



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. október 20-i rendkívüli ülésére

a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről, valamint
a 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2., II. emelet 1. és II. emelet 2. szám alatti lakások értékesítéséről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 2021. november 18. napján hatályba lépett módosító rendelkezései a Lakástörvényben rögzített feltételek fennállása esetén, a törvényben meghatározott személyi kör részére az önkormányzati bérlakásokra vételi jogot biztosítanak.

A Lakástörvény pontosan meghatározza a vételi jog fennállásnak és gyakorolhatóságának feltételeit, a vételi joggal érintett lakás vételárának a forgalmi értékhez viszonyított mértékét, részletfizetés esetén annak feltételeit, az eljárási szabályokat, valamint a Budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezéseket.

A Lakástörvény 52. § (1) bekezdése kimondja, hogy az „önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;

e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.”

Az önkormányzati bérlakás lakottsága - mint a lakás forgalmi értékét a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontja szerint befolyásoló tény - számos tényezőtől függ, melynek értékeléséhez az ingatlanpiaci tapasztalatok nem nyújtanak megalapozott segítséget, így az önkormányzatnak kell megállapítania azt, hogy a lakottság ténye miként veendő figyelembe az önkormányzati bérlakásnak a Lakástörvény szerinti vételi jog jogosult részére történő elidegenítése esetén. A Lakástörvénnyel összhangban a bérleti jogviszony időtartamához javasolt igazítani azt, hogy a lakottság ténye milyen mértékben csökkenti az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéket, melynek részletezését az 1. döntési javaslat tartalmazza.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1011 Budapest, Fő u. 15. (14409 hrsz.) szám alatti 9 albetétből álló társasházi ingatlanban található

- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/2 hrsz-ú, 164 m² alapterületű, pincszinti és földszinti üzlethelyiség,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/3 hrsz-ú, 48 m² alapterületű, földszinti üzlethelyiség,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/4 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, földszinti raktárhelyiség,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/5 hrsz-ú, fszt. 1. szám alatti, 55 m² alapterületű lakás,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/6 hrsz-ú, I. emelet 1. szám alatti, 109 m² alapterületű lakás,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/7 hrsz-ú, I. emelet 2. szám alatti, 43 m² alapterületű lakás,
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/8 hrsz-ú, II. emelet 1. szám alatti, 140 m² alapterületű lakás, valamint
- Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/9 hrsz-ú, II. emelet 2. szám alatti, 63 m² alapterületű lakás.

A 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2., II. emelet 1. és II. emelet 2. szám alatti lakások bérlői, mint vételi jog jogosultak kérelmet nyújtottak be az általuk bérelt lakások megvásárlása iránt.

A Lakástörvény 45. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„45. § (1) Ha e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a (2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján

- a) műemléképületben lévő lakásnak minősült;
- b) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn; vagy
- c) az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vételi jog

- a) a magánszemély bérlőt;
- b) a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;

c) a magánszemély társbérelőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;

d) az a)-c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét

illeti meg.”

A Lakástörvény 46. §-a értelmében:

„46. § (1) Nem áll fenn vételi jog

a) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jén hatályos döntése alapján bontásra kijelölt épületben van;

b) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakásra;

c) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetve szerződés alapján valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásra;

d) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra;

e) a nyugdíjasházban, a garzonházban lévő lakásra;

f) a műteremlakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre.

(2) Az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján már folyamatban lévő átalakítás, korszerűsítés, felújítás alatt álló épületben van, a vételi jog 2022. június 30. napját követően, illetve ha az korábbi, az átalakítás, korszerűsítés, felújítás befejezését követően gyakorolható.

(3) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ha e rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.

(4) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ameddig adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos állam vagy önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.

(5) A vételi jog jogosultja a vételi joggal érintett lakást a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül nem idegenítheti el. A tilalomba ütközően megkötött szerződés semmis, az ilyen szerződésen alapuló bejegyzési kérelmet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 51. §-a szerint el kell utasítani.

(6) A vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság a lakásra elidegenítési tilalmat köteles négy évre az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni.”

A Lakástörvény 47. § (3)-(7) bekezdései szerint:

„47. § (3) A vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték

a) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;

b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

(4) A (3) bekezdés a) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka abban az esetben, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a tulajdonos állam vagy önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott, a lakás forgalmi értékének közlésére rendelkezésre álló időtartamon belül - a forgalmi érték közlésével együtt -, a rendelkezésére álló iratok alapján egyedileg állapítja meg a lakás (4)

bekezdés szerinti, annak forgalmi értékéhez viszonyított pontos vételárát és közli azt a vételi jog jogosultjával, melynek során - az eredeti cserére tekintettel megfelelő módon - figyelembe veszi a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.

(6) Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos állam vagy önkormányzat által közölt forgalmi értéket vagy az (5) bekezdés alapján megállapított vételárát, akkor a forgalmi érték, illetve a vételár közlését követő 60 napon belül a lakás fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivattól (a továbbiakban: kormányhivatal) kérheti a forgalmi érték, illetve a lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítását.

(7) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a jogosultat a vételárból további 5 százalékos árengedmény illeti meg.”

A Lakástörvény 48. § (1) bekezdése értelmében „Vételi jogát a 45. § szerinti jogosult a forgalmi érték, illetve a vételár közlésétől, a 47. § (6) bekezdése szerinti esetben pedig a forgalmi érték, illetve vételár végleges - bírósági eljárás esetén jogerős - megállapításától számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A joggyakorlást be kell jelenteni a kormányhivatalnak.”

A Budapest I. kerület, Fő u. 15. (Bem József rakpart 8., Pala u. 2.) szám alatti, Budapest I. kerület belterület 14409 hrsz-ú ingatlan világorökségi helyszínen fekszik, az ingatlanon található épület műemlék (törzsszám: 15955, azonosító: 37, 32/1994. (XI. 15.) KTM-MKM rendelet). A Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság adatszolgáltatása megerősítette, hogy az épület megfelel a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feltételeknek.

1. **A 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2. szám alatti, 43 m² alapterületű, 1 szobás lakás** bérlői bérlőtársi jogviszonyban Pándi Ferenc és Pándiné Horváth Erzsébet Edit. A bérlőtársak a lakásra 1987. március 30. napján kötöttek lakásbérleti szerződést lakásigényük végleges megoldásáig, átmeneti jelleggel. A végleges határozatan idejű lakásbérleti szerződést a bérlőtársak 1988. december 14. napján kötötték meg a Fővárosi XII-I kerületi Ingatlankezelő Vállalat bérbeadóval. A lakásbérleti szerződésekben a lakás alapterülete 42 m².

A bérlőtársak szociális alapú lakbért fizetnek, a lakbér mértéke bruttó 4.704.- Ft, szemétszállítási díj bruttó 1.367.- Ft, víz- és csatornadíj 4.168.- Ft.

A bérlőtársak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága által kiállított adóigazolás szerint köztartozásmentes adózónak minősülnek.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) igazolása szerint a bérlőtársaknak a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbadó felé, illetve 2022. szeptember 30. nappal a bérlőtársaknak tartozása nincs.

A bérlőtársakkal szemben a Lakástörvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem állnak fenn.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2022. október 15. napjával készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 40.300.000.- Ft (937.209.- Ft/m²) összegben állapította meg. A szakvélemény szerint a lakás műszakilag és esztétikailag közepes állapotú (1. számú melléklet).

A bérlőtársak bérleti jogviszonyának időtartama a 25 évet meghaladja, így a vételár a lakottság tényét figyelembe véve 4.533.750.- Ft.

2. A 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 1. szám alatti, 140 m² alapterületű, 4 és fél szobás lakás bérlője Illés Józsefné, aki a 2008. október 21-én kötött csereszerződéssel a lakás bérleti jogáért cserébe a Tolnanémedi 056/3 hrsz-ú, 2517 m² alapterületű, lakóház, udvar megjelölésű külterületi lakóingatlan tulajdonjogát adta a lakás akkori bérlőinek, dr. Móczár Antal Lászlónak és Móczár Krisztián Antalnak. A határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére 2008. december 5. napján került sor, a lakbérfizetés kezdete a szerződés 9./ pontja szerint 2008. december 01. napja.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 141 m².

A bérlő szociális alapú lakbért fizet, a lakbér mértéke bruttó 36.237.- Ft, szemétszállítási díj bruttó 4.582.- Ft, víz- és csatornadíj 13.607.- Ft.

A bérlőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága által kiállított adóigazolás szerint nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbadó felé, illetve 2022. szeptember 30. nappal a bérlőnek tartozása nincs.

A bérlővel szemben a Lakástörvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem állnak fenn.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2022. október 15. napjával készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 112.900.000.- Ft (806.429.- Ft/m²) összegben állapította meg. A szakvélemény szerint a lakás műszakilag és esztétikailag átlagos, közepes állapotú (2. számú melléklet).

A bérleti jogviszony időtartama a 25 évet nem éri el, tekintettel azonban arra, hogy a bérleti jogviszony csere útján jött létre és a bérlő a csere során tulajdonjogot cserélt a bérleti jogra, a vételár a lakottság tényét figyelembe véve – a 13 év lakásbérleti jogviszony alapulvételével – 34.378.050.- Ft és 49.111.500.- Ft között állapítható meg. Javasolt a vételárat a lakottság tényével csökkentett forgalmi érték 50%-ában megállapítani.

3. A 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 2. szám alatti, 63 m² alapterületű, 3 szobás lakás bérlője Illés József Gábor, aki a 2008. október 21-én kötött csereszerződéssel a lakás bérleti jogáért cserébe a Tolnanémedi 645 hrsz-ú, 4581 m² alapterületű, lakóház, udvar megjelölésű lakóingatlan tulajdonjogát adta a lakás akkori bérlőjének, dr. Móczár Antal Lászlónénak. A határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére 2008. december 5. napján került sor, a lakbérfizetés kezdete a szerződés 9./ pontja szerint 2008. december 01. napja.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 57 m².

A bérlő szociális alapú lakbért fizet, a lakbér mértéke bruttó 14.649.- Ft, szemétszállítási díj bruttó 1.850.- Ft, víz- és csatornadíj 8.505.- Ft.

A bérlőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága által kiállított adóigazolás szerint nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbadó felé, illetve 2022. szeptember 30. nappal a bérlőnek tartozása nincs.

A bérlővel szemben a Lakástörvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem állnak fenn.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2022. október 15. napjával készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 55.600.000.- Ft (882.540.- Ft/m²) összegben állapította meg. A szakvélemény szerint a lakás műszakilag és esztétikailag átlagos állapotú (3. számú melléklet).

A bérleti jogviszony időtartama a 25 évet nem éri el, tekintettel azonban arra, hogy a bérleti jogviszony csere útján jött létre és a bérlő a csere során tulajdonjogot cserélt a bérleti jogra, a vételár a lakottság tényét figyelembe véve – a 13 év lakásbérleti jogviszony alapulvételével – 16.930.200.- Ft és 24.186.000.- Ft között állapítható meg. Javasolt a vételárat a lakottság tényével csökkentett forgalmi érték 50%-ában megállapítani.

A Lakástörvény 55. § (4) bekezdése szerint a műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni. A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályától a 2022. augusztus 04. napján kelt és 2022. augusztus 10. napján kézhez vett levéllel – a 2022. augusztus 02. napjáig beérkezett valamennyi kérelemmel érintett lakás vonatkozásában – a műemléki hatósági hozzájárulást megkértük, válasz még nem érkezett.

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

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

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

2. Döntési javaslatok

1.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy amennyiben a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján a Lakástörvény 45. §-a szerinti vételi jog jogosultja vásárolja meg, úgy a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti lakottság tényét a vételár meghatározása során az alábbiak szerint kell figyelembe venni:

| A bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában | a vételár a forgalmi érték |
|--|----------------------------|
| eléri vagy meghaladja a 25 évet | 75%-a |
| eléri vagy meghaladja a 24 évet | 76%-a |
| eléri vagy meghaladja a 23 évet | 77%-a |
| eléri vagy meghaladja a 22 évet | 78%-a |
| eléri vagy meghaladja a 21 évet | 79%-a |
| eléri vagy meghaladja a 20 évet | 80%-a |
| eléri vagy meghaladja a 19 évet | 81%-a |
| eléri vagy meghaladja a 18 évet | 82%-a |
| eléri vagy meghaladja a 17 évet | 83%-a |
| eléri vagy meghaladja a 16 évet | 84%-a |
| eléri vagy meghaladja a 15 évet | 85%-a |
| eléri vagy meghaladja a 14 évet | 86%-a |
| eléri vagy meghaladja a 13 évet | 87%-a |
| eléri vagy meghaladja a 12 évet | 88%-a |
| eléri vagy meghaladja a 11 évet | 89%-a |
| eléri vagy meghaladja a 10 évet | 90%-a |
| eléri vagy meghaladja a 9 évet | 91%-a |
| eléri vagy meghaladja a 8 évet | 92%-a |
| eléri vagy meghaladja a 7 évet | 93%-a |
| eléri vagy meghaladja a 6 évet | 94%-a |
| eléri vagy meghaladja a 5 évet | 95%-a |

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

2.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2. szám alatti lakás értékesítéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Pándi Ferenc és Pándiné Horváth Erzsébet Edit bérlőtársakat az 1987. március 30. napján kötött és 1988. december 14. napján véglegesített határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel bérelt 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/7 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, 1 szobás lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján együttesen és egyenlő (1/2-1/2) arányban vételi jog illeti meg.

A Képviselő-testület a 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/7 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2022. október 15. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 40.300.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 47. § (3) bekezdésének b) pontja, 52. § (1) bekezdése, valamint a/2022. (.....) önkormányzati határozata alapján 4.533.750.- Ft összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. november 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

3.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 1. szám alatti lakás értékesítéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Illés Józsefné bérlőt a 2008. december 05. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel bérelt 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/8 hrsz-ú, 140 m² alapterületű, 4 és félszobás lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Képviselő-testület a 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/8 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2022. október 15. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 112.900.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény

47. § (3) bekezdésének b) pontja, 52. § (1) bekezdése, valamint a/2022. (.....) önkormányzati határozata alapján 49.111.500.- Ft összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. november 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

4.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 2. szám alatti lakás értékesítéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Illés József Gábor bérlőt a 2008. december 05. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel bérelt 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/9 hrsz-ú, 63 m² alapterületű, 3 szobás lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Képviselő-testület a 1011 Budapest, Fő u. 15. II. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14409/0/A/9 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2022. október 15. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 55.600.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 47. § (3) bekezdésének b) pontja, 52. § (1) bekezdése, valamint a/2022. (.....) önkormányzati határozata alapján 24.186.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlő által történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. november 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. október 18.

3. Mellékletek

1. számú melléklet – Ingatlanforgalmi szakvélemény Fő u. 15. I. emelet 2.
2. számú melléklet – Ingatlanforgalmi szakvélemény Fő u. 15. II. emelet 1.
3. számú melléklet – Ingatlanforgalmi szakvélemény Fő u. 15. II. emelet 2.



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Ingtalan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. 1/2. |
| Helyrajzszáma | 14409/0/A7 |
| Természetben cím | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. 1/2. |
| Az értékelés dátuma: | 2022.10.15 |



Készítette:

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



TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA..... | 3 |
| 2. | Előzmény | 5 |
| 3. | Szakértői szemle..... | 5 |
| 4. | Az értékelés módszertani alapjai, feltételei | 5 |
| 5. | Ingyatlan nyilvántartási adatok | 9 |
| 6. | Az ingatlan általános jellemzői | 10 |
| 6.1. | Épület általános jellemzői | 12 |
| 6.2. | Terület kimutatás | 13 |
| 7. | Hasznosítás..... | 14 |
| 7.1. | Értékbefolyásoló tényezők..... | 14 |
| 7.2. | Gazdasági áttekintés | 14 |
| 8. | Az értékelés módszere | 15 |
| 8.1. | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés..... | 15 |
| 8.1.1. | <i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i> | <i>18</i> |
| 8.2. | Hozamszámításon alapuló érték becslése | 19 |
| 9. | Ingyatlan értékelésének összesítése | 21 |
| 10. | Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes..... | 22 |
| 11. | Mellékletek..... | 23 |

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|-----------------------|--|
| Megbízó neve: | Budapest I.Kerület Budavári Önkormányzat |
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. |
| Természetben: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. |
| Hrsz: | 14409/0/A/7 |

| | |
|-------------------------|-------|
| Ingatlan típusa: | Lakás |
|-------------------------|-------|

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

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

| | |
|---|-------------------|
| Lakás természetbeni redukált területe: | 43 m ² |
| Lakás területe: | 43 m ² |

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Értékelés határnapja: | 2022. 10. 15 |
| Értékelés érvényessége: | 90 nap |

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Szakszöveget készíttette: | Weinber Mónika Anita |
|----------------------------------|----------------------|

Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

| | |
|--|------------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
| Fő módszer | 40 300 000 ,- Ft |
| Hozam alapú érték | |
| Ellenőrző módszer | 30 300 000 ,- Ft |
| Költség alapú érték | |
| Nem alkalmazott | , - Ft |

| | |
|---------------------------|------------------|
| Összesített érték: | 40 300 000 ,- Ft |
|---------------------------|------------------|

azaz Negyvenmillió-háromszázezer Forint

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

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2022.10.15

Készítette:

Weinber Mónika Anita
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300950-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. szám alatt elhelyezkedő, zártorú-sarok elhelyezkedésű, 1907-ben épült, téglá szerkezetű, pince+földszint + 2 emelet szintelosztású, magas tetős, lift nélküli 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírési rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

Az utcára néző lakás az épület 1. emeletén található. Nyílászárói eredeti fa szerkezetesek, hagyományos üvegezéssel. A lakás fűtése és melegvízellátása gázkazánnal megoldott. A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag közepes állapotúnak mondható, 5,2m-es belmagasságú, galériázott (2db álló), alaprajzi kialakítása kedvezőtlen. Fürdőszoba/wc a konyha/étkező helyiségből került utólagosan leválasztásra, kis alapterületű, nehezen használható.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

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

*A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, TAO, szintrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.***

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

2. Előzmény

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. (HRSZ: 14409/0/A/7) alatti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemlén az ingatlan bérlője is részt vett.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.10.15.

A szakértői szemle során:

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

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

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fotók
- TAO
- Szintraajz/alaprajz

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

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 kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

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

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

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

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

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

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

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az épület: - életkora,

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

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

| | |
|--------------------------------------|------------|
| 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. | |
| Helyrajzi szám: | 14409/0/A7 |

I. rész

| | |
|----------------------|-------|
| Terület megnevezése: | Lakás |
| Területe: (nm) | 43 |

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

MŰEMLEK

II. rész

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogállás: | Tulajdonos |
| Jogosult neve: | BUDAPEST I. KERÜLETI BUDAVÁRI ÖNKORM. |
| Címe: | 1014 Budapest Kapisztrán tér 1. |

III. rész


| |
|--------------------------|
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST |
|--------------------------|

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

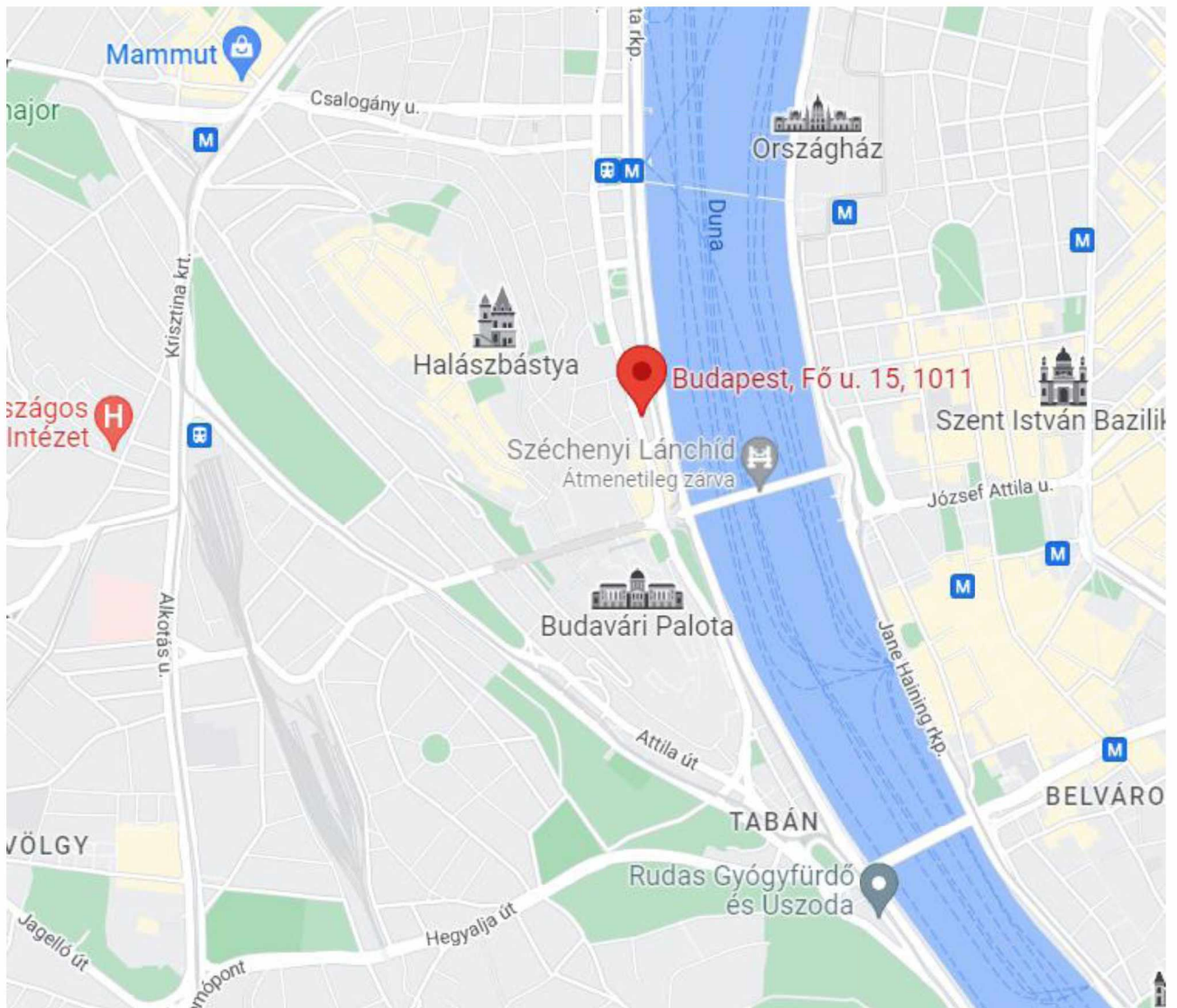
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, tao, szinrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

