

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 17-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 6. szám alatti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 6. szám alatti, földszinti, 35346/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, 174 m² alapterületű, 540/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan határozott időre, 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött a Favorit Festék és Építőanyag Kft-vel (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6.; adószám: 14831337-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-922047, képviseli: Farkas Jenő ügyvezető) 2015. május 27. napján. Bérelő a bérleményt festék és barkácsüzlet céljára vette bérbe. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 479/2015. (V.13.) számú határozatával járult hozzá a bérlemény bérbeadásához, valamint annak felújításához, bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez. A bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához bruttó 2.714.625 Ft összeg került elszámolásra, bérelő 2015-2016. évben 18 hónap alatt számolta el.

A Favorit Kft képviseletében Farkas Jenő ügyvezető 2019. március 22. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el a Karácsony Sándor utca és a Teleki tér sarkán. Környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek találhatóak. Az Alapító Okirati szerint vendéglő-helyiség földszint + galéria szintekből áll, jelenleg festéküzletként funkcionál. A fűtés parapetes MIKA kazánról megoldott, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az üzletben biztonsági kamerarendszer kiépített. A 2. sz. irodagalériát a bérelő saját költségen építette, az 1. sz. galéria az Alapító Okiratban szerepel. Az ingatlanra vonatkozó értékbecslésben foglaltak alapján, az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület az 1. sz. galéria alapterületével növelten került feltüntetésre, azonban a galéria funkció miatt a tényleges hasznos alapterület kisebb az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterületnél, azt helyesen 50 %-kal kell beszámítani, így a hasznos alapterület 167 m² mindkét galéria alapterületének figyelembe vétele mellett. A vizes helyiségben penészesedés tapasztalható, vélhetően az elégtelen szellőzés miatt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2019. május 2-án. Az ingatlan forgalmi értékét 75.650.000,- Ft összegben (452.978,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. május 09. napján fenti összegben jóváhagyta. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **75.650.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II. V. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

1 

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Teleki tér 6. szám alatti, földszinti, 174 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 45 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 992/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező 2015-2016. évben került figyelembevételre bérbeszámítással. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	155.093,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	32.190,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8% inflációval számolva):	16.432.678,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,8% inflációval számolva):	3.410.650,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	13.022.028,- Ft
Forgalmi érték:	75.650.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A cégnyilvántartás tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az épületben levő alacsony önkormányzati tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges cél.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35346/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 6. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 174 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 75.650.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az 500 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem idegeníthető el a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva. Az 5. § (3) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára, a jelen rendeletben leírt kivételektől eltekintve, a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötődhet.

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.”

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél magasabb – vagy akár alacsonyabb – vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.



Határozati javaslat

...2019. (VI.17.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 35346/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 6. szám alatti, földszinti, 174 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 17.

- 2) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35346/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 6. szám alatti, földszinti, 174 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Favorit Festék és Építőanyag Kft (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6.; adószám: 14831337-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-922047, képviseli: Farkas Jenő ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 75.650.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 17.

- 3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2019. június 11.


dr. Keckeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

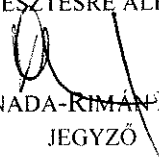
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-268

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Teleki tér 6. földszint



sám alatti

35346/0/A/41 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

5
JGK/268

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-268
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Teleki tér 6. földszint
Helyrajzi száma	: 35346/0/A/41
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: festékbolt
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 174 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 167 m ² Fajlagos m2 ár: 452 978 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1335 m ²
Eszmei hányad	: 540 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **75 650 000 Ft**
azaz **Hetvenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **15 860 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

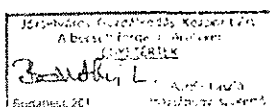
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. április 17.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 2.

