

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1023 Budapest, Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
14812/0/A/1 helyrajzi számú albetét,
természetben
Ü Z L E T H E L Y I S É G
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. április 18.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbécslés zárása:	2023. április 18.
Az értékbécslés hatálya:	2023. július 18.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlanok címe:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint (14812/0/A/1 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 457 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Zsigmond téren álló önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy földszinti utcai bejáratú, belső 3 szintes (P+F+G) üzlet/irodahelyiség. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos irodaházzal, intézménnyel, (Than Károly Középiskola, Óbuda Gate Irodaház). Az terület a századfordulón, illetve az 2000-es évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek lakó és irodai funkcióval épültek, a földszinten üzlethelyiségekkel. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában, neobarokk stílusban épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+F+3 szintelosztással, három utcafronttal rendelkező, a szomszédos épületekhez zártan kapcsolódva. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze (lift nincs), mely az épület középső, udvari részén helyezkedik el. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. A földszinten, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatóak. A társasház homlokzata és közös terei felújítandó állapotúak. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek. Az ingatlan az épület Lajos úti oldalát és részben Zsigmond téri sarkát foglalja el, megközelítése közvetlenül az utcáról lehetséges. A helyiség alaprajza a földszinten és a galériaszinten „L” alakú: a központi közlekedőtől jobbra és balra az utcafrontokra tájoltan mindkét szinten irodateret alakítottak, a Lajos utcai fronton open space, a Zsigmond téri fronton cellás jelleggel. A szociális helyiségek az udvar felé tájoltak, akárcsak a galérián a gépészeti helyiség. A szintek megközelítését a helyiség Zsigmond téri sarkára telepített lépcsőház és egy kétkarú lépcső biztosítja, a pincészet a Zsigmond téri szárny nyugati végén kialakított külön lépcsőn is megközelíthető. A helyiség A rendelkezésünkre bocsátott alaprajz az átépítés, felújítás előtti állapotot tükrözi és kis mértékben (5 m²) eltér a tulajdoni lapon feltüntetett területtől. A számítások során a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel számolunk. A padozat kerámia és szőnyegpadló, WC-ben pvc burkolatú, a falak vakoltak, festettek. Az ablakok korszerű hőszigetelő üvegezésű szerkezetek, a belső nyílászárók fa és edzett üveg szerkezetek, felújított, részben újszerű állapotúak. A megvilágítást állmennyezetbe süllyesztett energiatakarékos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos légfűtési-hűtési rendszer központi egysége a pincészetben a pánclétermel mellett található (YORK), az irodateretben a hőleadás fan coil egységeken keresztül történik. Kiegészítő berendezésként a földszinten gázkazánt telepítettek, mely elsősorban a melegvíz ellátásában vesz részt. Szintén ezt a feladatot látja el a galériára telepített elektromos bojler (Ariston). A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os. A helyiséget a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással nem hasznosította, az üresen állt. Az ingatlan forgalomképes, az funkciójának megfelelően, irodaként, üzletként egyaránt hasznosítható.	

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 375 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	250 000 000 Ft	666 667 EUR
Hozadéki megközelítés piaci adatok alapján	246 000 000 Ft	656 000 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	250 000 000 Ft	666 667 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”		

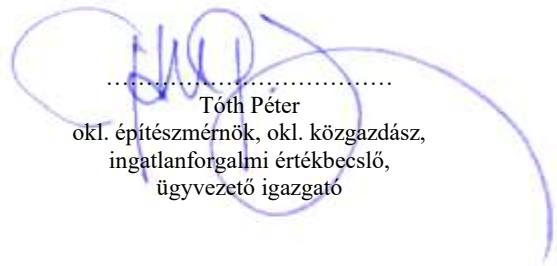
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. április 18.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbécselő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbécselő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolatok
- Alaprajz
- Alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. szám alatti földszinti üzlethelyiség (14812/0/A/1 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. március 31.
- értékelés zárása 2023. április 18.
- értékelés hatálya 2023. július 18. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat (2023.03.10);

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vettek a tulajdonos képviselői, akik a szemle során szóbeli tájékoztatást adtak az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Zsigmond téren álló önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy emeleti irodahelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.03.10)

cím:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
helyrajzi szám:	14812/0/A/1
terület (m ²):	457
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	1736/10 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgálatom:	-
egyéb:	-
széljegy	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, északi részén, Újlak városrészben, Zsigmond tér északi térfalán helyezkedik el. A szűkebb környék zárt sorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos irodaházzal, intézménnyel, (Than Károly Középiskola, Óbuda Gate Irodaház). Az utca a századfordulón, illetve az 2000-es évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek lakó és irodai funkcióval épültek, a földszinten üzlethelyiségekkel, számos bankfiókkal.