6. Az ingatlan általános jellemzői

| | | |
|--|---|---------------------|
| Település neve: | Budapest I. kerület, Viziváros-Váralja | |
| | Népesség: 24 933 fő | Népesség: 24 933 fő |
| Település leírása: |  <p>Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszőve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p> | |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Budapest, I. kerület, Viziváros kerületrész területén az Fő u. 15 szám alatt. | |
| Környezete: | Környezetében hasonló korú és szerkezeti kialakítású társasházak a jellemzők. | |
| Megközelíthetősége: | Az ingatlant gépkocsival és gyalogosan könnyedén megközelíthető. | |
| Tömegközlekedési eszközök: | Tömegközlekedés, 100/150m-re az utcában és a Bem rakparton. | |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott | |
| Infrastruktúra: | Az egészségügyi (háziiorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő. | |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Központi elhelyezkedés | |

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



6.1. Épület általános jellemzői

1900-es évek elején épült téglá szerkezetű, pince + földszint + 2 emelet szintelosztású, magastetős, 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

| | |
|---|--|
| Építési módja: | Hagyományos építési technológiával épült, téglá szerkezettel |
| Alapozás: | Tégla/kő. sávalap |
| Szigetelés: | Feltételezhetően nincs. |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Acélgerendás |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőszerkezet, fedése: | Fa tetőszerkezet, cserépfedés |
| Épület külső burkolata: | Vakolt, színezett |
| Épület tagolódása: | Pince+ Földszint + 2 emelet 5 lakás |
| Lift: | Nincs |
| Épület építési éve: | 1900-es évek eleje |
| Épület állapota: | Közepes állapotú társasház |
| Szerkezeti hibák: | Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. |
| Épület műszaki állapota: | A tartószerkezet sérülésmentes, az épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés tapasztalható. A nyílászárók és a homlokzat sem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. |
| Lakások száma az épületben: | 5db. |
| Közös területek nagysága összesen(m ²): | Pince: 109,51m ² , Földszint: 60,41m ² , I. emelet: 11,83m ² , II. emelet 11,83m ² , Tetőtér: 126,6m ² |

A lakás általános jellemzői:

| | |
|--|---|
| Bejárata: | Függőfolyosó felől megközelíthető ingatlan |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó, jó állapotú műanyag-acélszerkezetes ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárny szerkezetesek |
| Fűtés és használati melegvíz | A fűtés és a melegvízellátás gázkazán által megoldott. |
| Komfort fokozat: | Összkomfortos |
| Lakás tájolása: | É/ÉNy-i tájolású |
| Szobák tájolása (utcai/udvari): | Utcára néző szobák |
| Emeleti elhelyezkedése: | I.emelet |
| Helyiségek: | Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Fürdőszoba/wc a konyha/étkező helyiségből került utólagosan leválasztásra, kis alapterületű, nehezen használható. |
| Lakás bevilágosítottsága: | A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. |
| Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota: | Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag közepes állapotú lakás. Lakrész 5,3m-es belmagasságú, galériázott. Helyiségek parketta, kerámia és laminált burkolatúak, a falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek. |

| | |
|---------------------|---|
| Felújítások: | <p>Felújítás időpontja: 1987. Burkolás, parketta csiszolása, 2db galéria készítése, felületképzés/festés, villanszerelés, fürdőszoba kialakítása. 2014: gáz bevezetése, cirkókazán + fűtésrendszer kialakítása. 2020: Konyhában villanszerelési, és gépészeti munkák.</p> |
|---------------------|---|

Közművek:

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

6.2. Terület kimutatás

| TERÜLETKIMUTATÁS | | | | | |
|-------------------------|-----------|---------------|------------|---|---------|
| Megnevezés | szint | Nettó terület | Burkolatok | K | Állapot |
| előszoba | 1. emelet | 5,3 | kerámia | 1 | közepes |
| fű-wc | 1. emelet | 1,7 | kerámia | 1 | közepes |
| konyha | 1. emelet | 13,1 | laminált | 1 | közepes |
| szoba | 1. emelet | 22,1 | parketta | 1 | közepes |
| zárterkély | 1. emelet | 2,4 | parketta | 2 | közepes |
| | | | | | |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület m ² | redukáló tényező | redukált terület m ² |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| K=1 | lakás | 42,2 | 1,0 | 42,2 |
| K=2 | zárterkély | 2,4 | 0,5 | 1,2 |
| | összesen: | 44,6 | | 43 |

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan bérlő által használat lakásként.

Alternatív használat:

Jelenlegi hasznosítás megfelel az alternatív hasznosítás elvének.

7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|------------------------------------|---------------------------------|
| központi elhelyezkedés | vizesedés, alaprajzi kialakítás |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| felújítás | |

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

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

7.2. **Gazdasági áttekintés**

A harmadik negyedév végig több mint százezer ingatlan adás-vétele történt meg a piacon, ezen belül szeptemberben 9200 ingatlan cserélt gazdát, ami mintegy 6 százalékkal kevesebb az augusztusnál – közölte a Duna House; a társaság az év végig 120-130 ezer tranzakcióra számít országosan, míg az elmúlt évben 152 ezer ingatlant adtak el Magyarországon.

A társaság adatai szerint az erős első és a kissé gyengébb második negyedév után az ingatlanpiacon korrekció történt, az eladók és a vevők kivárnak, ami hatással lehet az év utolsó negyedévében az árakra és a forgalomra is. Hozzá tették, a változás egyelőre minimális az ingatlanpiacon, a hirdetési árak még nem csökkentek lényegesen, inkább a vevők alkupozíciója erősödött.

A Duna House adatai szerint, bár kevesebb a tranzakció, a harmadik negyedévben erősödött a befektetők jelenléte az ingatlanpiacon: a főváros belső kerületeiben emelkedett a kislakások és a kiadásra szintén alkalmas, 40-60 négyzetméteres ingatlanok iránti érdeklődés, miközben a kerületek népszerűségi listáján a korábbi favorit Zugló a tizenegyedik helyre szorult vissza.

Közölték, míg tavaly a pesti ingatlanadások főként a 20-30 millió forintos érték kategórián belül történtek, idén már áthelyeződött a hangsúly a 70 millió forint feletti otthonokra. Éves szinten is emelkedés tapasztalható az árakban, így a budai paneleknél 29 százalékkal, a pesti oldalon pedig 30 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak 2021 harmadik negyedévéhez képest. A téglából készült otthonok esetében 90 millió forint fölé nőtt az ingatlanra költött összeg Budán, a pesti oldalon 17 százalékos drágulás volt megfigyelhető az értékesítési adatok alapján.

A vidéki ingatlanpiacon a paneleknél folytatódott az átlagos négyzetméterárak emelkedése, az átlagos lakásár a tranzakciók több mint ötödében duplájára nőtt az előző év azonos időszakához képest Kelet-Magyarországon – írták. A tavalyihoz képest jelentősen emelkedett az 50 millió forint feletti árkategória dominanciája a Pest megyei eladások között.

A Duna House adatai alapján gyorsult a lakások forgási sebessége, köztük a panellakások kelnek el a leghamarabb, míg Nyugat-Magyarországon és Budán a használt téglalapítványok nehezebben találtak új tulajdonost. Csökkent az értékesítési idő az újépítésű ingatlanok piacán is, a harmadik negyedévben meghirdetett lakások száma alig haladta meg a 20 ezret. A legnagyobb kínálatból a XIII., a IX. és a XI. kerületben választhatnak az érdeklődők. Az átlagos négyzetméterár a fővárosi új lakások esetében 1,2 millió forint, a legmagasabb árú kerület a budai I. kerület, ahol az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára megközelítette a 3 millió forintot.

Közölték: a becslések alapján 2022 szeptemberében 82 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, így a harmadik negyedévet 264 milliárdos volumennel zárta a lakáscélú hitelek piaca. A hitelügyintézők a legnagyobb arányban 20 éves futamidő mellett, a változó kamatkörnyezetben kiszámíthatóbb, minimum 10 évre fixált kamatozású konstrukciók mellett döntenek, de emelkedett a 30 éves futamidős szerződések száma is.

//forrás: <https://ado.hu/cegvilag/fekez-az-ingatlanpiac/>

8. Az értékelés módszere

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

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

8.1. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

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

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

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

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. | I. Víziváros - Váralja | I. Bem rakpart | I. Corvin tér |
| Emeleti elhelyezkedése | 1. emelet | I. em | fszt | III. em |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1907 | 1900- | 1920- | 1900 |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 3198508 | 33068279 | 32560547 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 35 900 000 | 44 900 000 | 72 800 000 |
| redukált alapterület (m2) | 43 | 30 | 41 | 64 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 196 667 | 1 095 122 | 1 137 500 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/adásvétel korrekciós | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 136 833 | 1 040 366 | 1 080 625 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Víziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | hasonló 1,00 | van 0,95 | hasonló 1,00 |
| alapterület (m2) | 43 | kisebb 0,95 | hasonló 1,00 | nagyobb 1,05 |
| műszaki állapot | lakás: közepes épület: felújítandó | kedvezőbb 0,80 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,80 |
| emeleti elhelyezkedése | 1. emelet | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| kilátás | utca | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| építés éve | 1907 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | gáz(konvektor) 1,05 | gáz(cirkó) 1,00 | gáz(cirkó) 1,00 |
| belmagasság | 5,3m galériázott (álló) | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| alaprajzi kialakítás | kedvezőtlen | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 904 925 | 931 653 | 950 728 |
| SÚLYOZÁS | | 34% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 43 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 928 861 | | | |
| becsült érték (Ft) | 40 293 971 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 40 300 000 | | | |

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem állt rendelkezésünkre.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

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

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmeister) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A hozadéki értékelés során a bérbeadási bevételeket a bérbe adható alapterületek, a tényleges bérleti díjak szorzataként határoztuk meg (lásd tételes értékelésnél lévő táblázat adatait).

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Ingtatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. | I. Hunyadi János út | I. Fő u | I. Lánchíd u |
| Emeleti elhelyezkedése | 1. emelet | III. em | II. em | fszt |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 33189661 | 33065011 | 32989276 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérelti díj (Ft/hó) | | 180 000 | 195 000 | 140 000 |
| redukált alapterület (m2) | 43 | 58 | 52 | 43 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 3 103 | 3 750 | 3 256 |
| bérelti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó) | | 2 948 | 3 563 | 3 093 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Viziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | nincs 1,00 | van 0,95 | hasonló 1,00 |
| alapterület (m2) | 43 | nagyobb 1,05 | nagyobb 1,05 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | lakás: közepes épület: felújítandó | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| emeleti elhelyezkedése | 1. emelet | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| tájolás/kilátás | utcai | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| belmagasság | 5,3m galériázott (álló) | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 3 242 | 3 358 | 3 069 |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 43 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 3 222 | | | |
| becsült bérelti díj (Ft/hó) | 139 755 | | | |
| Éves bevétel | 1 677 057 | | | |
| Tervezhető éves bevétel | 1 593 204 | Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 % | | |
| Felújítási költség | | 178 943 | felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a | |
| Menedzselési költség | | 50 328 | éves bérelti bevétel 3 %-a | |
| Éves tiszta jövedelem | 1 363 934 | | | |
| Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$ | | | | |
| Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta | | | | |
| Tőkésítési ráta | 4,50% | 1 363 934 | 4,50% | 30 309 644 |
| Hozamszámításon alapján becsült érték: | | | | 30 300 000 Ft |

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|--------------------------------|----------|-------|------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 40,3 MFt | súly: | 100% | 40,3 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 30,3 MFt | súly: | 0% | MFt |
| Költség alapú érték: | MFt | súly: | 0% | MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **40,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2.
14409/0/A/7 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2022.10.15 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 40 300 000 ,- Ft-ban, azaz

NEGYVENMILLIÓ-HÁROMSZÁZEZER Forint
összegben határoztuk meg.

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

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

11. Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/300864/2022

2022.06.23

BUDAPEST I. KER.

Belterület 14409/0/A/7 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST I. KER. Fő utca 15. 1. emelet. ajtó: 2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/Fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 43 | 1. 0 | 212/10000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

1. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Mémlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 167325/1/2014/14.10.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/1/2002/01.12.07

törlesztő határozat: 167325/1/2014/14.10.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAVARI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST I. KER. Kapisztrán tér 1

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167325/1/2014/14.10.21

jogcím: névváltozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVARI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/2/2002/01.09.20

törlesztő határozat: 145188/2/2002/01.09.20

Fellebbezés

A 37803/1/2002. I. fokú határozat ellen.

jogosult:

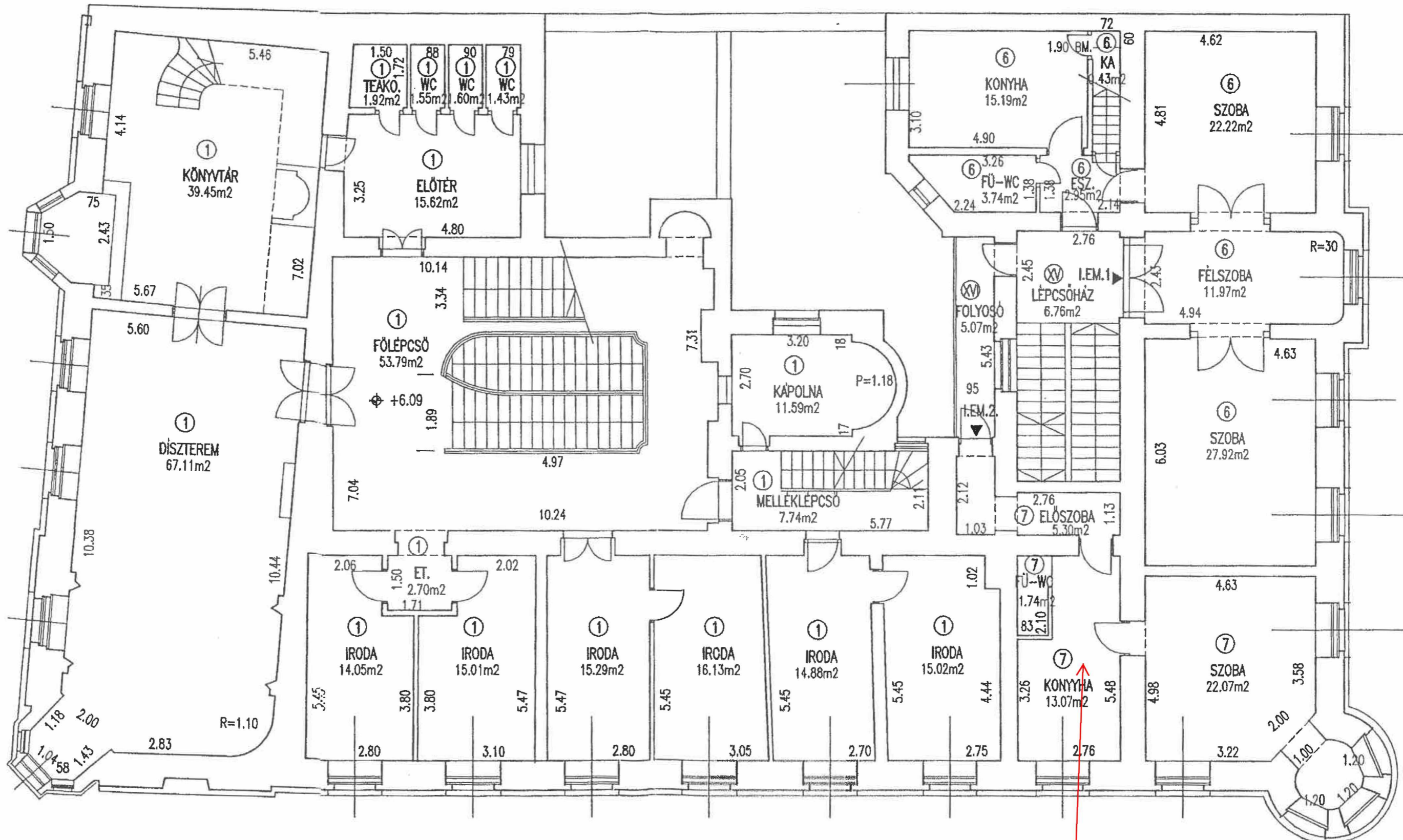
név: PANNONHALMI FŐAPÉCSÁG

cím: 9090 PANNONHALMA tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

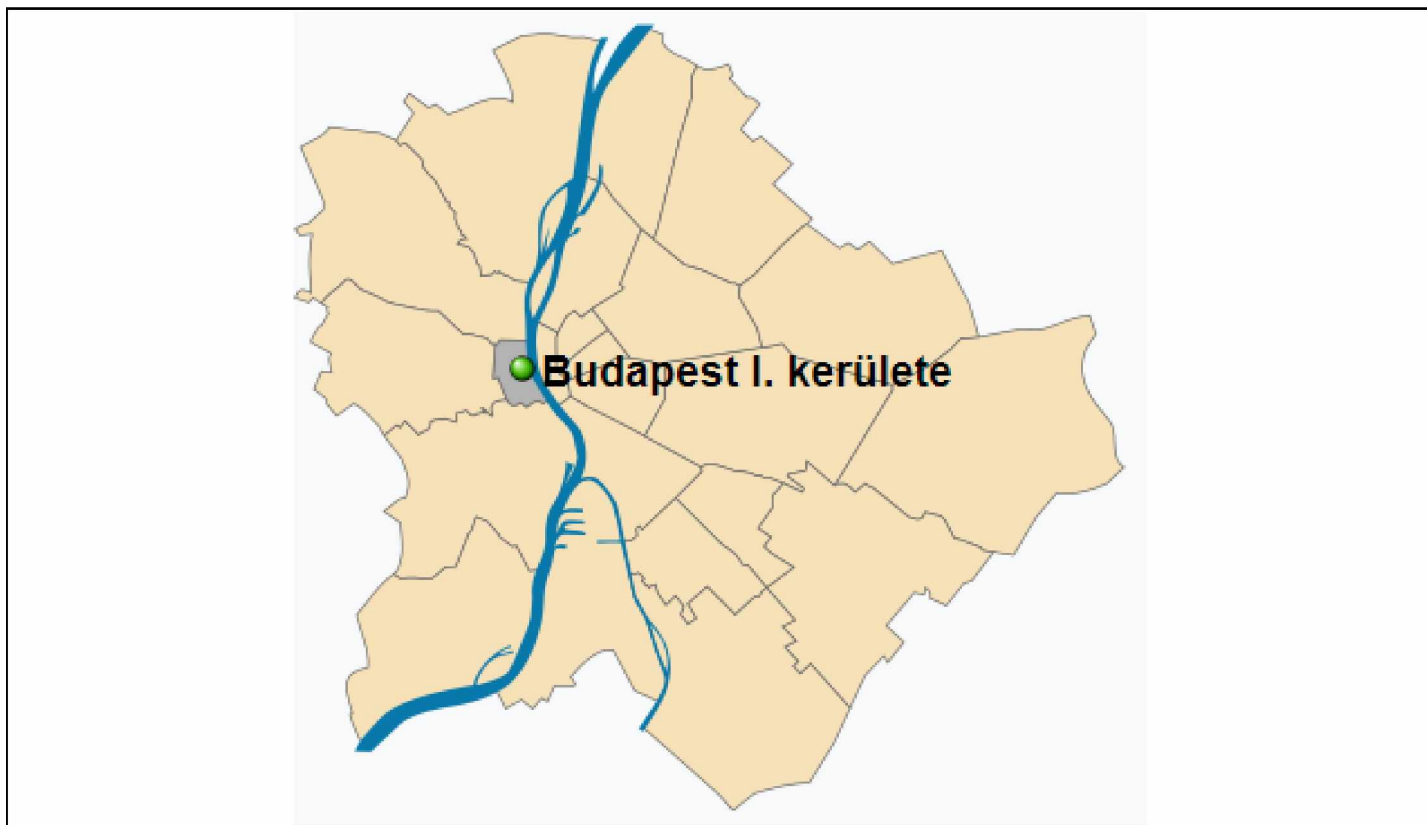


értékelt lakás

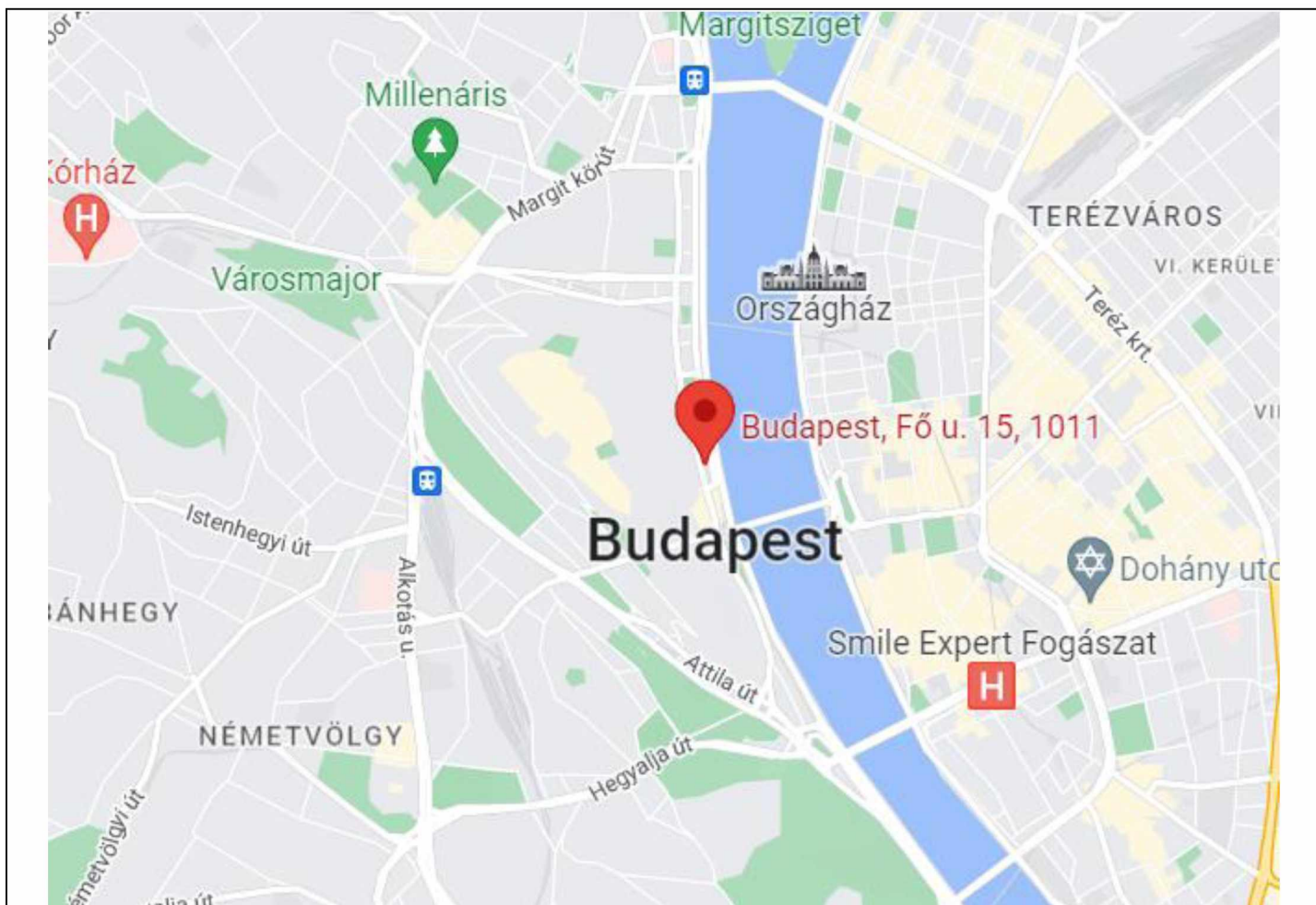
ZÁRTERKÉLY 2.40 m²

| | |
|---------------|--------------------------------------|
| Ingtalan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. |
| Hrsz. | 14409/0/A/7 |