2019 MÁJ 09.



CPR-Vagyoneertekelo Kft.
1086 Budapest, József körút 111.
Tel: +36 1 227 7100
Lakatos Ferenc
Ingatlanértékelő

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Teleki tér 6. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	174,0 m ²
Helyrajzi száma:	35346/0/A/41
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	festékbolt
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog 35346/A/1-35346/A/39 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan a Teleki László téren található, melyet a Fiumei út, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca határolja, valamint áthalad rajta a Népszínház utca is. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-3 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota jó. A tér 2014-es átépítésekor gyepszőnyeget raktak le és gyermekjátszóteret létesítettek, valamint köztéri szobrokat helyeztek el.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából átlagos, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Teleki László teret az 1850-es évek városrendezése során alakították ki, eredeti neve Baromvásár tér volt. 1874-től viseli Teleki László nevét.

A ház keretes beépítésű, szintkialakítása alagsor, földszint + 3 emelet. A földszint kváderezett, a kapun belül 2 üzlethelyiség bejárata látható. A kapu díszes vaskapu. Az épületet 2 osztópárkánya (Fsz. felett és 2. Em. felett) 3 részre tagolja. A sarkokon rizalitós kiugrás és egy balusztrált köerkély látható, a kapualj állapota jó. A kapualjtól jobbra található a lépcsőház: lábazata és festése megegyezik a kapualjével, állapota megfelelő. A lépcsőkarokat gazdagon díszített kovacsoltvas korlát kíséri. A működő lépcsők erősen kopnak. A vakolat a lábazat felett omlik, az olajfesték zisedés miatt perreg. A kapualjból 3 lépcsőfok vezet az udvarra. A burkolata teljes felületen beton. A függőfolyosók jó állapotban vannak; kőkonzolokkal vannak alátámasztva, aljáról a vakolat kissé hullik. A korlátok díszesek, szerkezetileg stabilak.

Az épület saroktelken fekszik, a Karácsony Sándor utca és a Teleki László tér találkozásánál. A földszint + galéria szintekből álló ingatlan jelenleg festéküzletként funkcionál, előtte vendéglőként üzemelt. A fűtés parapetes MIKA kazánról megoldott, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az üzletben a biztonsági kamerarendszer kiépített. A 2. számú iroda galériát a bérlő saját költségén építette, az 1. számú galéria az alapító okiratban is szerepel.

A bejárati nyílás magassága 2,20 m, az üzletben az átlagos belmagasság 4,7 m, az 1-es galéria = 2,30 m; 2-es galéria = 1,95 m belmagasságú. Az ingatlan hitelesített vízórával, villanyórával, gázórával rendelkezik. Összességében jó állapotú, forgalmas helyen lévő üzlethelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	1897	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	ipari padló, kerámia, beton	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	műanyag és fa szerkezetek	újszerű
Bejárati nyílás magassága:	2,20 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,70 m; 1-es galéria = 2,30 m; 2-es galéria = 1,95 m	magas
Belső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	újszerű
Fűtési rendszer:	kazán	átlagos
Melegvíz biztosítása:	kazán	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:	2015	
Felújítás tárgya:	Nyílászárók cseréje, iroda galéria megépítése, villanyvezetékek javítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület a galéria 1-vel együtt került feltüntetésre (174 m²), azonban a galéria funkciója miatt a tényleges alapterületben a 50%-kal került beszámításra. Így a számításban lévő összes hasznos alapterület 167 m², a tulajdoni lap 174 m²-ével szemben!

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek,

Ház:

Az épület utcai homlokzata felújított, melynek során a falfelület vakolatának pótlásos javítása megtörtént, a kváderezés, a kőporos szórás, a hiányzó gipsz elemek pótolva lettek, valamint a párkányok javítása és a falfelület festése is megtörtént. A vakolatok helyreállítása után, a megmaradt régi vakolatról a festéket el kellett távolítani, majd a felületet akril bázisú alapozóval, alapozni kellett. Az alapozás után ugyancsak akril kötőanyagú homlokzatfestékekkel a felületet két rétegben lett lefestve. A homlokzati bádogos szerkezeteket, a függőeresz- és lefolyó csatornát cserélték. A teljes cserépfedést vissza kellett bontani, a cserepeket átválogatni, a használható, ép cserepek vissza lettek rakva, a hiányzó mennységet új hornyolt cseréppel pótolták. A lécezőst is le kell cserélni erősebb, nagyobb keresztmetszetűre. A lécek alá fóliaterítés készült. A teljes tető bádogozását cserélni kellett a hófogókkal együtt. A gázhálózat is felújított, az alap- és felszálló vezetéseket a fogyasztói vezetékkel együtt cserélve lettek. A helyreállítási munkák a vezetékek korrózió elleni védelmével együtt lettek elvégezve