A környék megközelítési lehetőségei a fonódó villamoshálózat kiépülése óta sokat javultak: a 17-19-es villamosok megállója a vizsgált ingatlantól cca. 30 m-re található. Az ingatlan gépkocsival a Lajos utca és a Bécsi út felől közelíthető meg. A terület díjfizető parkolási övezetbe tartozik.

3.3. A társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában, neobarokk stílusban épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+F+3 szintelosztással, három utcafronttal rendelkező, a szomszédos épületekhez zárt sorúan kapcsolódva. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze (lift nincs), mely az épület középső, udvari részén helyezkedik el, látványosan üvegezett lépcsőházban. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. A földszinten, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatóak. A társasház homlokzata és közös terei felújítandó állapotúak.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott, azok önállóan mérhető.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 3 (P+F+G)
- hasznos alapterület: 457 m²
- jellemző belmagasság: 2,25-2,4 m

Az ingatlan az épület Lajos úti oldalát és részben Zsigmond téri sarkát foglalja el, megközelítése közvetlenül az utcáról lehetséges. A helyiség alaprajza a földszinten és a galériaszinten „L” alakú: a központi közlekedőtértől jobbra és balra az utcafrontokra tájoltan mindkét szinten irodatereket alakítottak, a Lajos utcai fronton open space, a Zsigmond téri fronton cellás jelleggel. A szociális helyiségek az udvar felé tájoltak, akárcsak a galérián a gépészeti helyiség. A szintek megközelítését a helyiség Zsigmond téri sarkára telepített lépcsőház és egy kétkarú lépcső biztosítja, a pinceszint a Zsigmond téri szárny nyugati végén kialakított külön lépcsőn is megközelíthető. A helyiség boltozatos pincéje a Zsigmond téri szárny alatt húzódik, ott egy kétirányból megközelíthető páncléterm és gépészeti helyiség található.

A helyiség alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle alapján a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m2	m2	m2	m2
14812/0/A/1		414,55	37,50	457,00	
Pinceszint		52,95	12,50		
lépcsőház	kerámia		12,50		
irattár	kerámia	52,95			
Földszint		174,30	12,50		
előtér porta	kerámia	36,50			
szélfogó	kerámia	4,30			
női mosdó WC	kerámia	7,30			
tak. szertár	kerámia	1,90			
lépcsőház	kerámia		12,50		
ügyféltér	szőnyegpadló	61,40			
közlekedő	szőnyegpadló	12,00			
tárgyaló	szőnyegpadló	10,20			
tárgyaló	szőnyegpadló	9,30			
tárgyaló	szőnyegpadló	16,20			
teakonyha	kerámia	15,20			
Galéria		187,30	12,50		
lépcsőház	kerámia		12,50		
közlekedő	szőnyegpadló	10,70			
közlekedő	szőnyegpadló	26,20			
iroda	szőnyegpadló	19,90			
iroda	szőnyegpadló	11,20			

iroda	szőnyegpadló	22,80	
gépészet	kerámia	2,10	
mosdó WC	kerámia	6,20	
mosdó WC	kerámia	3,70	
iroda	szőnyegpadló	9,00	
iroda	szőnyegpadló	18,90	
iroda	szőnyegpadló	13,00	
iroda	szőnyegpadló	11,30	
iroda	szőnyegpadló	18,30	
teakonyha	kerámia	7,60	
szellőző gépház	kerámia	6,40	
összesen		452,05	457,00

A rendelkezésünkre bocsátott alaprajz az átépítés, felújítás előtti állapotot tükrözi és kis mértékben (5 m2) eltér a tulajdoni lapon feltüntetett területtől. A számítások során a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel számolunk.

A padozat kerámia és szőnyegpadló, WC-ben pvc burkolatú, a falak vakoltak, festettek. Az ablakok korszerű hőszigetelő üvegezésű szerkezetek, a belső nyílászárók fa és edzett üveg szerkezetek, felújított, részben újszerű állapotúak. A megvilágítást állmennyezetbe süllyesztett energiatakarékos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos légfűtési-hűtési rendszer központi egysége a pinceszinten a pánclétermel mellett található (YORK), az irodatermekben a hőleadás fan coil egyégeken keresztül történik. Kiegészítő berendezésként a földszinten gázkazánt telepítettek, mely elsősorban a melegvíz ellátásában vesz részt. Szintén ezt a feladatot látja el a galériára telepített elektromos bojler (Ariston).