Budapest térkép

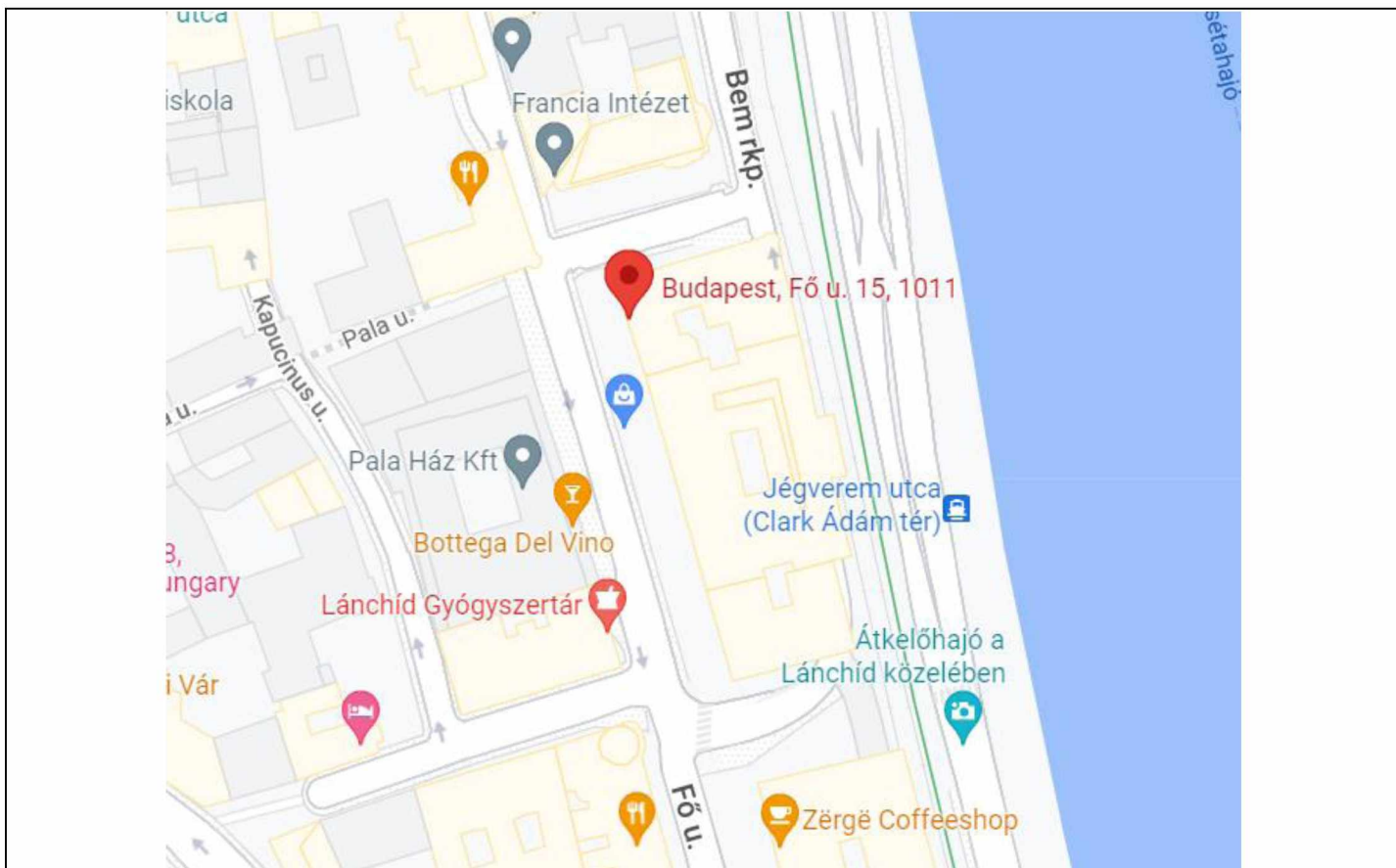


Kerület térkép

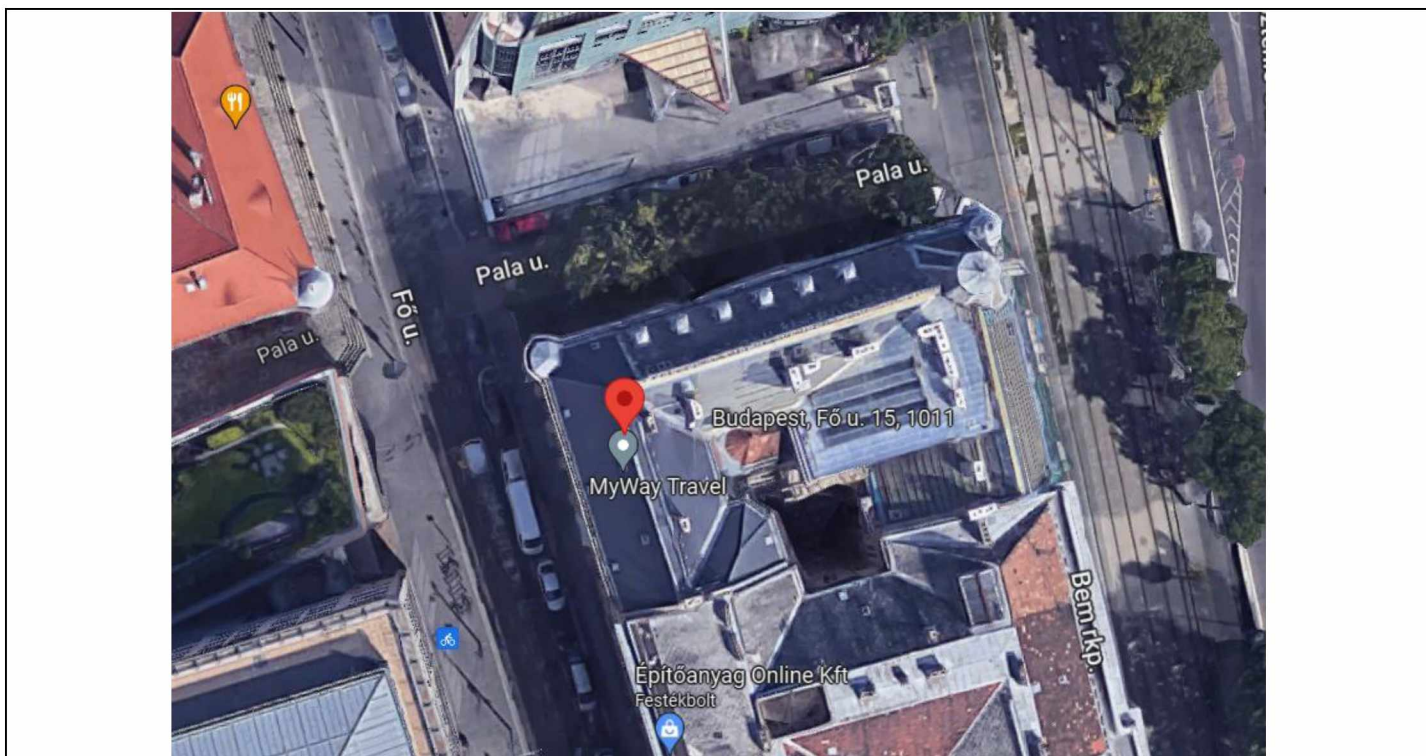


| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Ingtatlan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. I/2. |
| Hrsz. | 14409/0/A/7 |

Térképrészlet



Műholdkép



1011 Budapest Fő utca 15. I.2.
HRSZ: 14409/0/A/7



1 utca



2 homlokzat



3 homlokzat



4 bejárat

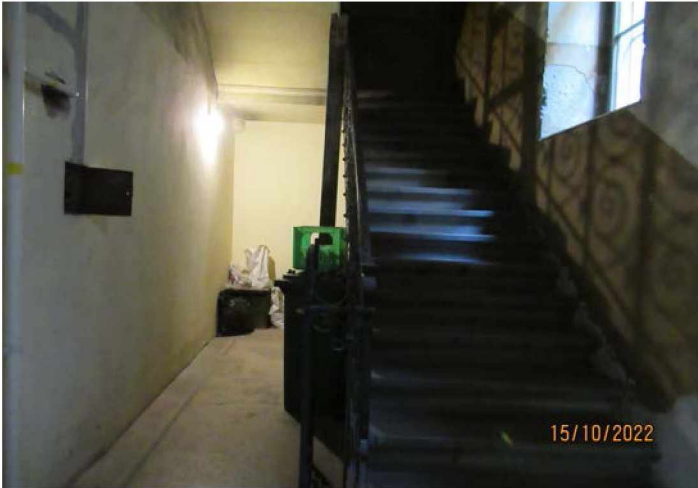


5 házszám



6 kapualj

1011 Budapest Fő utca 15. I.2.
HRSZ: 14409/0/A/7



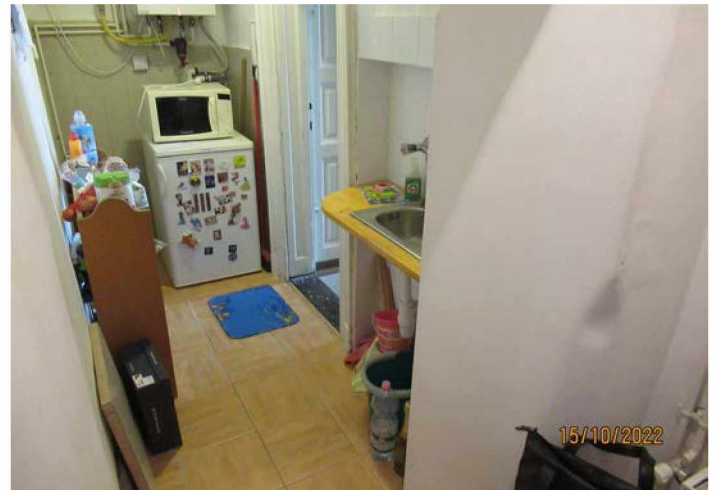
7 lépcsőház



8 lakás bejárata



9 előtér



10 előtér konyha



11 konyha étkező



12 konyha étkező



13 galéria



14 szoba



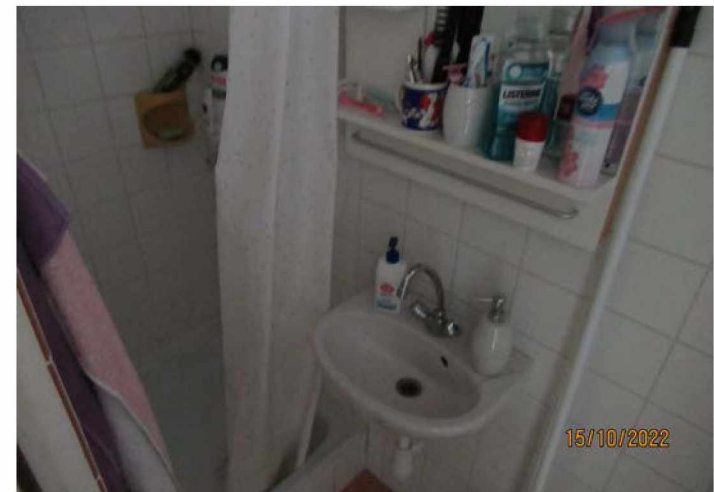
15 szoba



16 galéria



17 wc



18 zuhany

1011 Budapest Fő utca 15. I.2.
HRSZ: 14409/0/A/7



19 fűtőtest és nyílászáró



20 gázkazán



21 gázóra



22 villanyóra



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Ingtalan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Helyrajzszáma | 14409/0/A/8 |
| Természetben cím | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Az értékelés dátuma: | 2022.10.15 |



Készítette:

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



TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA..... | 3 |
| 2. | Előzmény | 5 |
| 3. | Szakértői szemle..... | 5 |
| 4. | Az értékelés módszertani alapjai, feltételei | 5 |
| 5. | Ingyatlan nyilvántartási adatok | 9 |
| 6. | Az ingatlan általános jellemzői | 10 |
| 6.1. | Épület általános jellemzői | 12 |
| 6.2. | Terület kimutatás | 13 |
| 7. | Hasznosítás..... | 14 |
| 7.1. | Értékbefolyásoló tényezők..... | 14 |
| 7.2. | Gazdasági áttekintés | 14 |
| 8. | Az értékelés módszere | 16 |
| 8.1. | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés | 16 |
| 8.1.1. | <i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i> | <i>19</i> |
| 8.2. | Hozamszámításon alapuló érték becslése | 20 |
| 9. | Ingyatlan értékelésének összesítése | 22 |
| 10. | Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes..... | 23 |
| 11. | Mellékletek..... | 24 |

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|-----------------------|---|
| Megbízó neve: | Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat |
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Természetben: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Hrsz: | 14409/0/A/8 |

| | |
|-------------------------|-------|
| Ingatlan típusa: | Lakás |
|-------------------------|-------|

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

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

| | |
|---|--------------------|
| Lakás természetbeni redukált területe: | 139 m ² |
| Lakás területe: | 140 m ² |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Értékelés határnapja: | 2022.10.15 |
| Értékelés érvényessége: | 90 nap |

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Szakovéleményt készítette: | Weinber Mónika Anita |
|-----------------------------------|----------------------|

Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
|---|-------------------|
| Fő módszer | 112 900 000 ,- Ft |
| Hozam alapú érték | |
| Ellenőrző módszer | 85 900 000 ,- Ft |
| Költség alapú érték | |
| Nem alkalmazott | , - Ft |

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Összesített érték: | 112 900 000 ,- Ft |
|---------------------------|-------------------|

azaz Száztizenkettőmillió - kilencszázezer Forint

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

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2022.10.15

Készítette:

Weinber Mónika Anita
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. szám alatt elhelyezkedő, zártorú-sarok elhelyezkedésű, 1907-ben épült, téglá szerkezetű, pince + földszint + 2 emelet szintelosztású, magas tetős, lift nélküli 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

Az utcára és belső udvarra néző, 2 bejárattal rendelkező lakás az épület 2. emeletén található. Nyílászárói eredeti fa szerkezetesek, hagyományos üvegezéssel. A lakás fűtése gázkazánnal és cserépkályhával, melegvízellátása villanybojlerrel megoldott. A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag átlagos-közepes állapotúnak mondható, ~4,3m-es belmagasságú. Lakás a részben belső két szintes, felső szint 2,3-2,4m-es belmagasságú.

Ingatlan alapterülete -kapott alaprajzok alapján- a felső szinttel együtt 139m², tulajdoni lap szerint 140m². Értékelésünk során a tulajdoni lapon szereplő adattal számoltunk.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

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

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, TAO, szintrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Budapest I. KER Budavári Önkormányzat** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

2. Előzmény

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. (HRSZ: 14409/0/A/8) alatti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemlén az ingatlan bérlője is részt vett.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.10.15.

A szakértői szemle során:

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

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

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fotók
- TAO
- Szintraajz/alaprajz

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

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 kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

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

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

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

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

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

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

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az épület: - életkora,

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

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. | |
| Helyrajzi szám: | 14409/0/A/8 |

I. rész

| | |
|----------------------|-------|
| Terület megnevezése: | Lakás |
| Területe: (nm) | 140 |

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

MŰEMLEK

II. rész

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogállás: | Tulajdonos |
| Jogosult neve: | BUDAPEST I. KERÜLETI BUDAVÁRI ÖNKORM. |
| Címe: | 1014 Budapest Kapisztrán tér 1. |

III. rész

| |
|--------------------------|
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST |
|--------------------------|


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

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

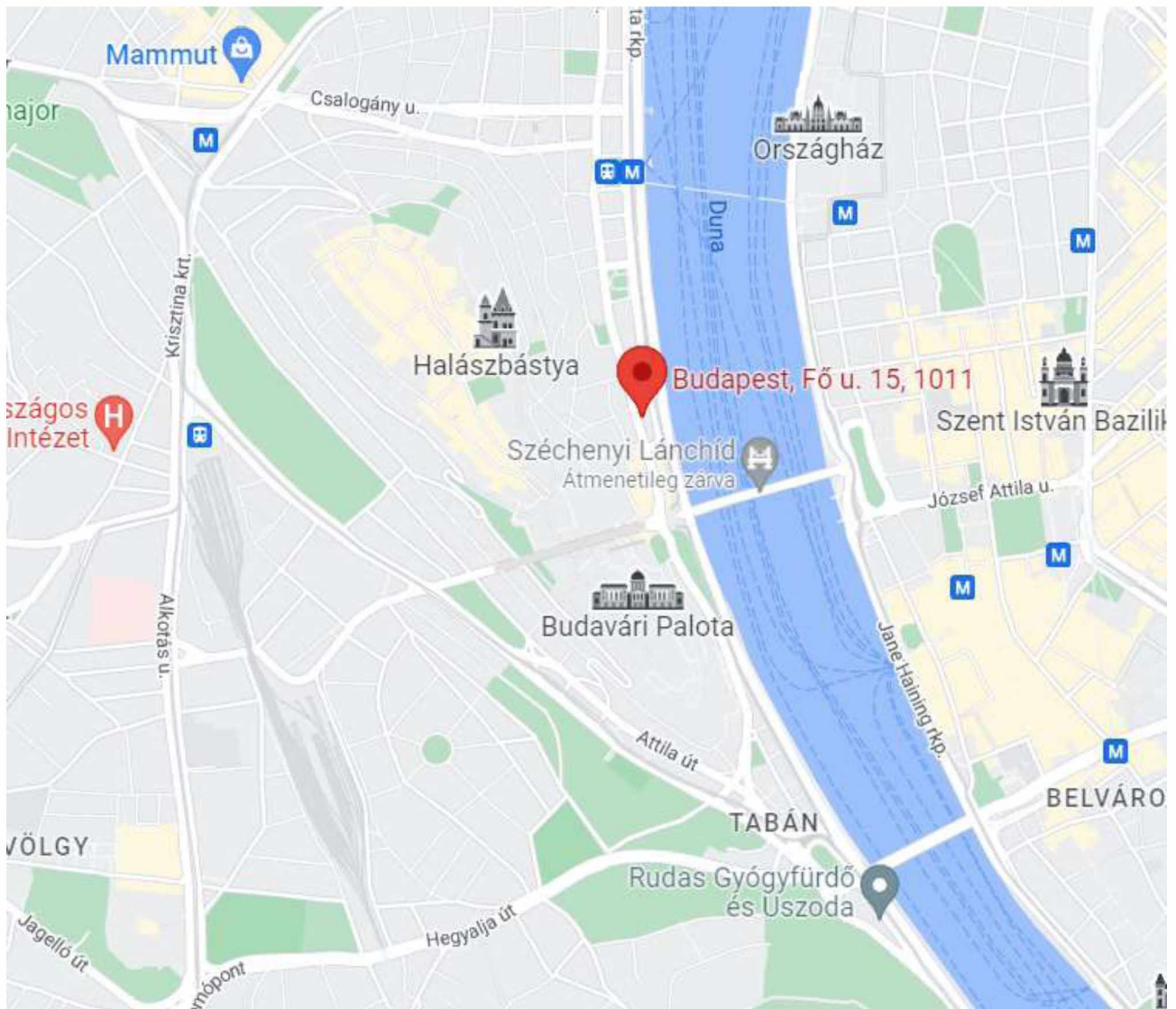
Ingtalan alapterülete -kapott alaprajzok alapján- a felső szinttel együtt 139m², tulajdoni lap szerint 140m². Értékelésünk során a tulajdoni lapon szereplő adattal számoltunk.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, tao, szinrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