Albetét:

A vizeshelyiségben penészesedés látható, amely az elégtelen szellőztetés miatt alakulhatott ki, ettől eltekintve az ingatlan jó állapotú.

Bérlői megjegyzés:

A teljes belső felújítást bérlő végezte önköltségen. A bérlő végzi a karbantartást is.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlet	ipari padló	festett	110,77 m ²	100%	110,77 m ²
raktár	ipari padló	festett	2,31 m ²	100%	2,31 m ²
előtér	kerámia	festett	1,69 m ²	100%	1,69 m ²
előtér	kerámia	festett	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
előtér	kerámia	festett	1,69 m ²	100%	1,69 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,99 m ²	100%	0,99 m ²
öltöző	kerámia	festett+csempe	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,75 m ²	100%	1,75 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,05 m ²	100%	1,05 m ²
raktár	ipari padló	festett	23,38 m ²	100%	23,38 m ²
<i>galéria 1.</i>					
öltöző	kerámia	festett	6,76 m ²	50%	3,38 m ²
teakonyha	kerámia	festett	6,57 m ²	50%	3,29 m ²
tároló	beton	festett	1,90 m ²	50%	0,95 m ²
előtér	kerámia	festett	6,10 m ²	50%	3,05 m ²
<i>galéria 2.</i>					0,00 m ²
iroda	kerámia	festett	13,86 m ²	50%	6,93 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			184,52 m ²		166,93 m ²
Összesen, kerekítve:			185 m ²		167 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: csaiádi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1335 m ²
Eszmei hányad:	540 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	72,09 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	15 860 000 Ft , Tizenötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Teloki tér 6. földszint	VIII. ker., Békkocsis	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Gyulai Pál utca 6.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	167	60	140	197	52	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		31 000 000	65 900 000	69 000 000	33 800 000	29 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 833	447 179	332 741	617 500	479 831
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-7%	-2%	2%	-8%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	10%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-2%	-2%	27%	-23%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		480 362	439 129	422 581	477 533	445 283
Fajlagos átlagár:		452 978 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		75 647 326 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		75 650 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 2 bejáratos utcafronti üzlethelyiség, teljes berendezéssel, ingatlan.com/ 27724865
2. adat: Jó műszaki állapotú, földszinti, utcafronti kirakatos üzlethelyiség, jelenleg pékségként üzemel. ingatlan.com/6736511
3. adat: Panelház aljában lévő földszinti üzlethelyiség, részben felújított, közepes állapotban, kirakat nincs, irodának alkalmas. Ingatlan.com/27348831
4. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan.hkp-i fűtéssel, ingatlan.com/28320806
5. adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, 2 utcafronti bejárattal, átlagos állapotban, ingatlan.com/28222286

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

75 650 000 Ft

azaz Hetvenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .

JW
12

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Teleki tér 6. földszint	VIII. ker., Rákóczi	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Teleki
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	167	40	42	100
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	120 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 850	2 714	2 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-5%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		0%	0%	7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 848 Ft/m ² /hó	2 714 Ft/m ² /hó	2 549 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 704 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, műhely, pincével, ingatlan.com/28479668
2. adat: Csarnoknegyed, utcai bejáratos, földszinti, jó állapotú, üzlet. ingatlan.com/28524251
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, jó állapotú üzlet. ingatlan.com/21666880