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújított állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra aktuális állapotban alkalmasak.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva szintenként különböző 90-95 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az irodát a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással nem hasznosította, az üresen állt.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan teljes felújítást követően a funkciójának megfelelően, irodaként, vagy lakásként egyaránt hasznosítható.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
kedvező fekvés	felújítási igény
jól alakítható alaprajz	lift hiánya
Lehetőségek	Kockázatok
-	épület vizesedése

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy jelentős forgalmú budai főútvonal mentén, sarokpozícióban fekvő, teljesen felújítandó emeleti irodai. Az összehasonlításra a kerület hasonló földrajzi/piaci területén eladásra kínált irodai hasznosítású, emeleti egységek a megfelelőek.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
irodahelyiségek / üzletek						
Bp. II. Újlak Bécsi út (2023.04.)		270 F:87 G:183 (208)	1995-ben épült társasház földszintjén és 1. emeletén, jó állapotú, utcai bejáratú üzlethelyiség/ iroda	290,0		(1394)
Bp. I. Viziváros Bécsi kapu közelében (2023.04.)		269	földszinti utcai bejáratú, jó állapotú, üzlethelyiség/ iroda épületen belüli 2 teremgarázs beállóval	299,0		(1111)
Bp. I. Krisztinaváros (2023.04.)		173	2004-ben épült társasház 1. emeletén, udvari földszintjén, 4 helyiséges, felújítandó állapotú, teraszos üzlethelyiség	199,0		(1150)
Bp. II. Országút Kis Rókus u. (2023.03.)		174 F:73 P:102 (140)	földszinti utcai bejáratú, belső 2 szintes (fszt/pince) jó állapotú, üzlethelyiség/ iroda	220,0		(1571)

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál

jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.

- **A befoglaló épület** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állagú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adat			
				1.	2.	3.	4.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest I.	Budapest, I.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Zsigmond	Bécsi út	Bécsi Kapu	Krisztinaváros	Kis Rókus
Házszám			8				
Telek terület	m2		0	0	0	0	0
Épület összterület	m2		457,0	270	269	173	174
Ebből pince	50%	m2	65,5	0	0	0	102
Ebből galéria	66%	m2	200	183	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	191,8	87	269	173	72
Redukált terület			356,3	208	269	173	123
Kínálati ár (bruttó)	eFt			290 000	299 000	199 000	220 000
Értékesítési ár	eFt						
Dátum				2023.04.	2023.04.	2023.04.	2023.04.
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)	eFt/m2		1361,535	1395,71	1111,52	1150,29	1788,618
Kiinduló fajlagos érték (nettó)			1072,074	1098,98	875,22	905,74	1408,361
Kínálati korrekció				-15%	-10%	-10%	-15%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2		736,602	934,135	787,694	815,165	1197,106
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%				-10%
mikrokörnyezeti jellemzők			100%		-5%	-5%	-5%
megközelítés, gyalogos forgalom			100%				-5%
épületen belüli elhelyezkedés			100%				
közművek			100%				
méret			100%	-20%	-15%	-20%	-20%
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%	-5%			-5%
épületgépészet			100%	5%	5%	5%	5%
építészeti karakter/befoglaló ép			100%				
funkció, alaprajz			100%				
alternatív hasznosítás			100%				
bővítési lehetőség			100%				
galéria			100%				
egyéb (belmagasság)			100%				
Korrekció mértéke				80%	85%	80%	60%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			747,308	669,540	652,132	718,264
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		696,811				
Becsült érték	Ft		248 303 728				

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 250,0 M Ft
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejáratral és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejáratral rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2022.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, a jelenlegi állapotban, üzletként;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, az iroda fekvését és állapotát. Mindezek alapján az ingatlan esetében (felújított állapotban) legfeljebb 10 EUR/m²/hó, nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 75-90% közötti lehet, tekintettel a kis alapterületre, illetve a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,5%-ra becsültük (felújított állapottal kalkulálunk)
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,25%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Az ingatlan bérbeadhatóságához feltétlenül szükséges beruházásokkal, mint kezdeti ráfordítással számolunk (az ingatlan állapotára tekintettel, ilyennel nem számolunk).