6. Az ingatlan általános jellemzői

| | | |
|--|---|---------------------|
| Település neve: | Budapest I. kerület, Viziváros-Váralja | |
| | Népesség: 24 933 fő | Népesség: 24 933 fő |
| Település leírása: |  <p>Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszőve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p> | |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Budapest, I. kerület, Viziváros kerületrész területén az Fő u. 15 szám alatt. | |
| Környezete: | Környezetében hasonló korú és szerkezeti kialakítású társasházak a jellemzők. | |
| Megközelíthetősége: | Az ingatlant gépkocsival és gyalogosan könnyedén megközelíthető. | |
| Tömegközlekedési eszközök: | Tömegközlekedés, 100/150m-re az utcában és a Bem rakparton. | |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott | |
| Infrastruktúra: | Az egészségügyi (háziiorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő. | |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Központi elhelyezkedés | |

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



6.1. Épület általános jellemzői

1900-es évek elején épült téglás szerkezetű, pince + földszint + 2 emelet szintelosztású, magastetős, 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

| | |
|---|--|
| Építési módja: | Hagyományos építési technológiával épült, téglás szerkezettel |
| Alapozás: | Tégla/kő. sávalap |
| Szigetelés: | Feltételezhetően nincs. |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Acélgerendás |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőszerkezet, fedése: | Fa tetőszerkezet, cserépfedés |
| Épület külső burkolata: | Vakolt, színezett |
| Épület tagolódása: | Pince+ Földszint + 2 emelet 5 lakás |
| Lift: | Nincs |
| Épület építési éve: | 1900-es évek eleje |
| Épület állapota: | Közepes állapotú társasház |
| Szerkezeti hibák: | Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. |
| Épület műszaki állapota: | A tartószerkezet sérülésmentes, az épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés tapasztalható. A nyílászárók és a homlokzat sem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. |
| Lakások száma az épületben: | 5db. |
| Közös területek nagysága összesen(m ²): | Pince: 109,51m ² , Földszint: 60,41m ² , I. emelet: 11,83m ² , II. emelet 11,83m ² , Tetőtér: 126,6m ² |

A lakás általános jellemzői:

| | |
|--|--|
| Bejárata: | Zárt lépcsőházból megközelíthető ingatlan (2 bejárati ajtó) |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó, gyenge állapotú fa ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárny szerkezetesek |
| Komfort fokozat: | Összkomfortos |
| Fűtés és használati melegvíz | A fűtés gázkazán + cserépkályva, a melegvízellátás villanybojler által megoldott. |
| Lakás tájolása: | K/Ny-i tájolású |
| Szobák tájolása (utcai/udvari): | Utcára-udvarra néző szobák |
| Emeleti elhelyezkedése: | II. emelet |
| Helyiségek: | Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. |
| Lakás bevilágítottasága: | A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. |
| Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota: | Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag átlagos-közepes állapotú lakás. Lakás ~4,3m-es belmagasságú, helyenként belső két szintes kialakítású. Helyiségek parketta és kerámia burkolatúak, a falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek. |

| | |
|---------------------|---|
| Felújítások: | Fűtésrendszer (cirkó) kialakítása, lakás teljes kifestése, egyes ajtók javítása, mázolása |
|---------------------|---|

Közművek:

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

6.2. Terület kimutatás

| TERÜLETKIMUTATÁS | | | | | |
|-------------------------|-------------|---------------|------------|---|-----------------|
| Megnevezés | szint | Nettó terület | Burkolatok | K | Állapot |
| előszoba | 2. emelet | 2,7 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| fű-wc | 2. emelet | 6,1 | kerámia | 1 | átlagos-közepes |
| konyha | 2. emelet | 13,4 | kerámia | 1 | átlagos-közepes |
| kamra | 2. emelet | 0,4 | kerámia | 1 | átlagos-közepes |
| szoba | 2. emelet | 22,4 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| előszoba | 2. emelet | 5,0 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| félszoba | 2. emelet | 9,1 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| szoba | 2. emelet | 28,5 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| szoba | 2. emelet | 26,7 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| zárt erkély | 2. emelet | 2,4 | parketta | 1 | átlagos-közepes |
| szoba-tároló | felső szint | 22,7 | parketta | 2 | átlagos-közepes |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület | redukáló tényező | redukált terület |
|-----|--------------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | | m ² | | m ² |
| K=1 | lakás | 116,6 | 1,0 | 116,6 |
| K=2 | felső szint | 22,7 | 1,0 | 22,7 |
| | összesen: | 139,2 | | 139 |

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan bérlő által használat lakásként.

Alternatív használat:

Jelenlegi hasznosítás megfelel az alternatív hasznosítás elvének.

7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|------------------------------------|---------------------------------|
| központi elhelyezkedés | épület vizesedése |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| felújítás | |

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

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

7.2. **Gazdasági áttekintés**

A harmadik negyedév végig több mint százezer ingatlan adás-vétele történt meg a piacon, ezen belül szeptemberben 9200 ingatlan cserélt gazdát, ami mintegy 6 százalékkal kevesebb az augusztusnál – közölte a Duna House; a társaság az év végig 120-130 ezer tranzakcióra számít országosan, míg az elmúlt évben 152 ezer ingatlant adtak el Magyarországon.

A társaság adatai szerint az erős első és a kissé gyengébb második negyedév után az ingatlanpiacon korrekció történt, az eladók és a vevők kívánnak, ami hatással lehet az év utolsó negyedévében az árakra és a forgalomra is. Hozzá tették, a változás egyelőre minimális az ingatlanpiacon, a hirdetési árak még nem csökkentek lényegesen, inkább a vevők alkupozíciója erősödött.

A Duna House adatai szerint, bár kevesebb a tranzakció, a harmadik negyedévben erősödött a befektetők jelenléte az ingatlanpiacon: a főváros belső kerületeiben emelkedett a kislakások és a kiadásra szintén alkalmas, 40-60 négyzetméteres ingatlanok iránti érdeklődés, miközben a kerületek népszerűségi listáján a korábbi favorit Zugló a tizenegyedik helyre szorult vissza.

Közölték, míg tavaly a pesti ingatlaneladások főként a 20-30 millió forintos érték kategórián belül történtek, idén már áthelyeződött a hangsúly a 70 millió forint feletti otthonokra. Éves szinten is emelkedés tapasztalható az árakban, így a budai paneleknél 29 százalékkal, a pesti oldalon pedig 30 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak 2021 harmadik negyedévéhez képest. A téglából készült otthonok esetében 90 millió forint fölé nőtt az ingatlanra költött összeg Budán, a pesti oldalon 17 százalékos drágulás volt megfigyelhető az értékesítési adatok alapján.

A vidéki ingatlanpiacon a paneleknél folytatódott az átlagos négyzetméterárak emelkedése, az átlagos lakásár a tranzakciók több mint ötödében duplájára nőtt az előző év azonos időszakához képest Kelet-Magyarországon – írták. A tavalyihoz képest jelentősen emelkedett az 50 millió forint feletti árkategória dominanciája a Pest megyei eladások között.

A Duna House adatai alapján gyorsult a lakások forgási sebessége, köztük a panellakások kelnek el a leghamarabb, míg Nyugat-Magyarországon és Budán a használt téglaeépítések nehezebben találtak új tulajdonost. Csökkent az értékesítési idő az újépítésű ingatlanok piacán is, a harmadik negyedévben meghirdetett lakások száma alig haladta meg a 20 ezret. A legnagyobb kínálatból a XIII., a IX. és a XI. kerületben választhatnak az érdeklődők. Az átlagos négyzetméterár a fővárosi új lakások esetében 1,2 millió forint, a legmagasabb árú kerület a budai I. kerület, ahol az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára megközelítette a 3 millió forintot.

Közölték: a becslések alapján 2022 szeptemberében 82 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, így a harmadik negyedévet 264 milliárdos volumennel zárta a lakáscélú hitelek piaca. A hiteligénylők a legnagyobb arányban 20 éves futamidő mellett, a változó kamatkörnyezetben kiszámíthatóbb, minimum 10 évre fixált kamatozású konstrukciók mellett döntenek, de emelkedett a 30 éves kifizetésű szerződések száma is.

//forrás: <https://ado.hu/cegvilag/fekez-az-ingatlanpiac/>

8. Az értékelés módszere

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

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

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

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

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

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

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---|--|--|--|
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. | I. Fő u. 21 | I. Logodi u | I. Hunyadi János út |
| Emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | I. em | félemelet | III. em |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1907 | 1900- | 1900- | 1900 |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 33110383 | 32195423 | 33037743 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 130 000 000 | 114 000 000 | 119 000 000 |
| redukált alapterület (m2) | 140 | 123 | 110 | 108 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 056 911 | 1 036 364 | 1 101 852 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/adásvétel korrekció | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 004 065 | 984 545 | 1 046 759 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Viziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | van 0,95 | van 0,95 | hasonló 1,00 |
| alapterület (m2) | 140 | hasonló 1,00 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 |
| műszaki állapot | lakás:átlagos épület: felújítandó | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,90 |
| emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| kilátás | utca | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 |
| építés éve | 1907 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| belmagasság | ~4,3m, helyenként 2,3m (belső kétszintes) | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 815 552 | 797 698 | 805 481 |
| SÚLYOZÁS | | 34% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület | 140 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 806 337 | | | |
| becsült érték (Ft) | 112 887 139 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 112 900 000 | | | |

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem állt rendelkezésünkre.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

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

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmeister) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A hozadéki értékelés során a bérbeadási bevételeket a bérbe adható alapterületek, a tényleges bérleti díjak szorzataként határoztuk meg (lásd tételes értékelésnél lévő táblázat adatait).

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---------------------------------------|---|--|--|
| Ingtalan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. | I. Bem rakpart | I. Batthány u | I. Szilágyi Dezső tér |
| Emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | IV. em | II. em | III. em |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 6873376 | 33118752 | 33172856 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérleti díj (Ft/hó) | | 499 000 | 480 000 | 520 000 |
| redukált alapterület (m2) | 140 | 110 | 100 | 110 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 4 536 | 4 800 | 4 727 |
| bérleti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) | | 4 310 | 4 560 | 4 491 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Viziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | van 0,95 | van 0,95 | van 0,95 |
| alapterület (m2) | 140 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 |
| műszaki állapot | lakás: átlagos épület: felújítandó | kedvezőbb 0,80 | kedvezőbb 0,70 | kedvezőbb 0,70 |
| emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| tájolás/kilátás | utcai-udvar | panorámás 0,95 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 2 956 | 2 881 | 2 837 |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 139 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 2 891 | | | |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 402 477 | | | |
| Éves bevétel | 4 829 724 | | | |
| Tervezhető éves bevétel | 4 588 238 | Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 % | | |
| Felújítási költség | | 577 500 | felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a | |
| Menedzselési költség | | 144 900 | éves bérleti bevétel 3 %-a | |
| Éves tiszta jövedelem | 3 865 838 | | | |
| Növekvő tagú örökjádék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$ | | | | |
| Tőkésítési ráta = ingatlan elvart hozama – inflációs ráta | | | | |
| Tőkésítési ráta | 4,50% | 3 865 838 | 4,50% | 85 907 512 |
| Hozamszámításon alapján becsült érték: | | | 85 900 000 Ft | |

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|--------------------------------|-----------|-------|------|-----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 112,9 MFt | súly: | 100% | 112,9 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 85,9 MFt | súly: | 0% | MFt |
| Költség alapú érték: | | súly: | 0% | MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **112,9 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1.
14409/0/A/8 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2022.10.15 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 112 900 000 ,- Ft-ban, azaz

SZÁZTIZENKETTŐMILLIÓ - KILENC SZÁZEZER Forint
összegben határoztuk meg.

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

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

11. Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/300866/2022

2022.06.23

BUDAPEST I. KER.

Belterület 14409/0/A/8 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST I. KER. Fő utca 15. 2. emelet. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|-------|-----|-----|-----------|--------------|
| lakás | 140 | 4 1 | 692/10000 | önkormányzat |
|-------|-----|-----|-----------|--------------|

Bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

1. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Műemlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 167325/1/2014/14.10.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/1/2002/01.12.07

törölő határozat: 167325/1/2014/14.10.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST I. KER. Kapisztrán tér 1

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167325/1/2014/14.10.21

jogcím: névváltozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/2/2002/01.09.20

törölő határozat: 145188/2/2002/01.09.20

Fellebbezés

A 37803/1/2002. I. foku határozat ellen.

jogosult:

név: PANNONHALMI FŐAPÁTSÁG

cím : 9090 PANNONHALMA Vár 1

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A bejegyzés Budapest I. ker.
14409/04/L-9 sz. alatti ingatlanon
sorszámi alatti ingatlan.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

2002. 01. 10.



aláírás
13.

I.

Általános rendelkezések

| |
|--|
| I. ker. Házgondnoksági Kft. Kilaponti Ikerház |
| 2005 NOV 29. |
| Iktatószám: 35 105/L |

A Budavári Önkormányzat, mint a 14.409 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. I. ker. Fő utca 15. (Bem rakpart 8.; Pala u. 2.) sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1997. évi CLVII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklékai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 712 m², ebből beépítve 665 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
Magastető szerkezete és héjalása.
Tetőn kívüli kémények, kémény-fedkövek, kéményseprőjárdák.
Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).

Handwritten signature

Small handwritten mark

Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.

III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.

Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.

Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Közös helyiségek épületgépészeti berendezései, tárgyai.

Pince

| | | |
|-------|---|----------------------------|
| IV. | Pincei tároló | 17,29 m ² |
| V. | Pincei tároló | 6,42 m ² |
| VI. | Pincei tároló | 6,42 m ² |
| VII. | Pincei tároló | 3,71 m ² |
| VIII. | Pincei tároló | 6,36 m ² |
| IX. | Pincei tároló | 8,91 m ² |
| X. | Lezárt pincei tároló | 24,90 m ² |
| XI. | Tároló (1,90 m-nél kisebb belmagassággal) | - m ² |
| XII. | Közlekedő | 12,43 m ² |
| | | 9,79 m ² |
| | | <u>13,28 m²</u> |
| | | 35,50 m ² |
| | | ----- |
| | | 109,51 m ² |

Földszint

| | | |
|-------|-----------|----------------------------|
| XIII. | Udvar | 24,56 m ² |
| XIV. | Kapualj | 20,17 m ² |
| XV. | Lépcsőház | <u>15,68 m²</u> |
| | | 60,41 m ² |

I. emelet

| | | |
|------|-----------|---------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVI. | Folyosó | <u>5,07 m²</u> |
| | | 11,83 m ² |

II. emelet

| | | |
|------|-----------|---------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVI. | Folyosó | <u>5,07 m²</u> |
| | | 11,83 m ² |

Ky Gian

Tetőtér

| | | |
|--------|--------------------------------------|-----------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVII. | Tetőtér (1,90 m-nél nagyobb belmag.) | 112,58 m ² |
| XVIII. | Tároló | 7,26 m ² |
| | | <hr/> 126,60 m ² |

A IV-XVIII. pontok alatt felsorolt épületrészek kizárólag a Fő utca 15. sz. felől közelíthetők meg.

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.**Külön tulajdon**

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budavári Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 1. számmal jelölt, **Bem rakpart 8. sz. alatti**, földszinti bejárátú, a pincében, a földszinten, I.-II. emeleten és tetőtérben levő, a *pincészin*ten 10 raktárból, 4 közlekedőből, olajtárolóból, pincelépcsőből; a *földszinten* 6 irodából, raktárból, előlépcsőből, melléklépcsőből, fölépcsőből, kapualjból, udvarból, 2 folyosóból, portából, teakonyhából, előtérből, WC-ből, a galérián irodából, raktárból, 2 melléklépcsőből, zuhanyzóból; az *I. emeleten* 6 irodából, fölépcsőből, melléklépcsőből, 2 előtérből, teakonyhából, könyvtárból, díszteremből, kápolnából, 3 WC-ből, a galérián melléklépcsőből, raktárból, WC-ből; a *II. emeleten* 9 irodából, fölépcsőből, melléklépcsőből, közlekedőből, 3 előtérből, konyhából, kápolna légteréből, 2 WC-ből, a galérián melléklépcsőből; a *tetőtérben* melléklépcsőből, irattárból, mángorlóból, mosókonyhából, raktárból, tetőtérből, felülvilágító-térből, kápolna feletti tetőtérből álló 1385,54 m², kerekítve 1386 m² alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 6848/10.000 hányad.

Magyar
Bem rakpart
Közös rész
Rakpart

2. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, utcai bejárátú, a pincében és földszinten levő, a pincészin

Magyar
Földszint

3. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, utcai bejáratú, földszinten lévő üzletből, előtérből, WC-ből álló 48,17 m², kerekítve 48 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 237/10.000 hányad. *Galéria körüli*
4. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, földszinten lévő, udvari bejáratú, raktárból álló 15,89 m², kerekítve 16 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 79/10.000 hányad. *Körülkötő
Döntő Szék
rakás*
5. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, **fszt. 1. sz. alatti** 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdő-WC-ből, közlekedőből álló 54,75 m², kerekítve 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 272/10.000 hányad. *Körülkötő galériával*
6. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, **I. emelet 1. sz. alatti** 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, 2 fürdő-WC-ből, közlekedőből álló 109,35 m², kerekítve 109 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 539/10.000 hányad. *Stabil felület*
7. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, **I. emelet 2. sz. alatti** szobából, előszobából, étkezőkonyhából, fürdő-WC-ből, zárterkélyből álló 43,38 m², kerekítve 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 212/10.000 hányad. *Pótoló Terasz*
8. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, **II. emelet 1. sz. alatti** 4 szobából, félszobából, 2 előszobából, konyhából, kamrából, fürdő-WC-ből, öltözőből, zárterkélyből álló 140,40 m², kerekítve 140 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 692/10.000 hányad. *d. k. k. és a k. k.*
9. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, **II. emelet 2. sz. alatti** 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdő-WC-ből, előtérből, tárolóból, gardróbból álló 63,10 m², kerekítve 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 311/10.000 hányad. *d. k. k. és a k. k.*

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

Az 1. pontban megjelölt társasház tulajdoni illetőség kizárólag a Bem rkp. 8. sz. felől, a 2.-9. pontokban felsorolt társasház külön tulajdoni illetősége kizárólag a Fő u. 15. sz. felől közelíthetők meg.

Megjegyzés: A galéria, a zárterkély és a tetőtér 1,90 m alatti területe a tulajdoni hányad számításánál 50% alapterülettel lett figyelembe véve.

Levi Gian

IV.

Ingatlanlyilvántartási rendelkezések

A Budavári Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlanlyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XVIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlanlyilvántartásba. Az ingatlan elidegenítése csak a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma előzetes jóváhagyásával történhet.

Ezen felül az Országos Műemlékvédelmi Hivatal kérni fogja, hogy az ingatlanlyilvántartás jegyezze be a műemléki védettség megjelölést (Országos Műemlékjegyzék száma: 15.955) az ingatlanra.

V.

*A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya*1. paragrafus*A társasház tulajdon egysége*

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szülő helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás, a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotó részét képezi, azzal együtt önálló ingatlan, és az azokra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2. paragrafus*A külön tulajdon birtoklása, használata és a külön tulajdon feletti rendelkezési jog*

- /1/ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

Ky Gian

- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- /4/ A külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog jelen okirat alapján nem létezik.

3. paragrafus

A tulajdonos kötelességei

- /1/ Jelen épület tulajdonostársai kötelesek fenntartani és szükség szerint felújítani a tulajdonukban álló lakást, minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, illetve akinek a lakás használatát átengedte, betartsa a 2. paragrafus /1/ bekezdésében foglaltakat.
- /2/ A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- /3/ A lakásban tervezett építkezésről a tulajdonos köteles értesíteni a közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét. A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a /2/ bekezdés szerinti beavatkozással okozott kárt.
- /4/ Az ingatlan műemlékileg védett Országos Műemlékjegyzék száma: 15.955. Az ebből fakadó kötelezettségek az épület mindenkori tulajdonosa(i)ra kiterjednek.

4. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult az alábbi korlátozással:

A Bem rkp. 8. sz. alatti tulajdoni illetőség tulajdonosa nem jogosult a Fő u. 15. szám felől megközelíthető közös tulajdonba tartozó, a közös tulajdon 3152/10.000 részét kitevő belső épületrész használatára, ennek megfelelően, a közös tulajdon ezen részének kizárólagos használatára a Fő u. 15. szám alól megközelíthető tulajdoni illetőségek tulajdonosai jogosultak. A Bem rkp. 8. sz. alól megközelíthető tulajdoni illetőség tulajdonosa, tekintettel a V.6. paragrafus /1/ és /2/ pontjában szabályozottakra figyelemmel, az alábbi /2/ pontban hivatkozott ellenértékre nem jogosult.

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára vonatkozó jogát egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

K. G. G. G.

- /2/ 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 telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

5. paragrafus

Építkezés

- /1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhető, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.
- /2/ A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /3/ Bármilyen tartószerkezetet (alaptesteket, pince és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet, stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhető.
- /4/ Az ingatlanban közös vagy külön tulajdonban lévő bármilyen tárggyal kapcsolatos építkezés, felújítás, karbantartás csak a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésének maradéktalan figyelembevételével történhet.

6. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk szerint viselik. A Fő u. 15. sz. felől megközelíthető belső terekben elhelyezkedő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek az azok kizárólagos használatára jogosult tulajdonostársakat terhelik a kizárólagosan használt ingatlanrészhez viszonyított tulajdoni hányaduk arányában.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap mértékéről a közgyűlés dönt. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik. A Fő u. 15. sz. felől megközelíthető belső terek kezelésével és üzemeltetésével járó költségek az azok kizárólagos használatára jogosult tulajdonostársakat terhelik, a kizárólagosan használt ingatlanrészhez viszonyított tulajdoni hányaduk arányában.

- /3/ A közgyűlés a határozatával vagy a szervezeti működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, a hátralék megfizetésének biztosítékául. A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

E határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha a hátralékok kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a törléshez szükséges engedélyt kiadni.