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 704 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	4 876 934 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 146 308 Ft
Igazgatási költségek:	2% 97 539 Ft
Egyéb költségek:	5% 243 847 Ft
Költségek összesen:	487 693 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	4 389 241 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	62 700 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

62 700 000 Ft

azaz Hatvankettőmillió-hétszázézer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	75 650 000 Ft	100%	75 650 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	62 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			75 650 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

75 650 000 Ft

azaz, Hetvenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Teleki tér 6. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **75 650 000 Ft**
 azaz **Hetvenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. április 17.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Budapest Fővárosi Közigazgatásügyi Kormányhivatala
Budapest, XI., Budaterrá ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Dátum: 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Regisztrációs szám: 8000034 163310/2019
2019. 04. 02

BUDAPEST VIII. KER.

Beírási szám: 35346/O/A/41 helyrajzi szám

108/ BUDAPEST VIII. KER. Teleki László téri F földszint (felülvásárlás alatt) **BRESZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai megnevezés	terület m ²	szobák száma egész fő	esetlegi hányad	tulajdoni formája
előlethelesség	174	0 0	140/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 499992/1999				

2. bejegyző határozat: 530009/2002/1997/97 10 10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi részekben meghatározott részek.

BRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, eszközök idő: 168332/1993.1993.07.01
 jogcím: eredeti felvétel 98142/1994/1994.04.12
 jogcím: 1991 évi XXXIII tv. 168332/1993.1993.07.01
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
 cím: 1026 BUDAPEST VIII. KER. BUDA UTCA 63-67

BRESZ

1. bejegyző határozat, eszközök idő: 98142/1994.1994.04.12

Egyéb elővásárlás: jog 35346-A/1-35346/A/35 helyrajzi ingatlanok minenkori tulajdonosa: javára

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jul 16

Budapest VIII. ker. Teleki tér 6. sz. alatti ingatlan

TARSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URSS Társasházakat Képviselő, épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 775 tulajdoni lapon 35346 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.335 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Teleki tér 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Or u. 8.) kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. elbírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-veteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 1.335 m² területtel, beépítetlen részen lévő terükellettel együtt.

A
J
W
G

36/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 36. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 66 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

206/10.000 hányad.

37/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 37. sz. alatti 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 109 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

338/10.000 hányad.

38/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 38. sz. alatti 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 50 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

156/10.000 hányad.

39/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 39. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 67 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

209/10.000 hányad.

40/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás rendeltetésű üzlet, 6 iroda, raktár, 4 előtér, 4 WC, 2 közlekedő, fürdő, fürdőszoba, öltöző, valamint a galéria szinten található iroda, öltöző, étkező, raktár, irattár, közlekedő helyiségekből álló MAGEV helyiségcsoport összesen 324 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1.007/10.000 hányad.

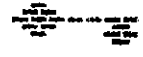
41/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 41./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás rendeltetésű üzlet, 2 raktár, 3 előtér, 4 WC, valamint a galéria szinten található 2 iroda, előtér, tároló helyiségekből álló VENDEGLŐ helyiségcsoport összesen 174 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

540/10.000 hányad.