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium iroda ingatlan referenciahozam		
5,25%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országon belüli elhelyezkedés	
	Városon belüli elhelyezkedés	1,00%
	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	0,75%
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
%	6,25%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	6,25%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	375,0 Ft				
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL	457,0		10,00		4 570	1 713 750		17 480 250
iroda	457,0	457,0	10,00	3 750	4 570	1 713 750	85,0%	17 480 250
II. KÖLTSÉGEK								2 095 345
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	457,0			350 000	107,49	33 323	0,25%	399 875
Közös költség	(üresedési időszak)			200	294,84	91400	15,00%	164 520
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	15,00%	0
Felújítási alap	457,0			350 000	214,99	66 646	0,50%	799 750
Építményadó	457,0			1 600	196,56	60 933		731 200
III. EREDMÉNY								15 384 905
Tőkésítési ráta							6,25%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK					538 640			246 158 480

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 246,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	250 000 000	666 667
Hozadéki értékelés	0%	246 000 000	656 000
Egyeztetett érték , kerekítve		250 000 000	666 667

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan forgalmi értéke
összesen, kerekítve
250,0 M Ft,
azaz
kettőszázötvenmillió forint.**

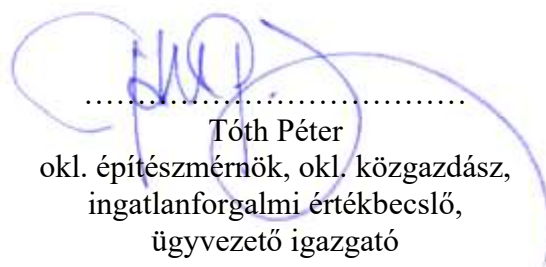
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye 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.”

Budapest, 2023. április 18.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecselő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecselő,
ügyvezető igazgató

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/101094/2023

2023.03.10

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14812/0/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Zsigmond tér 8. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	457	0 0	1736/10000	állami
---------------	-----	-----	------------	--------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

1. bejegyző határozat: 172992/1/1995/95.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172992/1/1995/95.09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 116506/1994

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

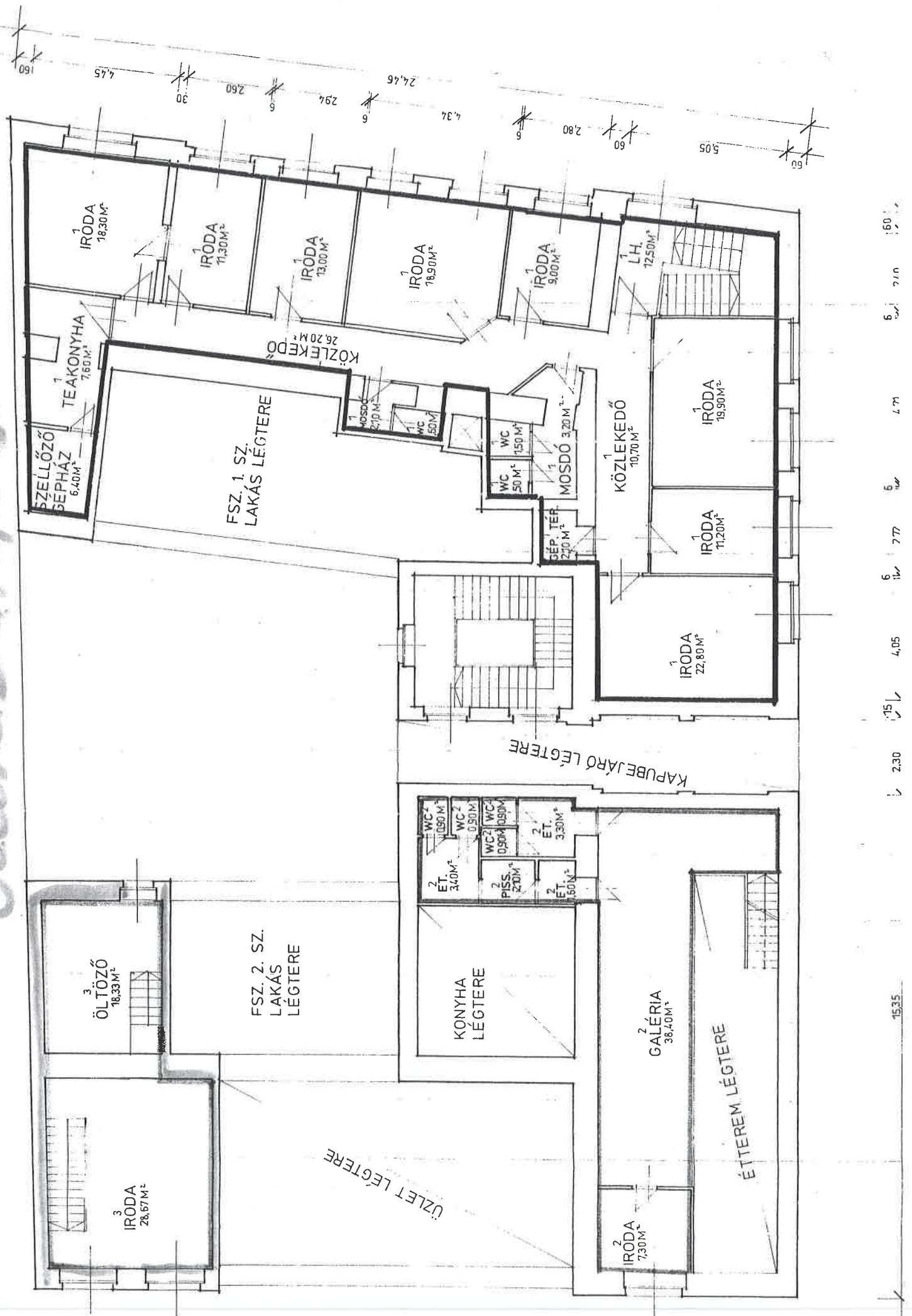
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