- /4/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. A tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek (fedélszék, zárófedém, közbenső fafedémek) időszakonkénti (legalább öt évenként, amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat) kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Károsodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt épületmunkálatokat.
- /5/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

7. paragrafus

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megeheti.
- /4/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

Stu Gábor

8. paragrafus

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés - az alapító okiratban, illetőleg a közgyűlés által meghatározott esetben a részközgyűlés - állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős a társasház felé.
- /3/ Tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.
- /4/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

VI.

A társasház szervezete

9. paragrafus

A Közgyűlés

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

- /1/ A közgyűlés határoz:
 - a/ a közös tulajdonban álló épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, az ingatlan, épület felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
 - b/ a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
 - c/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközzendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
 - d/ szervezeti működési szabályzat, valamint a házirend megállapításáról,
 - e/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - f/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - g/ az Alapító Okirat módosításáról,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, díjazásáról és felmentéséről,

Leírás

- j/* a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról,
- k/* a közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- l/* minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy szervezeti működési szabályzat nem utal a közös képviselő, intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe,
- m/* a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről,
- n/* a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, kivéve, ha a közös tulajdon épületszerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy,
- o/* arról a kötelezésről, hogy a tulajdonos jelentse be a közös képviselőnek külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, lakcímét, nyilvános személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, a külön tulajdonát bérlő személy adatát és a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- p/* a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módja megváltoztatásának megtiltásáról, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- q/* az épület műemléki védetségéből fakadó kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban,
- r/* az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai által tartandó részközgyűlés hatáskörébe tartozó, az elkülöníthető gazdálkodás körébe eső kérdésekről.
- /2/ Egyhangú határozat szükséges:**
- a/* az Alapító Okirat módosításához,
- b/* a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
- c/* az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához,
- d/* a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.
- 2/3-os határozat szükséges:**
- a/* szervezeti működési szabályzat megalkotásáról, illetve módosításáról,
- b/* ahhoz, hogy a közgyűlés megtiltsa a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- /3/** A közgyűlést - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívhatja össze. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
- /4/** Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
- /5/** A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

K. Gian

- /6/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.
- /7/ Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt közgyűlést) a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
- /8/ A közgyűlés határozatait a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve, ha az 1997. évi CLVII. tv., vagy az alapján az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat másképpen nem rendelkezik. A közgyűlésről - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítését a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs végzi aláírásával. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /9/ A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének a felhívására az írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás szabályait az Alapító Okiratban vagy a szervezeti működési szabályzatban rögzíteni kell.

Az írásbeli szavazás eredményeiről a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

- /10/ Az Alapító Okirat, vagy a szervezeti működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlés önálló döntési jogkörrel ruházható fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

A közgyűlés által a részközgyűlés hatáskörébe utalt kérdésekben a részközgyűlés önálló döntési jogkörrel bír.

Amennyiben az elkülöníthető gazdálkodású lakások tulajdonostársai az elkülöníthető gazdálkodás ügyében részközgyűlés tartását kezdeményezik, arra az alapító okirat közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell. A részközgyűlés határozatának érvényességéhez szükséges, hogy a közgyűlés a megtárgyalt kérdést az elkülöníthető gazdálkodás körébe tartozónak tekintse.

A V.6. paragrafus /1/ pont második bekezdésben és a V.6. paragrafus /2/ pont második bekezdésben szabályozott kérdésekben a részközgyűlés határozata a közgyűlés jóváhagyása nélkül is érvényes.

K. G. G.

- /11/ Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /12/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. paragrafus

A közös képviselő és intézőbizottság

- /1/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles
- a/ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
 - b/ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
 - c/ közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
 - d/ különösen a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatának megrendeléséről, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetéséről gondoskodni.
- /2/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza
- a/ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - b/ a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - c/ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
- /3/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által készített éves elszámolás tartalmazza
- a/ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az Alapító Okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - b/ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - c/ az a/ és b/ pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - d/ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - e/ a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

K. G. G. G.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

- /4/ Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke), illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:
- a/ akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
 - b/ akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
 - c/ az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- /5/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőit ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

11. paragrafus

A számvizsgáló bizottság

- /1/ A számvizsgáló bizottság
- a/ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
 - b/ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
 - c/ javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
 - d/ összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- /2/ A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

VII.

12. paragrafus

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. tv. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

K. G. G.

- /3/ A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1997. évi LIV. tv rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /6/ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- /7/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.



2001. 09. 19.

A Budavári Önkormányzat, mint alapító képviselőtében:



Ellenjegyezte:

[Signature]
Dr. Pácsika István
 ügyvéd
 1143 Budapest, Stefánia út 18.
 Tel.: 183-0746

[Signature]

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

ⓧ LÉPCSÓHAZ 6.76 m²

ⓧ FOLYOSÓ 5.07 m²

11.83 m²

KÜLÖN TULAJDONÚ HELYSÉGEK

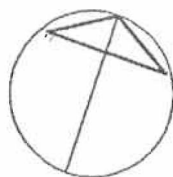
① IRODA

I. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN 294.88 m²

⑥ I.EM.1. SZÁMU LAKÁS

I. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN 84.42 m²

⑦ I.EM.2. SZÁMU LAKÁS 43.38 m²



KEVE ÉS TÁRSAI KFT

BUDAPEST, I.KER. FŐ UTCA 15. (PALA UTCA 2., BEM RAKPART 8.)
HELYRAJZI SZÁM: 14409 MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM: 15955

TÁRSASHÁZALAPÍTÁS FELMÉRÉSI TERVE 1999.JÚLIUS
I. EMELETI ALAPRAJZ M= 1:100

4

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

| | | |
|---|-----------|----------------------|
| ⓧ | LÉPCSÓHÁZ | 6.76 m ² |
| ⓧ | FOLYÓSÓ | 5.07 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 11.83 m ² |

KÜLÖN TULAJDONÚ HELYSÉGEK

① IRODA

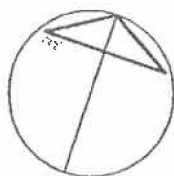
| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | 233.51 m ² |
| KÁPOLNA LÉGTERE | 10.10 m ² |

⑧ II.EM.1. SZÁMU LAKÁS

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | 115.45 m ² |
|--------------------------------|-----------------------|

⑨ II.EM.2. SZÁMU LAKÁS

| | |
|--------------------------------|------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | ? m ² |
|--------------------------------|------------------|



KEVE ÉS TÁRSAI KFT

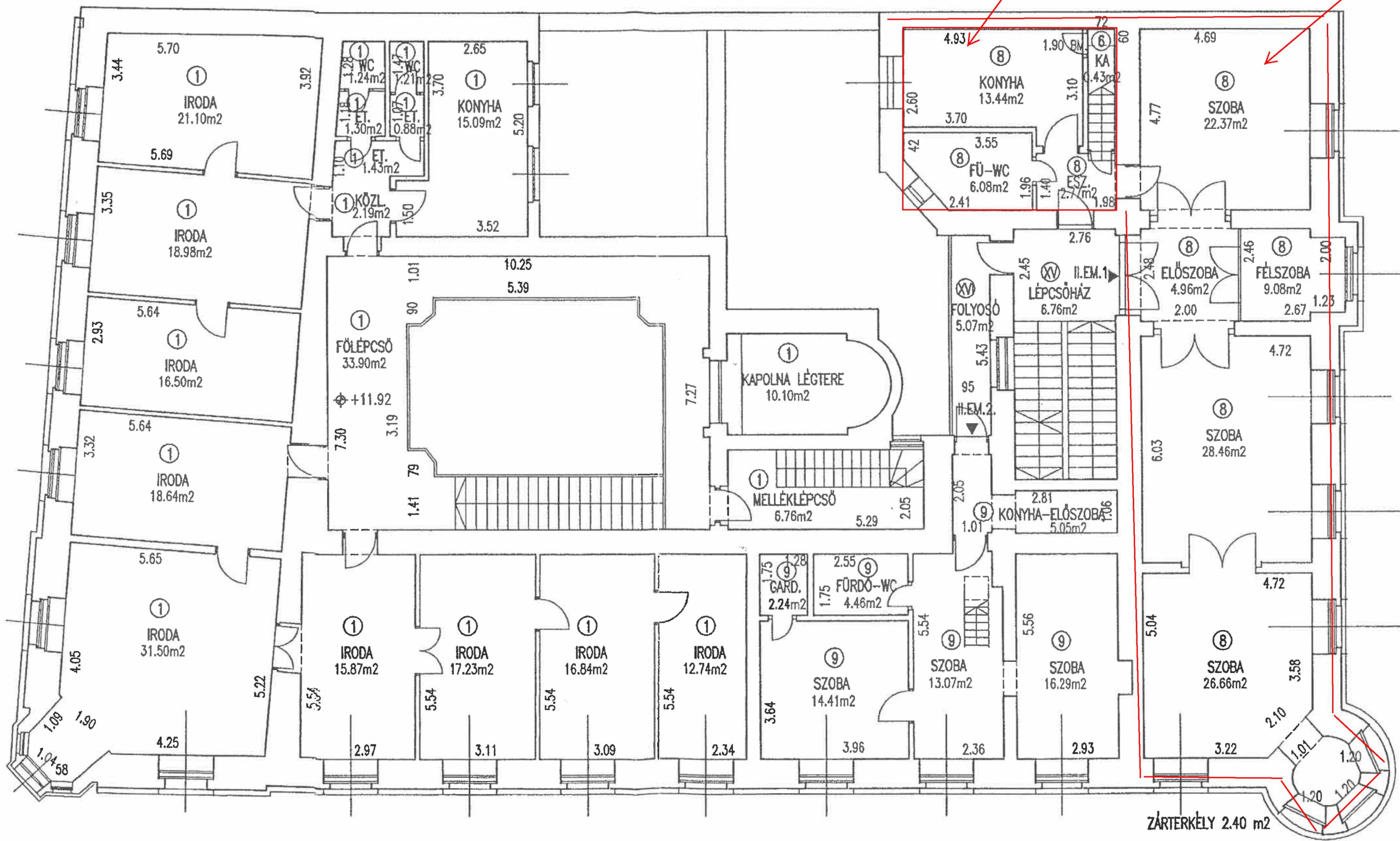
BUDAPEST, I.KER. FŐ UTCA 15. (PALA UTCA 2., BEM RAKPART 8.)
HELYRAJZI SZÁM: 14409 MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM: 15955

TÁRSASHÁZALAPÍTÁS FELMÉRÉSI TERVE 1999.JÚLIUS
II. EMELETI ALAPRAJZ M= 1:100

6

belső kétszintes
rész, felül szoba-
tárolóval

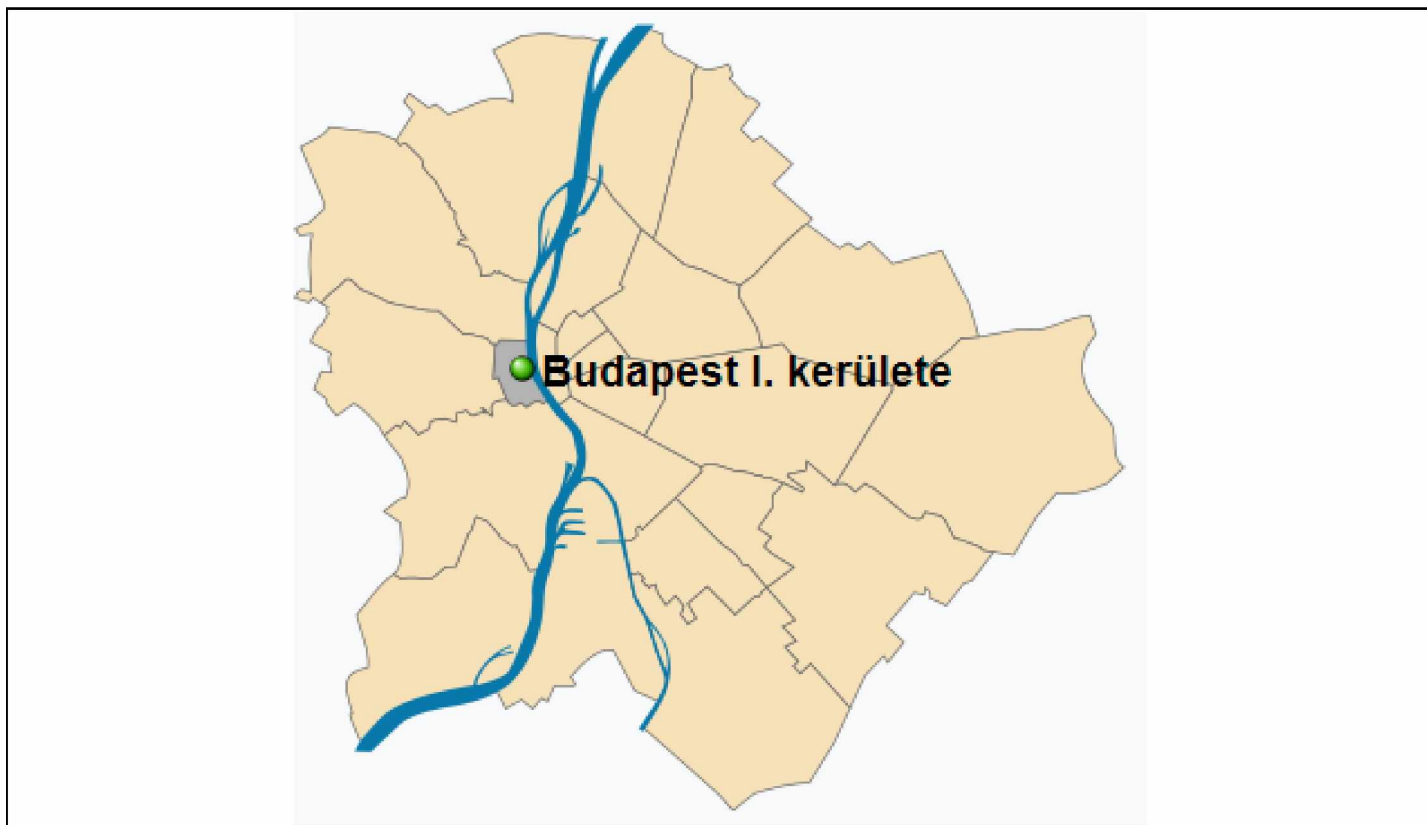
értékelt lakás



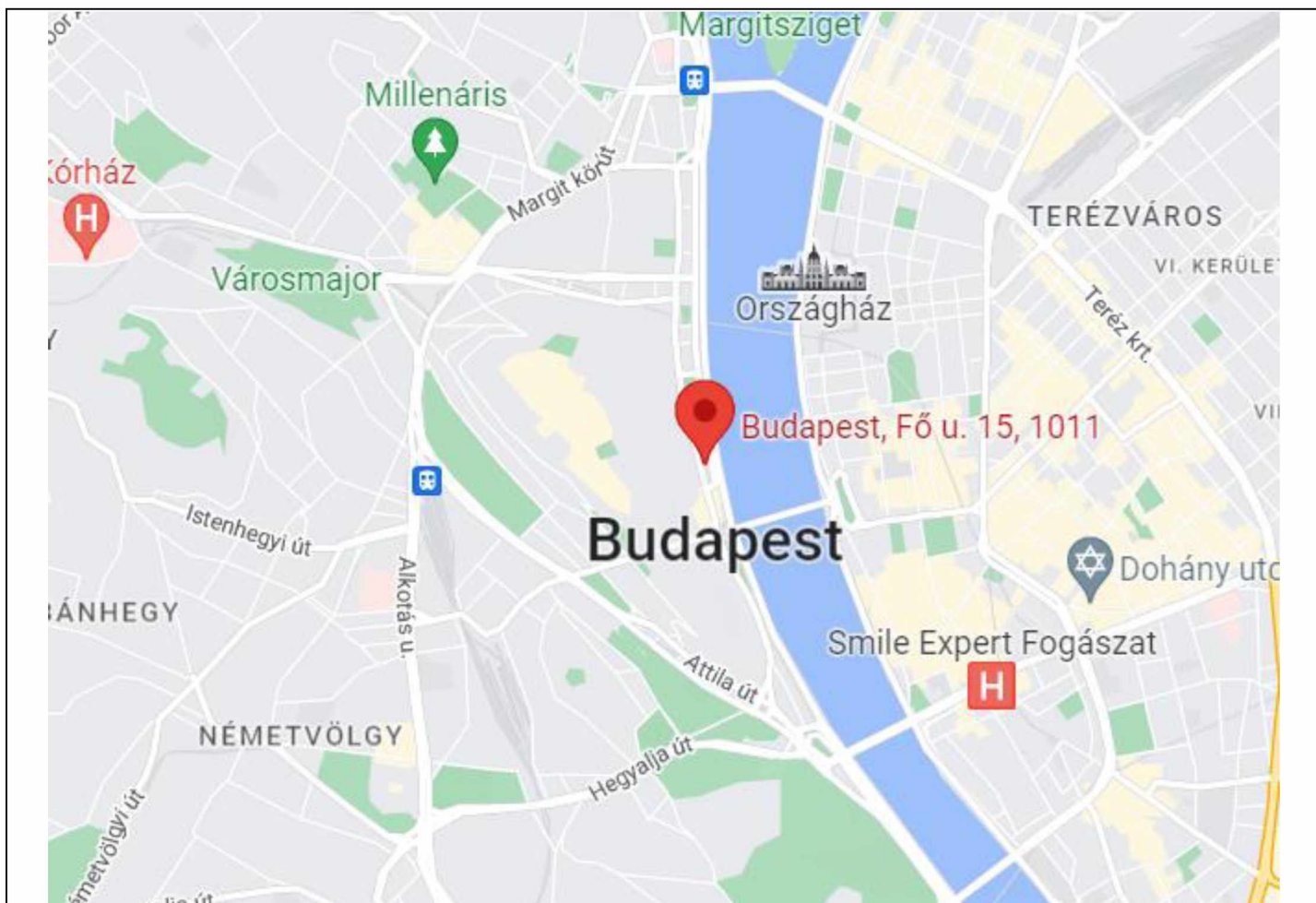
ZÁRTERKÉLY 2.40 m²

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingtalan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Hrsz. | 14409/0/A/8 |