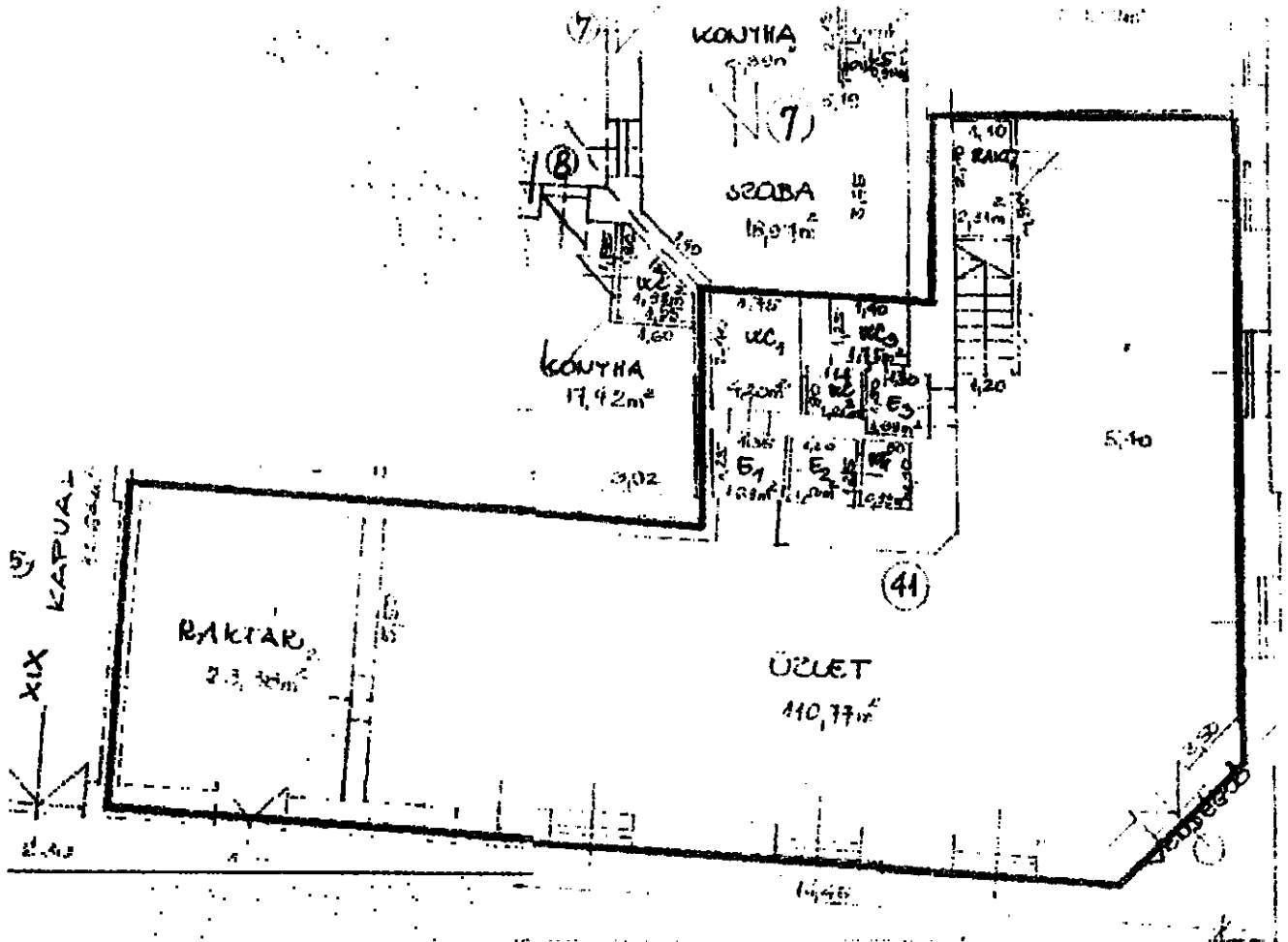
Jan 18

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41



CPR - VAGYONERTEKELŐ KFT.
KÖZTARSASÁGI VEGYES TÁRSASÁG



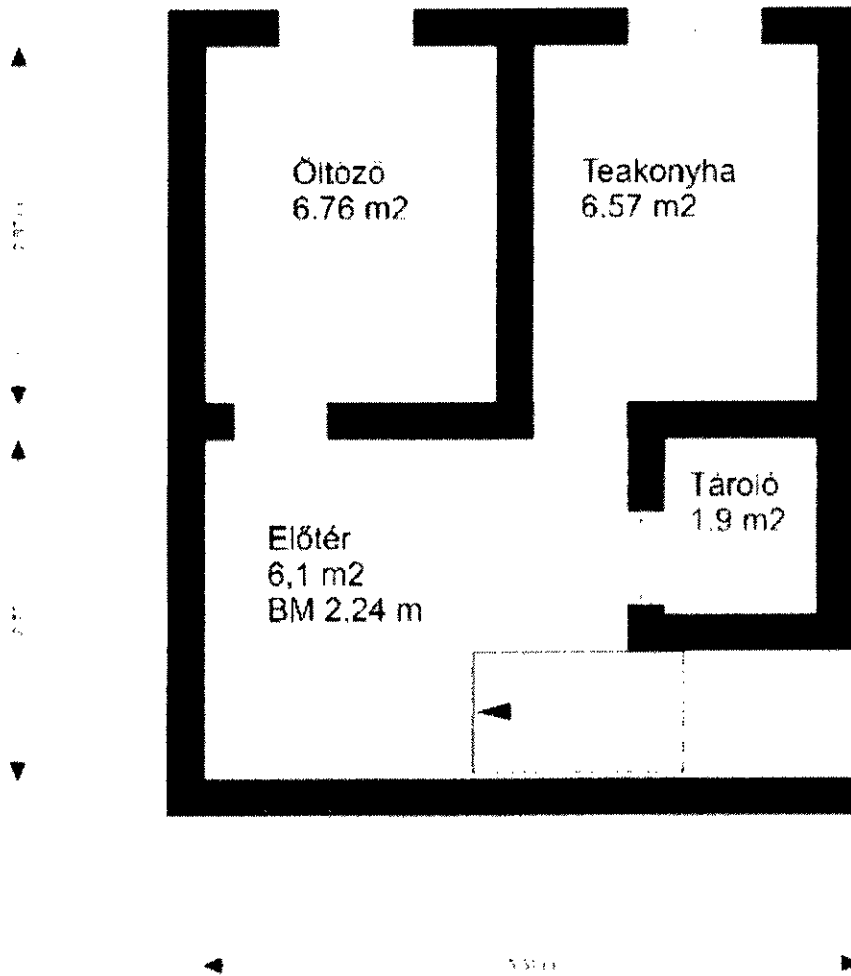
19 *[Handwritten signature]*

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

NYILV. ÉRT. SZ. 1/2007. (II. 15.) Korm. R. 10. § (1) bek. 10. pont