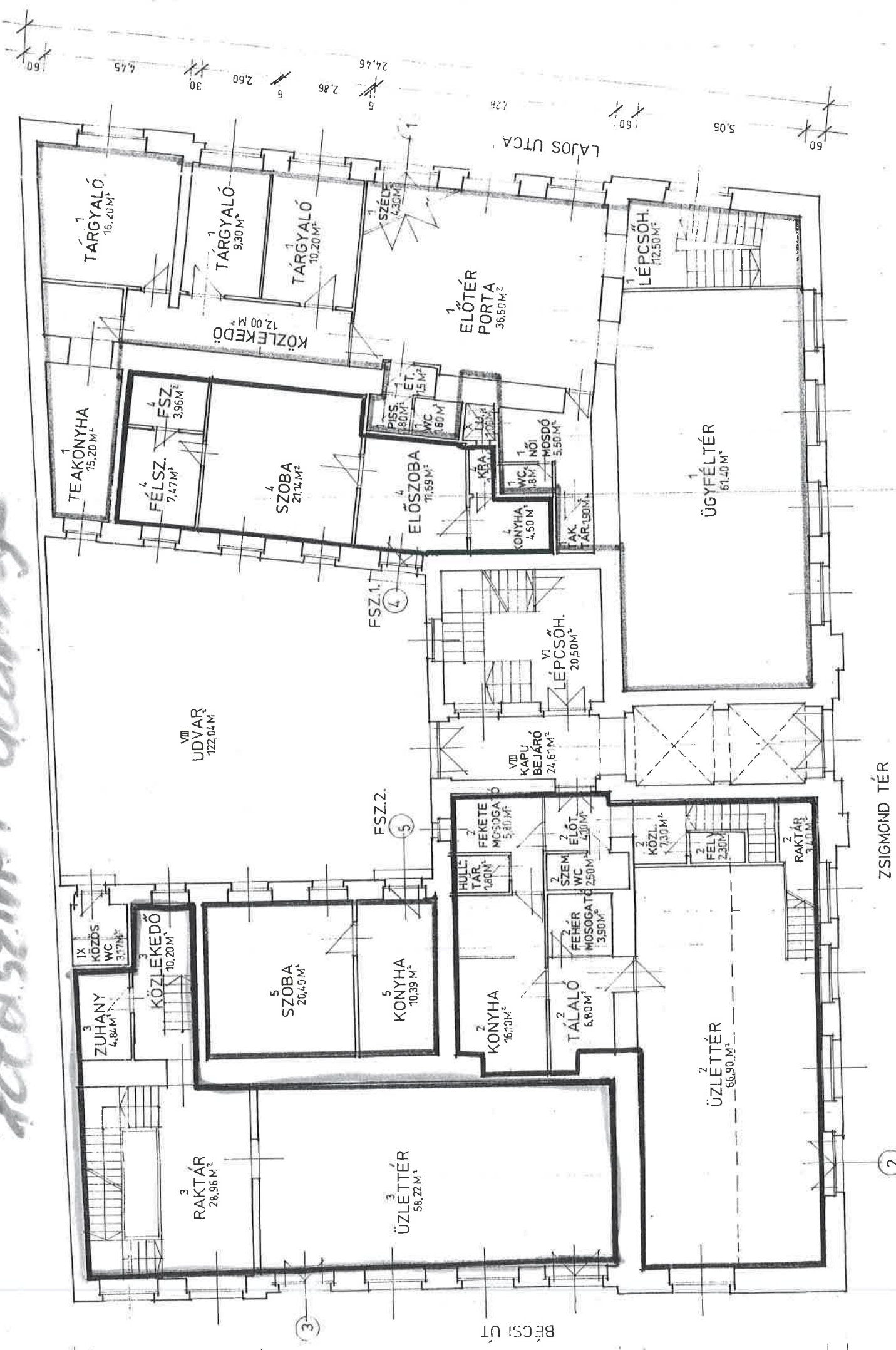
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

Calvin's laprazo



A/3 ködszint, alapozt



Budapest II. ker. Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.)