Budapest térkép

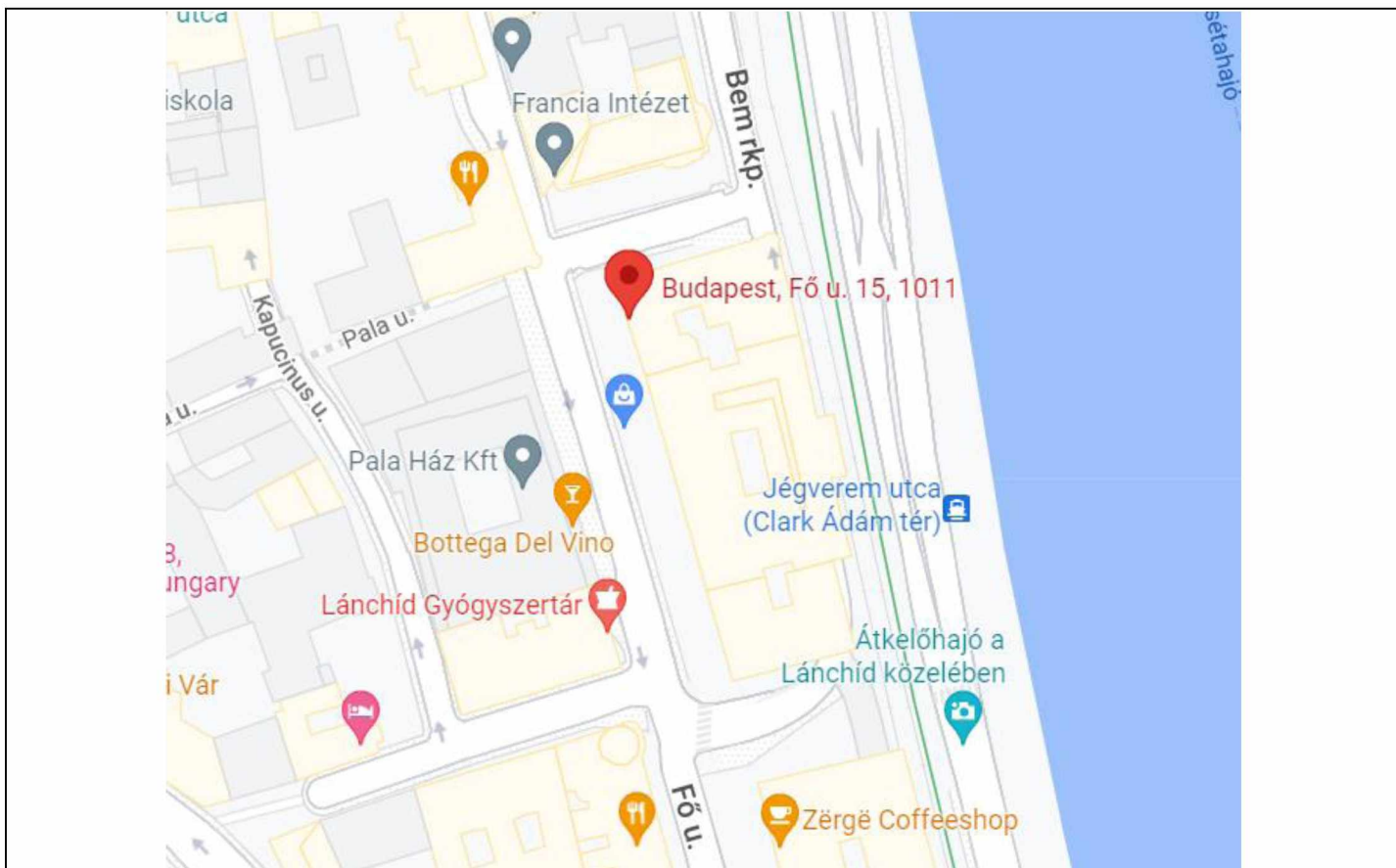


Kerület térkép

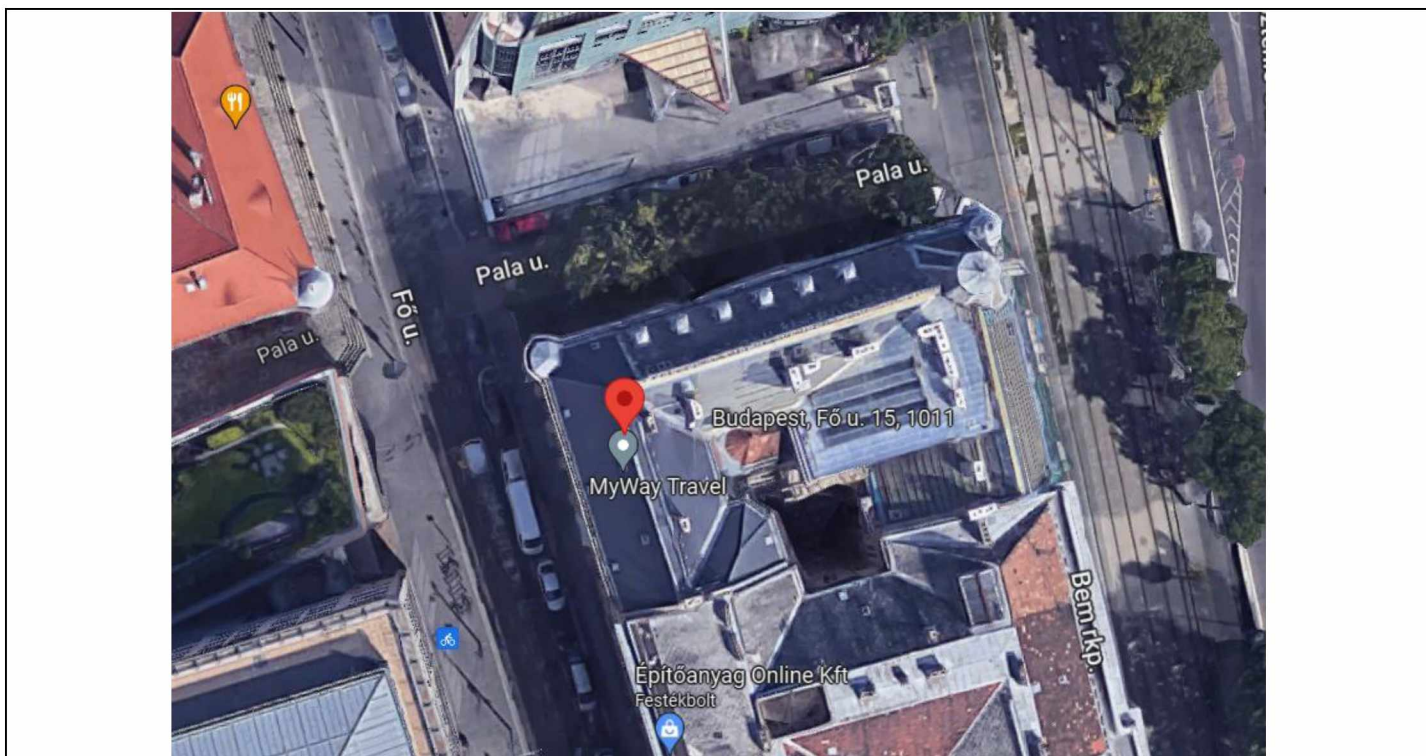


| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Ingtatlan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/1. |
| Hrsz. | 14409/0/A/8 |

Térképrészlet



Műholdkép



1011 Budapest Fő u. 15. II.1.
HRSZ: 14409/0/A/8



1 utca



2 homlokzat



3 homlokzat



4 bejárat



5 házszám



6 kapualj



7 lépcsőház



8 bejárat



9 előtér



10 előtér



11 fürdő



12 villanybojler



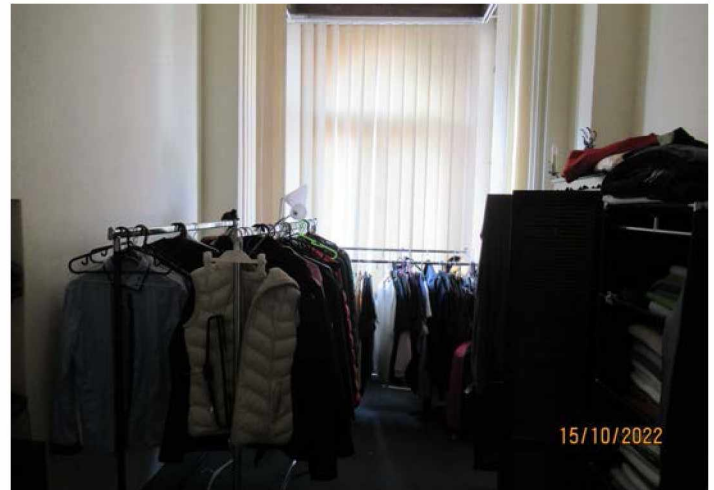
13 konyha



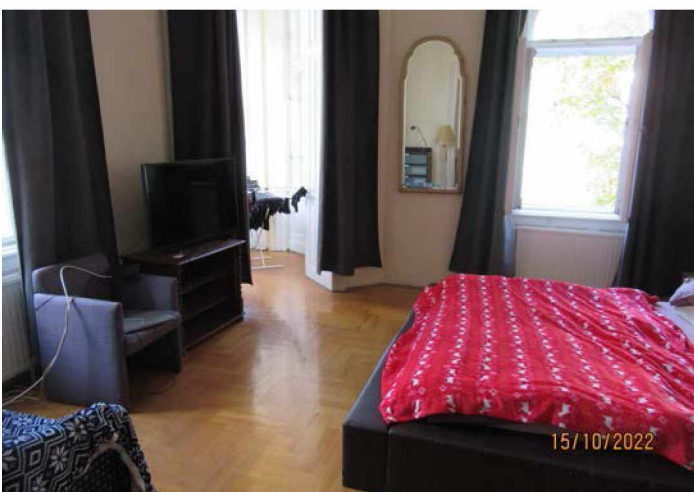
14 szoba



15 szoba



16 szoba



17 szoba



18 erkély



19 szoba, cserépkályha



20 lépcső a galériára



21 galéria



22 galéria



23 gázkazán



24 nyílászáró



25 fűtőtest



26 belső homlokzat



27 kilátás



28 gázóra



29 villanyóra



30 kaputelefon



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Ingtalan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Helyrajzszáma | 14409/0/A/9 |
| Természetben cím | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Az értékelés dátuma: | 2022.10.15 |



Készítette:

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



TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA..... | 3 |
| 2. | Előzmény | 5 |
| 3. | Szakértői szemle..... | 5 |
| 4. | Az értékelés módszertani alapjai, feltételei | 5 |
| 5. | Ingyatlan nyilvántartási adatok | 9 |
| 6. | Az ingatlan általános jellemzői | 10 |
| 6.1. | Épület általános jellemzői | 12 |
| 6.2. | Terület kimutatás | 13 |
| 7. | Hasznosítás..... | 14 |
| 7.1. | Értékbefolyásoló tényezők..... | 14 |
| 7.2. | Gazdasági áttekintés | 15 |
| 8. | Az értékelés módszere | 16 |
| 8.1. | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés | 16 |
| 8.1.1. | <i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i> | <i>19</i> |
| 8.2. | Hozamszámításon alapuló érték becslése | 20 |
| 9. | Ingyatlan értékelésének összesítése | 22 |
| 10. | Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes..... | 23 |
| 11. | Mellékletek..... | 24 |

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|----------------|---|
| Megbízó neve: | Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat |
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Természetben: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Hrsz: | 14409/0/A/9 |

| | |
|------------------|-------|
| Ingatlan típusa: | Lakás |
|------------------|-------|

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

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

| | |
|--|-------------------|
| Lakás természetbeni redukált területe: | 63 m ² |
| Lakás területe: | 63 m ² |

| | |
|-------------------------|------------|
| Értékelés határnapja: | 2022.10.15 |
| Értékelés érvényessége: | 90 nap |

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Szakovéleményt készítette: | Weinber Mónika Anita |
|----------------------------|----------------------|

Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
|---|-------------------------|
| Fő módszer | 55 600 000 ,- Ft |
| Hozam alapú érték | |
| Ellenőrző módszer | 41 700 000 ,- Ft |
| Költség alapú érték | |
| Nem alkalmazott | ,- Ft |
| Összesített érték: | 55 600 000 ,- Ft |

azaz Ötvenötmillió-hatszáz ezer Forint

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

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2022.10.15

Készítette:

Weinber Mónika Anita
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. szám alatt elhelyezkedő, zártorú-sarok elhelyezkedésű, 1907-ben épült, téglá szerkezetű, pince+földszint + 2 emelet szintelosztású, magas tetős, lift nélküli 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírásai rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

Az utcára néző lakás az épület 2. emeletén található. Nyílászárói eredeti fa szerkezetesek, hagyományos üvegezéssel. A lakás fűtése és melegvízellátása gázkazánnal megoldott. A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag átlagos állapotúnak mondható, ~4,3m-es belmagasságú, alaprajzi kialakítása megfelelő. Előszoba és szoba felett egy 1,8m-es felső rész került kialakításra, amit az alapterület számításnál 50%-al vettünk figyelembe.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

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

*A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, TAO, szintraajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.***

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

2. Előzmény

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. (HRSZ: 14409/0/A/9) alatti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemlén az ingatlan bérlője is részt vett.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.10.15.

A szakértői szemle során:

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

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

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fotók
- TAO
- Szintraajz/alaprajz

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

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 kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

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

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

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

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

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

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

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az épület: - életkora,

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

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. | |
| Helyrajzi szám: | 14409/0/A/9 |

I. rész

| | |
|----------------------|-------|
| Terület megnevezése: | Lakás |
| Területe: (nm) | 63 |

*Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.*

MŰEMLEK

II. rész

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogállás: | Tulajdonos |
| Jogosult neve: | BUDAPEST I. KERÜLETI BUDAVÁRI ÖNKORM. |
| Címe: | 1014 Budapest Kapisztrán tér 1. |

III. rész

| |
|--------------------------|
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST |
|--------------------------|

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

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

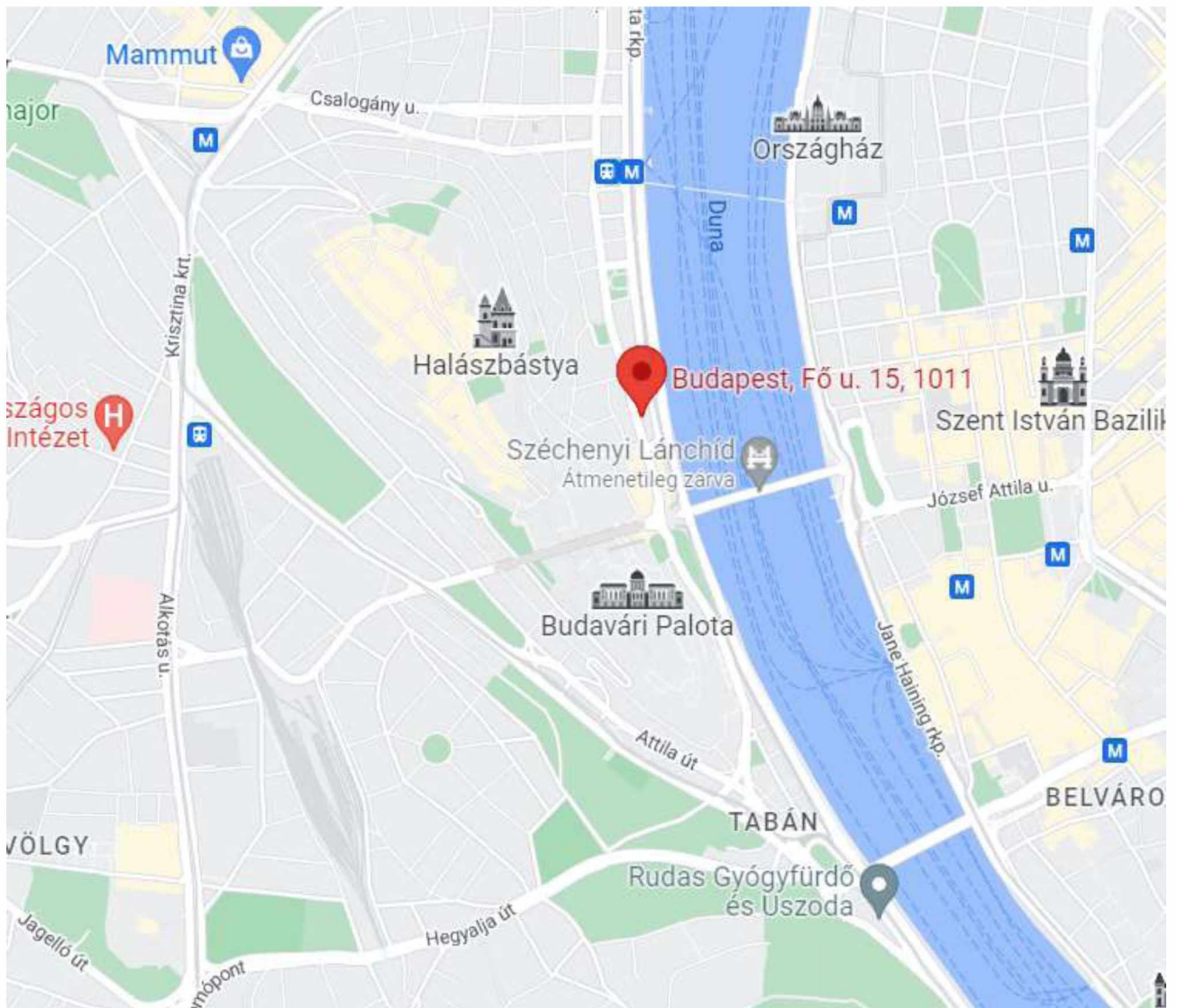
Előszoba és szoba felett egy 1,8m-es felső rész került kialakításra, amit az alapterület számításnál 50%-al vettünk figyelembe, így 63m² alapterülettel számoltunk. (Tulajdoni lap szerint is 63m²).

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, tao, szinrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

6. Az ingatlan általános jellemzői

| | | |
|--|---|---------------------|
| Település neve: | Budapest I. kerület, Viziváros-Váralja | |
| | Népesség: 24 933 fő | Népesség: 24 933 fő |
| Település leírása: |  <p>Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszöve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p> | |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Budapest, I. kerület, Viziváros kerületrész területén az Fő u. 15 szám alatt. | |
| Környezete: | Környezetében hasonló korú és szerkezeti kialakítású társasházak a jellemzők. | |
| Megközelíthetősége: | Az ingatlant gépkocsival és gyalogosan könnyedén megközelíthető. | |
| Tömegközlekedési eszközök: | Tömegközlekedés, 100/150m-re az utcában és a Bem rakparton. | |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott | |
| Infrastruktúra: | Az egészségügyi (háziiorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő. | |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Központi elhelyezkedés | |

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



6.1. Épület általános jellemzői

1900-es évek elején épült téglá szerkezetű, pince + földszint + 2 emelet szintelosztású, magastetős, 5 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Épület külső-belső homlokzatán vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető.

| | |
|---|--|
| Építési módja: | Hagyományos építési technológiával épült, téglá szerkezettel |
| Alapozás: | Tégla/kő. sávalap |
| Szigetelés: | Feltételezhetően nincs. |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Acélgerendás |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőszerkezet, fedése: | Fa tetőszerkezet, cserépfedés |
| Épület külső burkolata: | Vakolt, színezett |
| Épület tagolódása: | Pince+ Földszint + 2 emelet 5 lakás |
| Lift: | Nincs |
| Épület építési éve: | 1900-es évek eleje |
| Épület állapota: | Közepes állapotú társasház |
| Szerkezeti hibák: | Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. |
| Épület műszaki állapota: | A tartószerkezet sérülésmentes, az épület külső-belső homlokzatán, lépcsőházban vizesedésből adódó vakolatpergés tapasztalható. A nyílászárók és a homlokzat sem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. |
| Lakások száma az épületben: | 5db. |
| Közös területek nagysága összesen(m ²): | Pince: 109,51m ² , Földszint: 60,41m ² , I. emelet: 11,83m ² , II. emelet 11,83m ² , Tetőtér: 126,6m ² |

A lakás általános jellemzői:

| | |
|--|--|
| Bejárata: | Függőfolyosó felől megközelíthető ingatlan |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó, gyenge állapotú fa ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárny szerkezetesek |
| Komfort fokozat: | Összkomfortos |
| Fűtés és használati melegvíz | A fűtés és a melegvízellátás gázkazán által megoldott. |
| Lakás tájolása: | É/ÉNy-i tájolású |
| Szobák tájolása (utcai/udvari): | Utcára néző szobák |
| Emeleti elhelyezkedése: | II. emelet |
| Helyiségek: | Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. |
| Lakás bevilágosítottsága: | A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. |
| Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota: | Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag átlagos állapotú lakás. Lakás ~4,3m-es belmagasságú, helyenként belső két szintes kialakítású. Helyiségek parketta és kerámia burkolatúak, a falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek. |

| | |
|---------------------|--|
| Felújítások: | Teljes fűtésrendszer kialakítása, fürdőszoba teljes kialakítása szerelvényekkel együtt, elektromos vezetékek újrahúzása, kapcsolók és dugaljak cseréje teljes lakásban, továbbá a lakás festése és mázolósa, |
|---------------------|--|

Közművek:

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

6.2. Terület kimutatás

| TERÜLETKIMUTATÁS | | | | | |
|-------------------------|-------------|---------------|------------|---|---------|
| Megnevezés | szint | Nettó terület | Burkolatok | K | Állapot |
| előszoba-konyha | 2. emelet | 5,1 | kerámia | 1 | átlagos |
| szoba | 2. emelet | 13,1 | parketta | 1 | átlagos |
| szoba | 2. emelet | 14,4 | parketta | 1 | átlagos |
| fürdő | 2. emelet | 6,7 | kerámia | 1 | átlagos |
| szoba | 2. emelet | 16,3 | parketta | 1 | átlagos |
| tároló | felső szint | 13,1 | parketta | 2 | átlagos |
| tároló | felső szint | 2,1 | beton | 2 | átlagos |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület m ² | redukáló tényező | redukált terület m ² |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| K=1 | lakás | 55,5 | 1,0 | 55,5 |
| K=2 | felső szint | 15,1 | 0,5 | 7,6 |
| | összesen: | 70,7 | | 63 |

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan bérlő által használat lakásként.

Alternatív használat:

Jelenlegi hasznosítás megfelel az alternatív hasznosítás elvének.

7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|------------------------------------|---------------------------------|
| központi elhelyezkedés | épület vizesedése |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| felújítás | |

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

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

7.2. Gazdasági áttekintés

A harmadik negyedév végig több mint százezer ingatlan adás-vétele történt meg a piacon, ezen belül szeptemberben 9200 ingatlan cserélt gazdát, ami mintegy 6 százalékkal kevesebb az augusztusnál – közölte a Duna House; a társaság az év végig 120-130 ezer tranzakcióra számít országosan, míg az elmúlt évben 152 ezer ingatlant adtak el Magyarországon.

A társaság adatai szerint az erős első és a kissé gyengébb második negyedév után az ingatlanpiacon korrekció történt, az eladók és a vevők kívárnak, ami hatással lehet az év utolsó negyedévében az árakra és a forgalomra is. Hozzáadték, a változás egyelőre minimális az ingatlanpiacon, a hirdetési árak még nem csökkentek lényegesen, inkább a vevők alkupozíciója erősödött.

A Duna House adatai szerint, bár kevesebb a tranzakció, a harmadik negyedévben erősödött a befektetők jelenléte az ingatlanpiacon: a főváros belső kerületeiben emelkedett a kislakások és a kiadásra szintén alkalmas, 40-60 négyzetméteres ingatlanok iránti érdeklődés, miközben a kerületek népszerűségi listáján a korábbi favorit Zugló a tizenegyedik helyre szorult vissza.

Közölték, míg tavaly a pesti ingatlaneladások főként a 20-30 millió forintos érték kategórián belül történtek, idén már áthelyeződött a hangsúly a 70 millió forint feletti otthonokra. Éves szinten is emelkedés tapasztalható az árakban, így a budai paneleknél 29 százalékkal, a pesti oldalon pedig 30 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak 2021 harmadik negyedévéhez képest. A téglából készült otthonok esetében 90 millió forint fölé nőtt az ingatlanra költött összeg Budán, a pesti oldalon 17 százalékos drágulás volt megfigyelhető az értékesítési adatok alapján.

A vidéki ingatlanpiacon a paneleknél folytatódott az átlagos négyzetméterárak emelkedése, az átlagos lakásár a tranzakciók több mint ötödében duplájára nőtt az előző év azonos időszakához képest Kelet-Magyarországon – írták. A tavalyihoz képest jelentősen emelkedett az 50 millió forint feletti ár kategória dominanciája a Pest megyei eladások között.

A Duna House adatai alapján gyorsult a lakások forgási sebessége, köztük a panellakások kelnek el a leghamarabb, míg Nyugat-Magyarországon és Budán a használt téglalapítású nehezebben találtak új tulajdonost. Csökkent az értékesítési idő az újépítésű ingatlanok piacán is, a harmadik negyedévben meghirdetett lakások száma alig haladta meg a 20 ezret. A legnagyobb kínálatból a XIII., a IX. és a XI. kerületben választhatnak az érdeklődők. Az átlagos négyzetméterár a fővárosi új lakások esetében 1,2 millió forint, a legmagasabb árú kerület a budai I. kerület, ahol az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára megközelítette a 3 millió forintot.

Közölték: a becslések alapján 2022 szeptemberében 82 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, így a harmadik negyedévet 264 milliárdos volumennel zárta a lakáscélú hitelek piaca. A hitelgénylők a legnagyobb arányban 20 éves futamidő mellett, a változó kamatkörnyezetben kiszámíthatóbb, minimum 10 évre fixált kamatozású konstrukciók mellett döntenek, de emelkedett a 30 éves kifutású szerződések száma is.

