26.87 m²
VI. Udvar 156.79 m²
VII. Pincelejáró 8.07 m²
VIII. Lépcsőház 6.16 m²
IX. Mosókonyha 7.77 m²
X. Közös WC-k 10.92 m²

Összesen: 216.58 m²

I. emeleten:

XI. Lépcsőház 8.64 m²
XII. Függőfolyosó 25.90 m²
XIII. Közös WC-k 7.96 m²
XIV. Tároló 0.75 m²
XV. Padlástér 0.00 m²

(bm= 1.90 m alatt)

Összesen: 65.79 m²

Padlástérben:

XVI.	Padláslépcső	2.64 m ²
XVIII.	Padlástér	273.11 m ²

Összesen: 275.75 m²

- XVIII Alapozás és felmenő falak, kéménypillérek
- XIX. Födémek
- XX. Fedélszékmenet tetőhéjalás és kéményseprő járdák
- XXI. Lépcsők szerkezete
- XXII. Független folyosók szerkezete
- XXIII. Utcai és udvari homlokzatok felületképzése, légudvari falfelületek
- XXIV. Épületbádogos és laktósszerkezetek
- XXV. Közös területek burkolatai, berendezései, nyílászárói
- XXVI. Víz - és csatorna alapvezetékek felszálló és ejtővezetékek, vízóra
- XXVII. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásnézők bekötéséig
- XXVIII. Méretlen elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig főbiztosító elosztók
- XXIX. Postaládák

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 vezetékek.

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 fsz. 1 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 23 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 385/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/1. hrsz. alatt

2./

A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt fsz. 2 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 26 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 435/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/2. hrsz. alatt.

3./

A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt fsz. 3 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 21 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 352/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/3. hrsz. alatt.

4./

A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt fsz. 4 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 21 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 352/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/4. hrsz. alatt.

A Fővárosi Önkormányzat a 4. sz. albetét tulajdonosa az 1992. szeptember 17.-én kelt XXIII-177/2/1992.-VÁB-A. sz. határozat alapján.

5./

Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt fsz. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, alkov, konyha, fürdőszobából, Összesen: 46 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 771/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/5. hrsz. alatt.

6./

A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt fsz. 6. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 30 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 503/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/6 hrsz. alatt.

7./

A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt fsz. 6/B ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 50 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 838/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/7. hrsz. alatt.

8./

A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt fsz. 7. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 23 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 385/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/8. hrsz. alatt.

9./

A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt fsz. 8. ajtószámú öröklakás, amely áll: ~~3~~ szoba, konyha, fürdőszobából, összesen 26 m² alapterülettel a közös tulajdonból 435/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/9. hrsz. alatt.

10./

A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10 sorszámmal jelölt fsz-i nem lakáscéljára szolgáló helyiségcsoport, amely áll: 1 irodából, összesen: 16 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 268/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/10. hrsz. alatt.

11./

A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 11 sorszámmal jelölt I. em. 9. ajtószámú öröklakás amely áll: szoba, konyhából, összesen 26 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 435/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/11. hrsz. alatt.

12./

A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 12 sorszámmal jelölt I. em. 10. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, konyhából, összesen: 23 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 385/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/12. hrsz. alatt.

13./

A 13. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt I. em. 11. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, hall, konyhából, összesen: 36 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 603/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/13 hrsz. alatt.

14./

A 14. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt I. em. 12. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 és 1/2 szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 44 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 737/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/14. hrsz. alatt

15./

A 15. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt I. em. 13. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 35 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/15. hrsz. alatt.

16./

A 16. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt I. em. 14. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, alkov, konyhából, összesen: 57 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 955/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/16 hrsz. alatt.

17./

A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt I. em. 15. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, kamrából, összesen: 23 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 385/10000 résszel az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/17. hrsz. alatt.

18./

A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt I. em. 16. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 30 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 503/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/18. hrsz. alatt.

19./

A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt I. em. 17 ajtószámú öröklakás, amely áll: félszoba, konyhából, összesen: 20 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 335/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/19. hrsz. alatt.

20./

A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt I.em. 18. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 21 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 352/10000 résszel, újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29013/A/20 hrsz. alatt.

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK 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 vagyonsrészek 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 valamely 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 többi felhasználó 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 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.

6.1. 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 bérletjének, 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.

7.1 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 kívüli 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./ az 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 gazdálkodásai 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 megismélt 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 elnöknek 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 tévollévőkkel 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. Kívánságait 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 megszüntetését 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 mindenkorit 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, 199. 1996. MÁJ 09.



Budapest Főváros Terézvárosi
Önkormányzata

Fővárosi Önkormányzat

Készítette és ellenjegyezte:

Dr. Csorba József
ügyvéd

CSORBA és TÁRSA

Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Bank u. 4 II. em. 1
Tel.: 1315-280 Tel/fax: 1321-611