Társasház
alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1119 BUDAPEST, Budatek. út 59.

1995. SZEPT 15. E-(GZS)/95.

Érkezés
ideje

26

Ügyirat
száma.

142992

Előirat
száma.

Melléklet

Előadó.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 4657 számú tulajdoni lapon 14812 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I.-XII. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyონrészek leírása

I. Telek

836,00 m²

II. Az épület alapja, szigetelése, a fő és válaszfalak, kémények, vázpillérek, vázgerendák, födécek, függőfolyosók, lépcsőszerkezetek, zárófödém, tetőszerkezetek, tetőhéjazat, bádorgozás, homlokzat, nyílászárók, közös helyiségek padlóburkolata, udvarburkolat, lépcső- és függőfolyosó burkolata, tetőkibúvók, kéményseprő járda, hófogó, korlátok.

III. Valamennyi, az épületben lévő (víz,-gáz,-csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig.

Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

IV. Pincei tárolók

49,21+46,41+27,60+98,66+26,11+12,23 =

260,22 m²

V. Mosókonyha

20,25 m²

VI. Lépcsőház

20,50 m²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyონrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
VII. Udvar	122,04 m ²
VIII. Kapubejáró	24,61 m ²
IX. Közös WC	3,17 m ²
X. Légudvar	1,00 m ²

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²
X. Légudvarok (2,00+1,40+1,70)	5,10 m ²

II. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²

III. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XII. Padlástér	701,19 m ²
----------------	-----------------------

A közös tulajdon 10.000/10.000-red, azaz Tízezred/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházi-öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyónrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: irattár, lépcsőház (65,45 m²), földszint: teakonyha, közlekedő, 3 tárgyaló, szélfogó, előtér, porta, WC előtér, 2 WC, pissoár, női mosdó, takarítószer tároló, ügyféltér, lépcsőház, (191,70 m²), galériaszint: szellőzőgépház, teakonyha, 2 közlekedő, 8 iroda, gépésztér, 2 mosdó, lépcsőház, 3 WC helyiségekből (199,80 m²) **összesen: 456,95 m² (kerekítve: 457 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **1736/10000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: közlekedő, húselőkészítő, tojásmosó, zöldségelőkészítő, WC előtér, 2 öltöző, folyosó, előtér, szellőzőgépház, raktár (66,20 m²), földszint: konyha, hulladéktároló, fekete mosogató, tálaló, fehér mosogató, személyzeti WC, gazdasági előtér, közlekedő, teherfelvonó, raktár, üzlettér (120,90 m²), galériaszint : iroda, előtér, pissoár, 2 WC előtér, 4 WC (21,30 m²), galéria közlekedő helyiségekből (38,40 m²) **összesen: 227,60 m² (kerekítve: 228 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **865/10000** hányadrész.
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: raktár (88 m²), földszint: üzlettér, raktár, közlekedő, zuhanyozó (102,22 m²), galériaszint: iroda, öltöző helyiségekből (47 m²) **összesen: 237,22 m² (kerekítve: 237 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **900/10000** hányadrész.
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 1. szám alatti **1,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből álló öröklakás, **49,99 m² (kerekítve: 50 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **190/10000** hányadrész.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 2. szám alatti **1 szoba**, konyha, helyiségekből álló öröklakás, **30,79 m² (kerekítve: 31 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **118/10000** hányadrész.
6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 11. szám alatti **4,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás **138,14 m² (kerekítve: 138 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **524/10000** hányadrész.
7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 12. szám alatti **3 szoba**, 2 konyha, kamra, előszoba, WC, fürdőszoba+WC-vel, közlekedő helyiségekből álló társbérleti öröklakás **132,37 m² (kerekítve: 132 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **501/10000** hányadrész.