/forrás: <https://ado.hu/cegvilag/fekez-az-ingatlanpiac/>

8. Az értékelés módszere

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

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

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

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

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

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

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Ingatlan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. | I. Batthány u | I. Bem rakpart | I. Corvin tér |
| Emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | mfszt | fszt | III. em |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1907 | 1900- | 1900- | 1900 |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 30668932 | 33068279 | 32681248 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 62 000 000 | 44 900 000 | 72 800 000 |
| redukált alapterület (m2) | 63 | 58 | 41 | 64 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 068 966 | 1 095 122 | 1 137 500 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/adásvétel korrekció | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 015 517 | 1 040 366 | 1 080 625 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Viziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | van 0,95 | van 0,95 | hasonló 1,00 |
| alapterület (m2) | 63 | hasonló 1,00 | kisebb 0,95 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | lakás: közepes épület: felújítandó | kedvezőbb 0,80 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,80 |
| emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 |
| kilátás | utca | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| építés éve | 1907 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | egyéb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 893 447 | 887 289 | 864 500 |
| SÚLYOZÁS | | 34% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 63 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 881 862 | | | |
| becsült érték (Ft) | 55 636 916 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 55 600 000 | | | |

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem állt rendelkezésünkre.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

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

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmeister) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A hozadéki értékelés során a bérbeadási bevételeket a bérbe adható alapterületek, a tényleges bérleti díjak szorzataként határoztuk meg (lásd tételes értékelésnél lévő táblázat adatait).

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Ingtalan címe: | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. | I. Hunyadi János út | I. Fő u | I. Iskola u 35b |
| Emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | III. em | II. em | em |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| | | 33189661 | 33065011 | 33190117 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérelti díj (Ft/hó) | | 180 000 | 195 000 | 180 000 |
| redukált alapterület (m2) | 63 | 58 | 52 | 56 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 3 103 | 3 750 | 3 214 |
| bérelti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2022. október | 2022. október | 2022. október |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó) | | 2 948 | 3 563 | 3 054 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Viziváros | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| lift | nincs | hasonló 1,00 | van 0,95 | hasonló 1,00 |
| alapterület (m2) | 63 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | lakás: közepes épület: felújítandó | hasonló 1,00 | kedvezőbb 0,90 | hasonló 1,00 |
| emeleti elhelyezkedése | 2. emelet | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| tájolás/kilátás | utcai | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | cirkókazán | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 3 096 | 3 046 | 3 054 |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 63 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 3 065 | | | |
| becsült bérelti díj (Ft/hó) | 193 369 | | | |
| Éves bevétel | 2 320 422 | | | |
| Tervezhető éves bevétel | 2 204 401 | Kihasználatosság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 % | | |
| Felújítási költség | | 260 247 | felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a | |
| Menedzselési költség | | 69 624 | éves bérelti bevétel 3 %-a | |
| Éves tiszta jövedelem | 1 874 530 | | | |
| Növekvő tagú örökjárdék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$ | | | | |
| Tőkésítési ráta = ingatlan elvart hozama – inflációs ráta | | | | |
| Tőkésítési ráta | 4,50% | 1 874 530 | 4,50% | 41 656 224 |
| Hozamszámításon alapján becsült érték: | | | 41 700 000 Ft | |

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|--------------------------------|----------|-------|------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 55,6 MFt | súly: | 100% | 55,6 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 41,7 MFt | súly: | 0% | MFt |
| Költség alapú érték: | MFt | súly: | 0% | MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **55,6 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2.
14409/0/A/9 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2022.10.15 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 55 600 000 ,- Ft-ban, azaz

ÖTVENÖTMILLIÓ-HATSZÁZEZER Forint
összegben határoztuk meg.

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

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

11. Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/300868/2022
2022.06.23

BUDAPEST I. KER.

Belterület 14409/0/A/9 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST I. KER. Fő utca 15. 2. emelet. ajtó: 2.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/Fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 63 | 3 0 | 311/10000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

1. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 37803/1/2002/01.12.07

Műemlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 167325/1/2014/14.10.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/1/2002/01.12.07

törlé határozat: 167325/1/2014/14.10.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1014 BUDAPEST I. KER. Kapisztrán tér 1

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167325/1/2014/14.10.21
jogcím: névváltozás
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/2/2002/01.09.20

törlé határozat: 145188/2/2002/01.09.20

Fellebbezés
A 37803/1/2002. I. fokú határozat ellen.
jogosult:
név: PANNONHALMI FÜFAPÁRSÁG
cím: 9090 PANNONHALMA tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A bejegyzés a Budapesti ker.
 14409/04/L-9
 sz. alatti házigazgató.

2002. 01. 10.

 aláírás
 13.



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

14409/04/L-9
 05.11.28.
 Alapítvány Al.
 Feat - 00-11-20

I.

Általános rendelkezések

| |
|--|
| I. ker. Házgondnoksági Kft. Kilaponti lakás |
| 2005 NOV 29. |
| Tulajdonosok: 35 105/2 |

A Budavári Önkormányzat, mint a 14.409 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. I. ker. Fő utca 15. (Bem rakpart 8.; Pala u. 2.) sz. alatti házigazgató tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1997. évi CLVII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklékai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 712 m², ebből beépítve 665 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
 Középső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
 Magastető szerkezete és héjalása.
 Tetőn kívüli kémények, kémény-fedkövek, kéményseprőjárdák.
 Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
 Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).

Handwritten signature

Handwritten mark

Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszízek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.

III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.

Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.

Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Közös helyiségek épületgépészeti berendezései, tárgyai.

Pince

| | | |
|-------|---|----------------------------|
| IV. | Pincei tároló | 17,29 m ² |
| V. | Pincei tároló | 6,42 m ² |
| VI. | Pincei tároló | 6,42 m ² |
| VII. | Pincei tároló | 3,71 m ² |
| VIII. | Pincei tároló | 6,36 m ² |
| IX. | Pincei tároló | 8,91 m ² |
| X. | Lezárt pincei tároló | 24,90 m ² |
| XI. | Tároló (1,90 m-nél kisebb belmagassággal) | - m ² |
| XII. | Közlekedő | 12,43 m ² |
| | | 9,79 m ² |
| | | <u>13,28 m²</u> |
| | | 35,50 m ² |
| | | ----- |
| | | 109,51 m ² |

Földszint

| | | |
|-------|-----------|----------------------------|
| XIII. | Udvar | 24,56 m ² |
| XIV. | Kapualj | 20,17 m ² |
| XV. | Lépcsőház | <u>15,68 m²</u> |
| | | 60,41 m ² |

I. emelet

| | | |
|------|-----------|---------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVI. | Folyosó | <u>5,07 m²</u> |
| | | 11,83 m ² |

II. emelet

| | | |
|------|-----------|---------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVI. | Folyosó | <u>5,07 m²</u> |
| | | 11,83 m ² |

Ky Gian

Tetőtér

| | | |
|--------|--------------------------------------|-----------------------------|
| XV. | Lépcsőház | 6,76 m ² |
| XVII. | Tetőtér (1,90 m-nél nagyobb belmag.) | 112,58 m ² |
| XVIII. | Tároló | 7,26 m ² |
| | | <hr/> 126,60 m ² |

A IV-XVIII. pontok alatt felsorolt épületrészek kizárólag a Fő utca 15. sz. felől közelíthetők meg.

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.**Külön tulajdon**

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budavári Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 1. számmal jelölt, **Bem rakpart 8. sz. alatti**, földszinti bejárátú, a pincében, a földszinten, I.-II. emeleten és tetőtérben levő, a *pincészin*ten 10 raktárból, 4 közlekedőből, olajtárolóból, pincelépcsőből; a *földszinten* 6 irodából, raktárból, előlépcsőből, melléklépcsőből, fölépcsőből, kapualjból, udvarból, 2 folyosóból, portából, teakonyhából, előtérből, WC-ből, a galérián irodából, raktárból, 2 melléklépcsőből, zuhanyzóból; az *I. emeleten* 6 irodából, fölépcsőből, melléklépcsőből, 2 előtérből, teakonyhából, könyvtárból, díszteremből, kápolnából, 3 WC-ből, a galérián melléklépcsőből, raktárból, WC-ből; a *II. emeleten* 9 irodából, fölépcsőből, melléklépcsőből, közlekedőből, 3 előtérből, konyhából, kápolna légteréből, 2 WC-ből, a galérián melléklépcsőből; a *tetőtérben* melléklépcsőből, irattárból, mángorlóból, mosókonyhából, raktárból, tetőtérből, felülvilágító-térből, kápolna feletti tetőtérből álló 1385,54 m², kerekítve 1386 m² alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 6848/10.000 hányad.

Magyar
Bem rakpart
Köz. Jlt. épít.
Rakpart

2. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, utcai bejárátú, a pincében és földszinten levő, a pincészin

Magyar
Földszint

3. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, utcai bejáratú, földszinten lévő üzletből, előtérből, WC-ből álló 48,17 m², kerekítve 48 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 237/10.000 hányad. *Galéria körüli*
4. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, **Fő utca 15. sz. alatti**, földszinten lévő, udvari bejáratú, raktárból álló 15,89 m², kerekítve 16 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 79/10.000 hányad. *Körülkötő
Döntő Szék
rakás*
5. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, **fszt. 1. sz. alatti** 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdő-WC-ből, közlekedőből álló 54,75 m², kerekítve 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 272/10.000 hányad. *Körülkötő galériával*
6. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, **I. emelet 1. sz. alatti** 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, 2 fürdő-WC-ből, közlekedőből álló 109,35 m², kerekítve 109 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 539/10.000 hányad. *Stabil felület*
7. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, **I. emelet 2. sz. alatti** szobából, előszobából, étkezőkonyhából, fürdő-WC-ből, zárterkélyből álló 43,38 m², kerekítve 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 212/10.000 hányad. *Pótdi Terasz*
8. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, **II. emelet 1. sz. alatti** 4 szobából, félszobából, 2 előszobából, konyhából, kamrából, fürdő-WC-ből, öltözőből, zárterkélyből álló 140,40 m², kerekítve 140 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 692/10.000 hányad. *d. k. b. u. és k. b. b.*
9. A Budavári Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, **II. emelet 2. sz. alatti** 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdő-WC-ből, előtérből, tárolóból, gardróbból álló 63,10 m², kerekítve 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 311/10.000 hányad. *d. k. b. u. és k. b. b.*

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

Az 1. pontban megjelölt társasház tulajdoni illetőség kizárólag a Bem rkp. 8. sz. felől, a 2.-9. pontokban felsorolt társasház külön tulajdoni illetősége kizárólag a Fő u. 15. sz. felől közelíthetők meg.

Megjegyzés: A galéria, a zárterkély és a tetőtér 1,90 m alatti területe a tulajdoni hányad számításánál 50% alapterülettel lett figyelembe véve.

Levi Gian

IV.

Ingatlanlyilvántartási rendelkezések

A Budavári Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlanlyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XVIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlanlyilvántartásba. Az ingatlan elidegenítése csak a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma előzetes jóváhagyásával történhet.

Ezen felül az Országos Műemlékvédelmi Hivatal kérni fogja, hogy az ingatlanlyilvántartás jegyezze be a műemléki védettség megjelölést (Országos Műemlékjegyzék száma: 15.955) az ingatlanra.

V.

*A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya*1. paragrafus*A társasház tulajdon egysége*

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szülő helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás, a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotó részét képezi, azzal együtt önálló ingatlan, és az azokra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2. paragrafus*A külön tulajdon birtoklása, használata és a külön tulajdon feletti rendelkezési jog*

- /1/ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

Ky Gian

- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- /4/ A külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog jelen okirat alapján nem létezik.

3. paragrafus

A tulajdonos kötelességei

- /1/ Jelen épület tulajdonostársai kötelesek fenntartani és szükség szerint felújítani a tulajdonukban álló lakást, minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, illetve akinek a lakás használatát átengedte, betartsa a 2. paragrafus /1/ bekezdésében foglaltakat.
- /2/ A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- /3/ A lakásban tervezett építkezésről a tulajdonos köteles értesíteni a közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét. A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a /2/ bekezdés szerinti beavatkozással okozott kárt.
- /4/ Az ingatlan műemlékileg védett Országos Műemlékjegyzék száma: 15.955. Az ebből fakadó kötelezettségek az épület mindenkori tulajdonosa(i)ra kiterjednek.

4. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult az alábbi korlátozással:

A Bem rkp. 8. sz. alatti tulajdoni illetőség tulajdonosa nem jogosult a Fő u. 15. szám felől megközelíthető közös tulajdonba tartozó, a közös tulajdon 3152/10.000 részét kitevő belső épületrész használatára, ennek megfelelően, a közös tulajdon ezen részének kizárólagos használatára a Fő u. 15. szám alól megközelíthető tulajdoni illetőségek tulajdonosai jogosultak. A Bem rkp. 8. sz. alól megközelíthető tulajdoni illetőség tulajdonosa, tekintettel a V.6. paragrafus /1/ és /2/ pontjában szabályozottakra figyelemmel, az alábbi /2/ pontban hivatkozott ellenértékre nem jogosult.

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára vonatkozó jogát egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

K. G. G. G.

- /2/ 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 telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlehasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

5. paragrafus

Építkezés

- /1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhető, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.
- /2/ A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /3/ Bármilyen tartószerkezetet (alaptesteket, pince és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet, stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhető.
- /4/ Az ingatlanban közös vagy külön tulajdonban lévő bármilyen tárggyal kapcsolatos építkezés, felújítás, karbantartás csak a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésének maradéktalan figyelembevételével történhet.

6. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk szerint viselik. A Fő u. 15. sz. felől megközelíthető belső terekben elhelyezkedő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek az azok kizárólagos használatára jogosult tulajdonostársakat terhelik a kizárólagosan használt ingatlanrészhez viszonyított tulajdoni hányaduk arányában.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap mértékéről a közgyűlés dönt. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik. A Fő u. 15. sz. felől megközelíthető belső terek kezelésével és üzemeltetésével járó költségek az azok kizárólagos használatára jogosult tulajdonostársakat terhelik, a kizárólagosan használt ingatlanrészhez viszonyított tulajdoni hányaduk arányában.

- /3/ A közgyűlés a határozatával vagy a szervezeti működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, a hátralék megfizetésének biztosítékául. A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

E határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékként megismételhető. Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a törléshez szükséges engedélyt kiadni.

- /4/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. A tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek (fedélszék, zárófedém, közbenső fafedémek) időszakonkénti (legalább öt évenként, amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat) kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Károsodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt épületmunkálatokat.
- /5/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

7. paragrafus

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.
- /4/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

Stu Gábor

8. paragrafus

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés - az alapító okiratban, illetőleg a közgyűlés által meghatározott esetben a részközgyűlés - állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős a társasház felé.
- /3/ Tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.
- /4/ A költségviselés meghatározásánál a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a V. fejezet 3. paragrafus /4/ bekezdésére azzal, hogy az ott előírt kötelezettségek teljesítését az 1997. évi LIV. sz. törvény - amely a Műemlékvédelemről szól - írja elő.

VI.

A társasház szervezete

9. paragrafus

A Közgyűlés

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

- /1/ A közgyűlés határoz:
 - a/ a közös tulajdonban álló épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, az ingatlan, épület felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
 - b/ a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
 - c/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközzendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
 - d/ szervezeti működési szabályzat, valamint a házirend megállapításáról,
 - e/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - f/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - g/ az Alapító Okirat módosításáról,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, díjazásáról és felmentéséről,

Leírás

- j/* a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról,
- k/* a közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- l/* minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy szervezeti működési szabályzat nem utal a közös képviselő, intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe,
- m/* a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről,
- n/* a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, kivéve, ha a közös tulajdon épületszerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy,
- o/* arról a kötelezésről, hogy a tulajdonos jelentse be a közös képviselőnek külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, lakcímét, nyilvános személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, a külön tulajdonát bérlő személy adatát és a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- p/* a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módja megváltoztatásának megtiltásáról, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- q/* az épület műemléki védetségéből fakadó kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban,
- r/* az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai által tartandó részközgyűlés hatáskörébe tartozó, az elkülöníthető gazdálkodás körébe eső kérdésekről.
- /2/ Egyhangú határozat szükséges:**
- a/* az Alapító Okirat módosításához,
- b/* a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
- c/* az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához,
- d/* a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.
- 2/3-os határozat szükséges:**
- a/* szervezeti működési szabályzat megalkotásáról, illetve módosításáról,
- b/* ahhoz, hogy a közgyűlés megtiltsa a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- /3/** A közgyűlést - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívhatja össze. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
- /4/** Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
- /5/** A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

K. Gian

- /6/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.
- /7/ Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt közgyűlést) a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
- /8/ A közgyűlés határozatait a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve, ha az 1997. évi CLVII. tv., vagy az alapján az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat másképpen nem rendelkezik. A közgyűlésről - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítését a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs végzi aláírásával. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /9/ A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének a felhívására az írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás szabályait az Alapító Okiratban vagy a szervezeti működési szabályzatban rögzíteni kell.

Az írásbeli szavazás eredményeiről a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

- /10/ Az Alapító Okirat, vagy a szervezeti működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlés önálló döntési jogkörrel ruházható fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

A közgyűlés által a részközgyűlés hatáskörébe utalt kérdésekben a részközgyűlés önálló döntési jogkörrel bír.

Amennyiben az elkülöníthető gazdálkodású lakások tulajdonostársai az elkülöníthető gazdálkodás ügyében részközgyűlés tartását kezdeményezik, arra az alapító okirat közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell. A részközgyűlés határozatának érvényességéhez szükséges, hogy a közgyűlés a megtárgyalt kérdést az elkülöníthető gazdálkodás körébe tartozónak tekintse.

A V.6. paragrafus /1/ pont második bekezdésben és a V.6. paragrafus /2/ pont második bekezdésben szabályozott kérdésekben a részközgyűlés határozata a közgyűlés jóváhagyása nélkül is érvényes.

K. G. G.

- /11/ Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /12/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. paragrafus

A közös képviselő és intézőbizottság

- /1/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles
- a/ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
 - b/ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
 - c/ közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
 - d/ különösen a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatának megrendeléséről, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetéséről gondoskodni.
- /2/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza
- a/ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - b/ a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - c/ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
- /3/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által készített éves elszámolás tartalmazza
- a/ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az Alapító Okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - b/ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - c/ az a/ és b/ pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - d/ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - e/ a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

K. G. G. G.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

- /4/ Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke), illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:
- a/ akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
 - b/ akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
 - c/ az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- /5/ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőit ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

11. paragrafus

A számvizsgáló bizottság

- /1/ A számvizsgáló bizottság
- a/ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
 - b/ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
 - c/ javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
 - d/ összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- /2/ A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

VII.

12. paragrafus

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. tv. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

K. G. G.

- /3/ A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1997. évi LIV. tv rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /6/ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- /7/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.



2001. 09. 19.