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐLEEN VEGYŐZŐK ÉRTÉKELÉSE

Galéria 1.



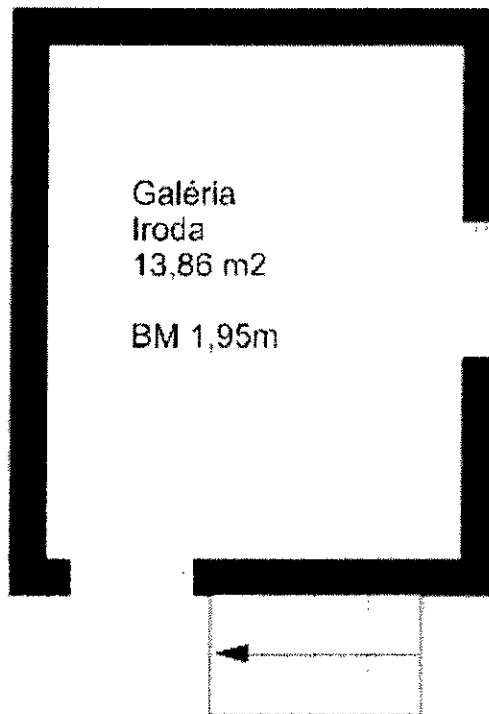
Jm/20

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

NYILV. ÉRTÉKELŐ IRODA
KÖZÉP-ÉRTÉKELŐ IRODA
KÖZÉP-ÉRTÉKELŐ IRODA
KÖZÉP-ÉRTÉKELŐ IRODA
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1088 BUDAPEST, VESZÉLY-ÚT 10/B

Galéria 2.