8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **8. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 13. szám alatti lakás, mely áll: 2 iroda, tanácsterem, konyha, előszoba, 2 WC helyiségekből **összesen: 162,22 m² (kerekítve: 162 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **615/10000** hányadrész.
9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **9. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 14. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 96,55 m² (kerekítve: 97 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **368/10000** hányadrész.
10. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **10. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 15. szám alatti 3,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló társbérleti öröklakás 131,08 m² (kerekítve: 131 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **497/10000** hányadrész.
11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **11. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 16. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 120,45 m² (kerekítve: 120 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **456/10000** hányadrész.
12. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **12. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 17. szám alatti 3 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC közlekedő helyiségekből álló öröklakás 107,70 m² (kerekítve: 108 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **410/10000** hányadrész.
13. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **13. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 18. szám alatti 1 + 3 félszoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 91,45 m² (kerekítve: 91 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **345/10000** hányadrész.
14. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **14. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 19. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás 104,49 m² (kerekítve: 104 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **395/10000** hányadrész.
15. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **15. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 20. szám alatti 2,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 86,17 m² (kerekítve: 86 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **326/10000** hányadrész.
16. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **16. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 21. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 116,16 m² (kerekítve: 116 m²) lakóterülettel + erkély/2 (0,25 m²) **összesen: 116,41 m² (kerekítve: 116 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **440/10000** hányadrész.

17. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 22. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 109,05 m² (kerekítve: 109 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 414/10000 hányadrész.
18. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 23. szám alatti 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 95,36 m² (kerekítve: 95 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 361/10000 hányadrész.
19. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 24. szám alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 64,11 m² (kerekítve: 64 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 243/10000 hányadrész.
20. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 25. szám alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 78,18 m² (kerekítve: 78 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 296/10000 hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasházi-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdonba kerülő társasházi öröklakások, illetve nem lakás céljára szolgáló ingatlanok, valamint a közös tulajdonból hozzátartozó vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használata - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

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

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie az előzetes hozzájárulását.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A./pontja I-XII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

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

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c./ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,

d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,

e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f./ az alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,

- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer legkésőbb március 31-ig - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

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

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés nem a tulajdonosok száma szerint, hanem a tulajdoni hányadok nagysága alapján történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

e./ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illet meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bíróság azonban a végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

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.

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részre, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a

tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában, minden évben -legkésőbb március hó végéig- megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet vagy ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház alkalmazottat foglalkoztat, az alkalmazott munkáltatója a közös képviselő.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1995. szeptember 01. napján

EVETEXT Kft.
1024 Bp., Keleti K. u. 11/a.
Tel.: 212-5178

A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából
Dr Weigl Róbert
EVETEXT KFT
ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

Dr. Vékonyné Dr. Somlyó Margit
ügyvéd
1052 Budapest, Mérleg u. 7. fsz. 7.
Tel.: 137-78-32, Tel./Fax: 117-37-46