A Budavári Önkormányzat, mint alapító képviselőtében:



Ellenjegyezte:

[Signature]
Dr. Pácsika István
 ügyvéd
 1143 Budapest, Stefánia út 18.
 Tel.: 183-0746

[Signature]

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

ⓧ LÉPCSÓHAZ 6.76 m²

ⓧ FOLYOSÓ 5.07 m²

11.83 m²

KÜLÖN TULAJDONÚ HELYSÉGEK

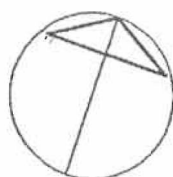
① IRODA

I. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN 294.88 m²

⑥ I.EM.1. SZÁMU LAKÁS

I. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN 84.42 m²

⑦ I.EM.2. SZÁMU LAKÁS 43.38 m²



KEVE ÉS TÁRSAI KFT

BUDAPEST, I.KER. FŐ UTCA 15. (PALA UTCA 2., BEM RAKPART 8.)
HELYRAJZI SZÁM: 14409 MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM: 15955

TÁRSASHÁZALAPÍTÁS FELMÉRÉSI TERVE 1999.JÚLIUS
I. EMELETI ALAPRAJZ M= 1:100

4

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

| | | |
|---|-----------|----------------------|
| ⓧ | LÉPCSÓHÁZ | 6.76 m ² |
| ⓧ | FOLYÓSÓ | 5.07 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 11.83 m ² |

KÜLÖN TULAJDONÚ HELYSÉGEK

① IRODA

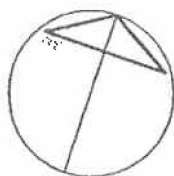
| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | 233.51 m ² |
| KÁPOLNA LÉGTERE | 10.10 m ² |

⑧ II.EM.1. SZÁMU LAKÁS

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | 115.45 m ² |
|--------------------------------|-----------------------|

⑨ II.EM.2. SZÁMU LAKÁS

| | |
|--------------------------------|------------------|
| II. EMELETI HELYSÉGEI ÖSSZESEN | ? m ² |
|--------------------------------|------------------|

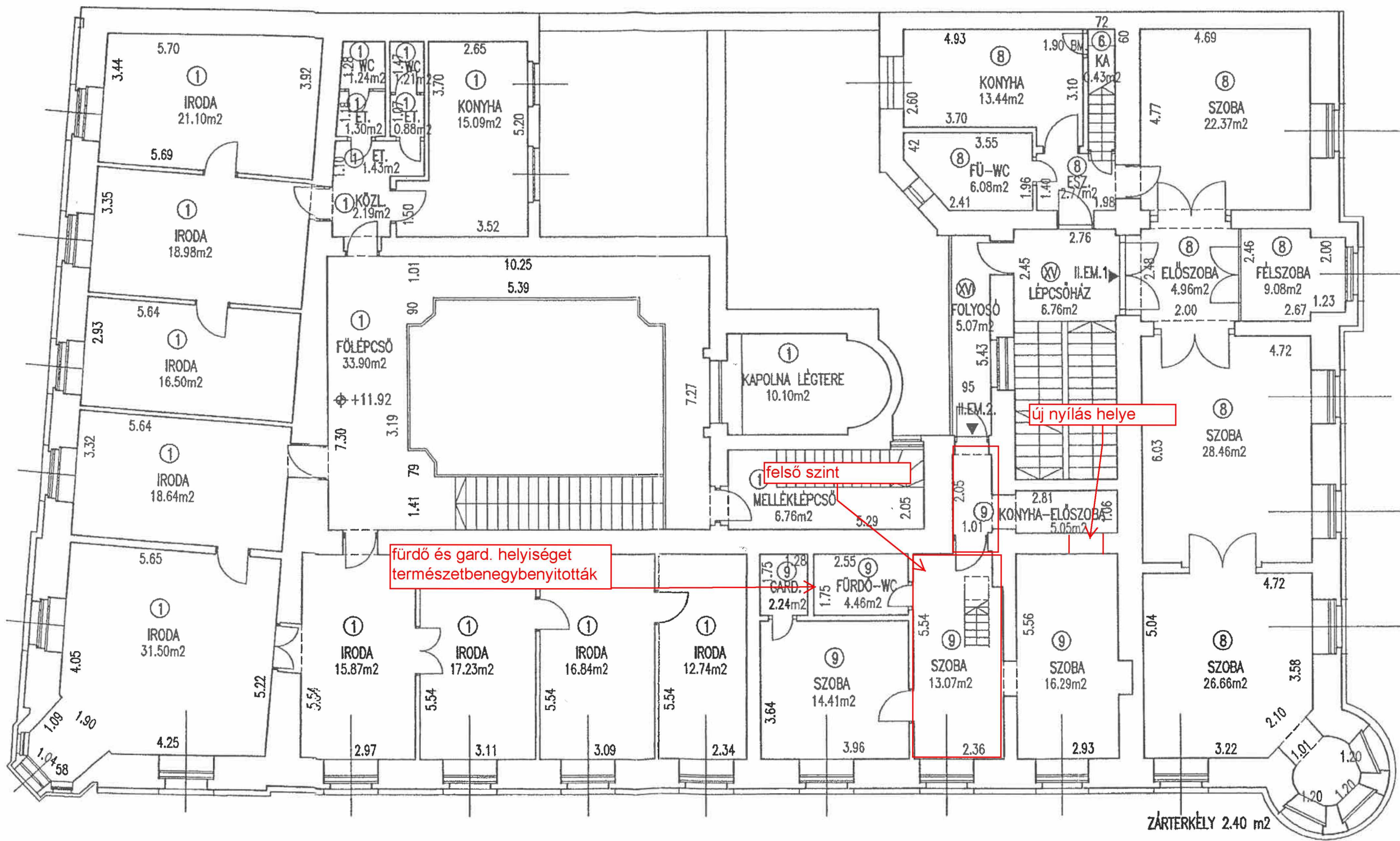


KEVE ÉS TÁRSAI KFT

BUDAPEST, I.KER. FŐ UTCA 15. (PALA UTCA 2., BEM RAKPART 8.)
HELYRAJZI SZÁM: 14409 MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM: 15955

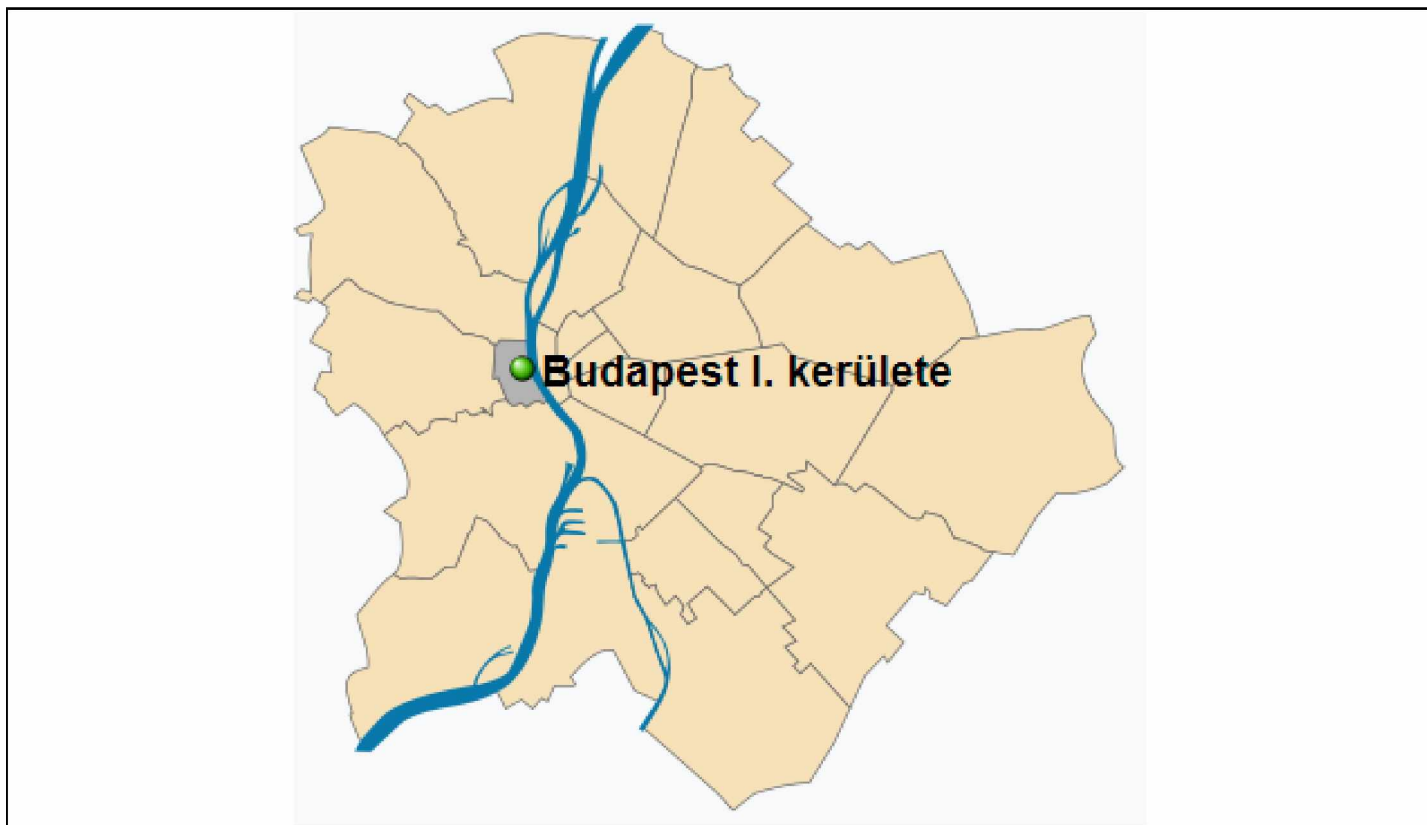
TÁRSASHÁZALAPÍTÁS FELMÉRÉSI TERVE 1999.JÚLIUS
II. EMELETI ALAPRAJZ M= 1:100

6

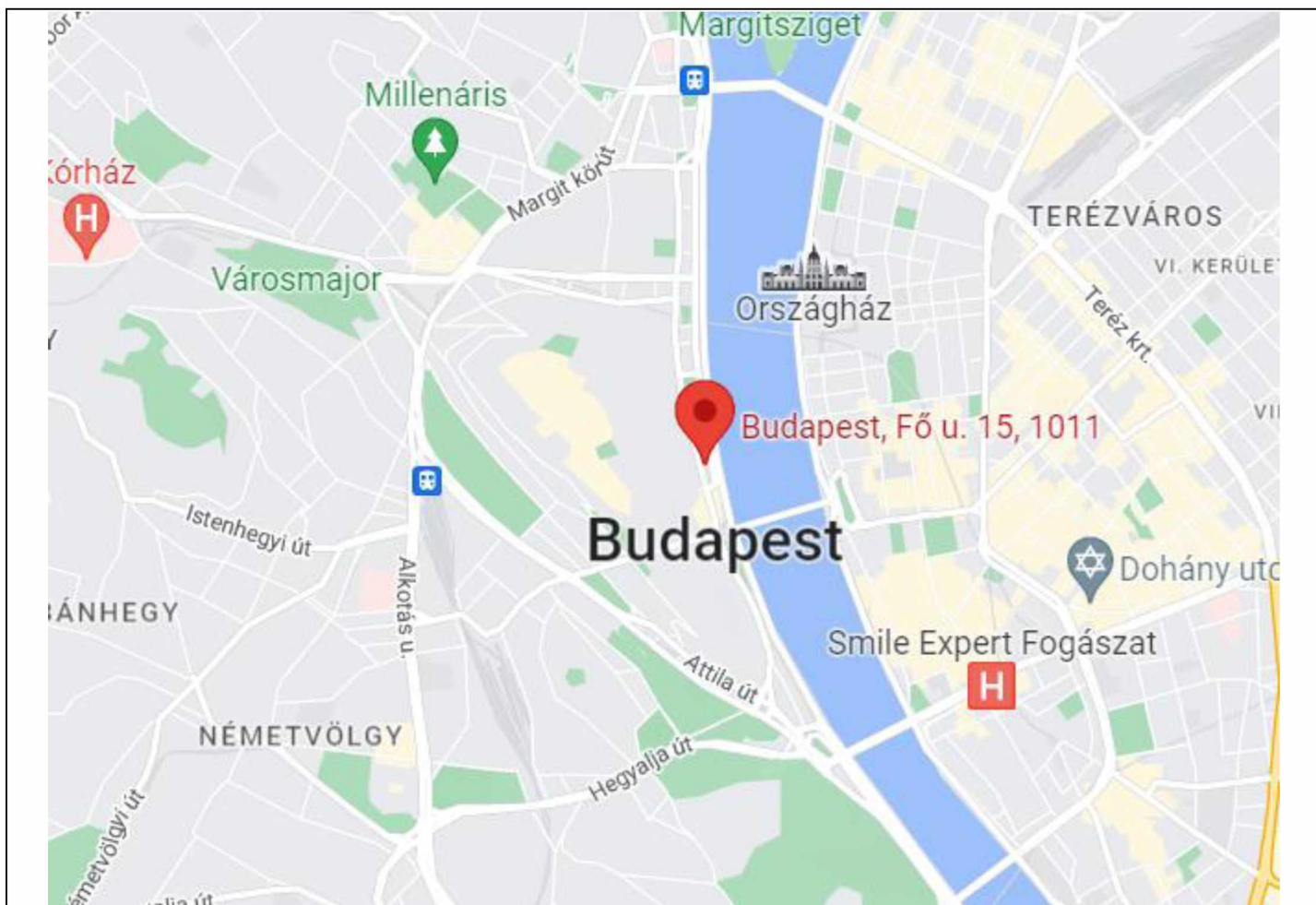


| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingtalan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Hrsz. | 14409/0/A/9 |

Budapest térkép

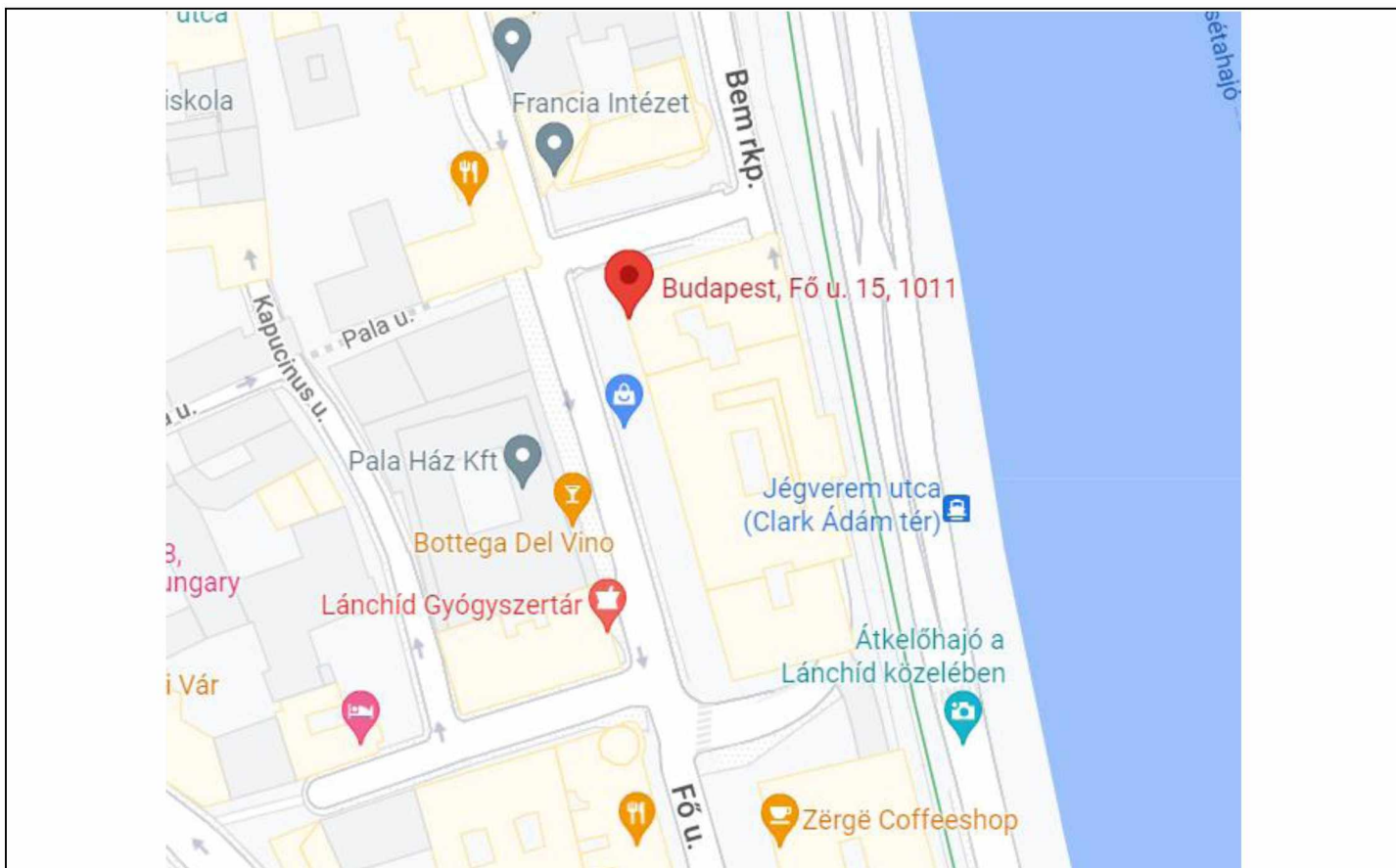


Kerület térkép

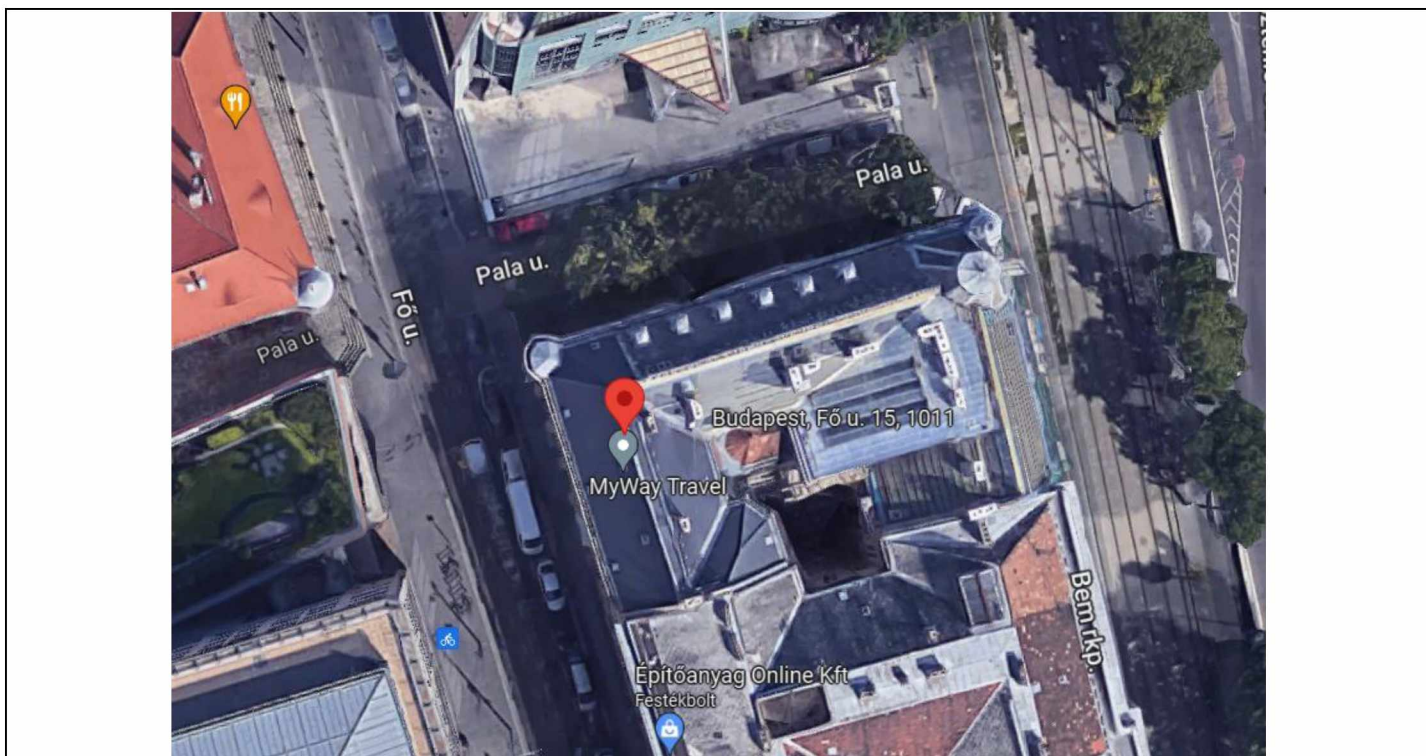


| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Ingtatlan címe | 1011 Budapest I. ker. Fő u. 15. II/2. |
| Hrsz. | 14409/0/A/9 |

Térképrészlet



Műholdkép





1 utca



2 homlokzat



3 homlokzat



4 bejárat



5 házszám



6 kapualj



7 lépcsőház



8 lakás bejárata



9 belső homlokzat



10 előtér



11 konyha



12 szoba



13 szoba



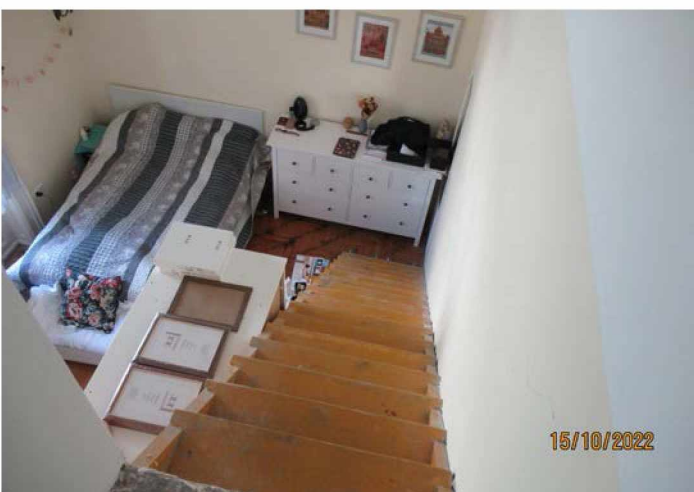
14 szoba



15 szoba



16 szoba



17 szoba és lépcső



18 fürdő



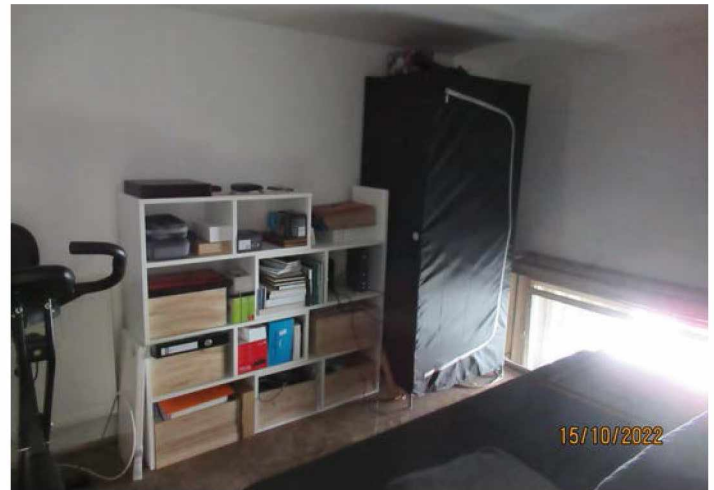
19 fürdő



20 fűtőtest a fürdőben



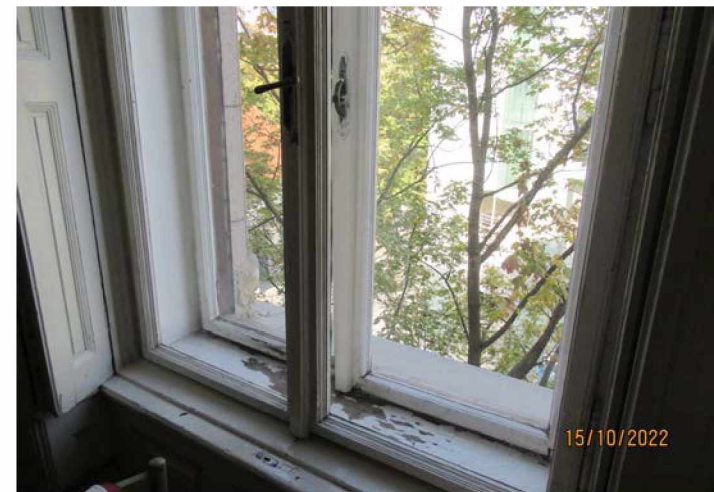
21 fűtőtest



22 galéria



23 gázkazán



24 nyílászáró



25 gázóra



26 villanyóra