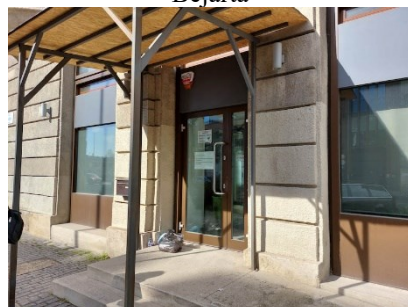
környezet



Homlokzatok



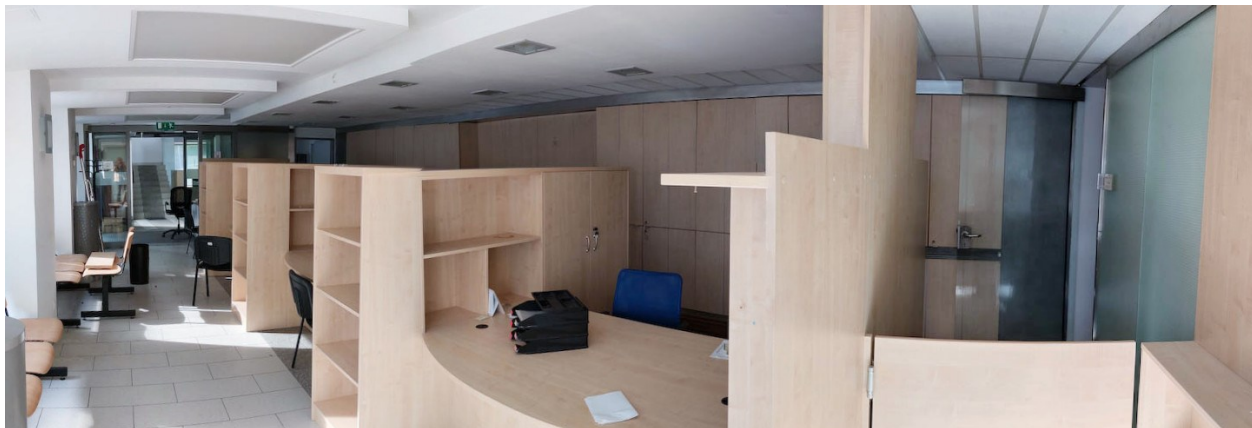
Bejárta



Földszinti irodaterék



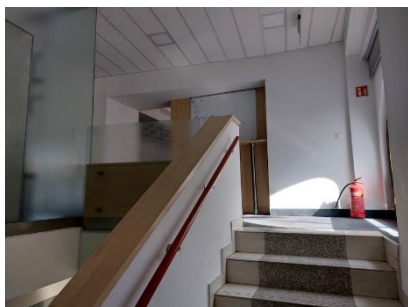
Földszinti irodaterék



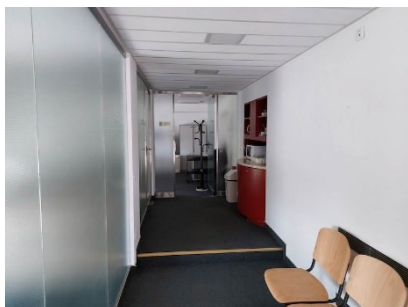
Földszinti kiszolgálóterek



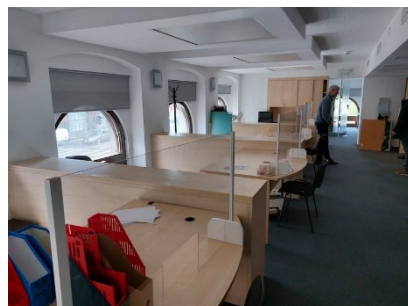
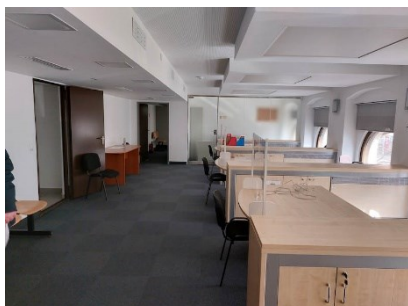
Galéri irodaterек



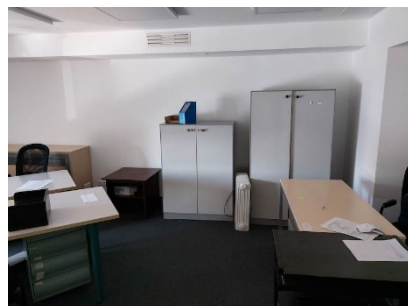
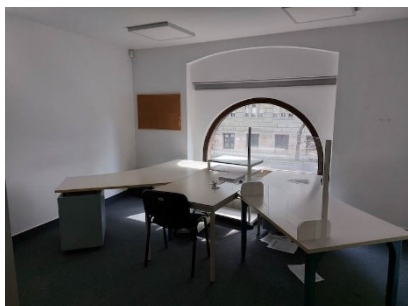
Galéri irodaterек



Galéri irodaterек



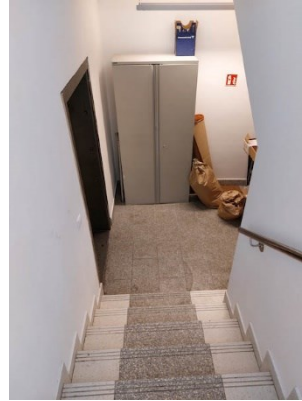
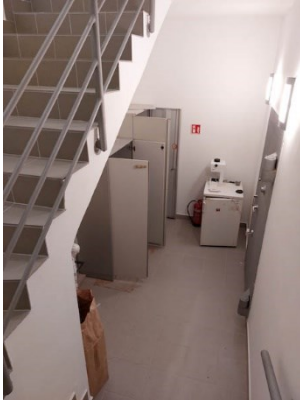
Galéri irodaterек



Galéria kiszolgáló terek



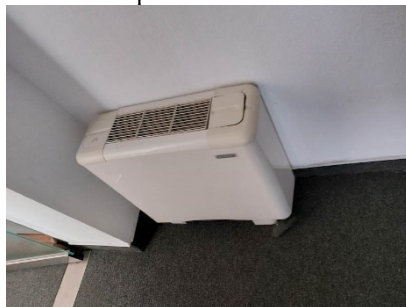
Pinceszint



Pince gépészet



Gépészeti részletek



Gépészeti részletek