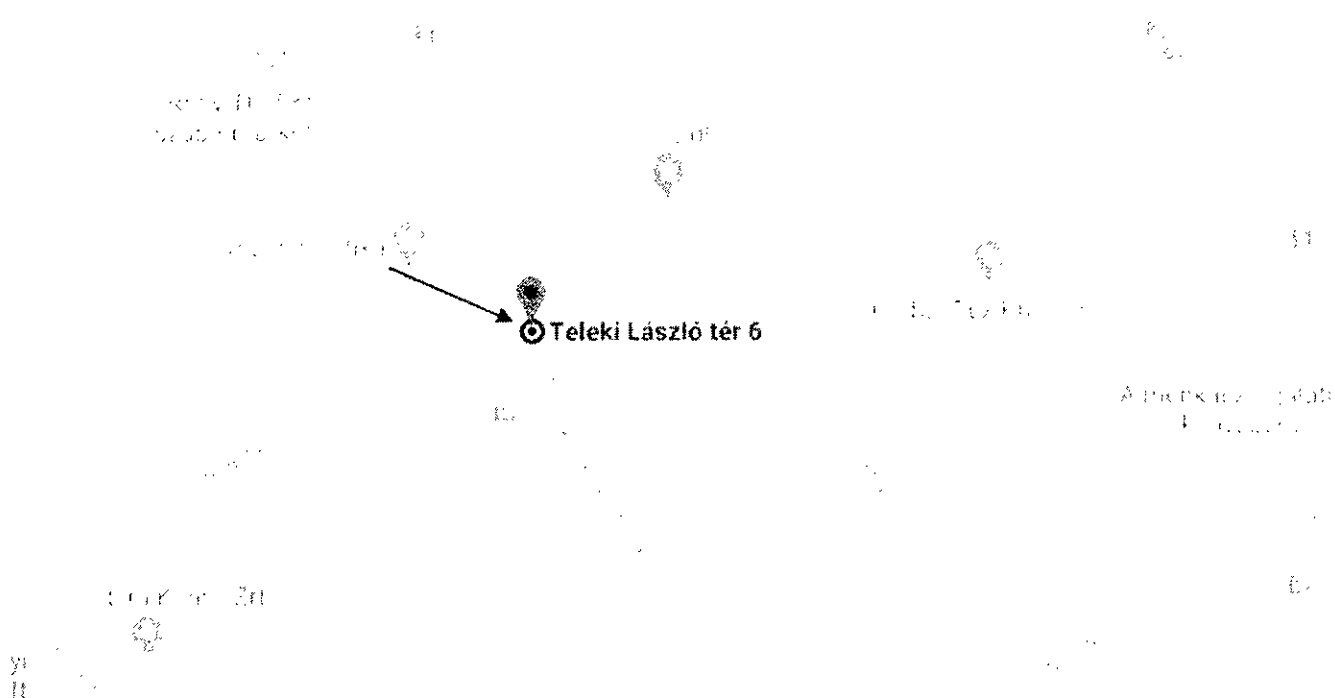


21 *[Signature]*
GD

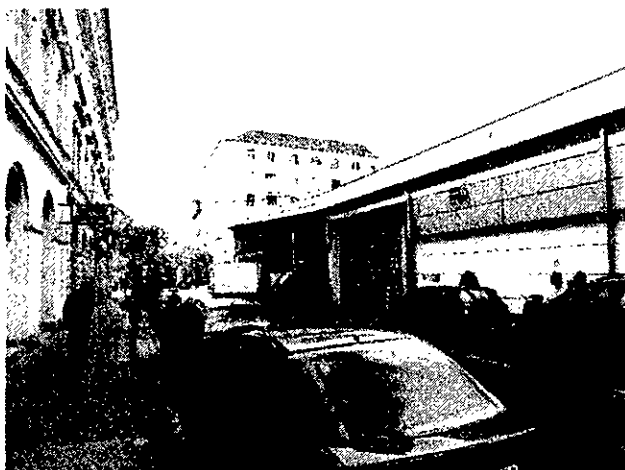
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜBBENNYELI VITKÓZSÁG KÖZTARSASÁG



01. térkép



02. utcakép



03. Karácsony Sándor utcai utcafront



04. Teleki László téri utcafront



05. homlokzat

Jul 22

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

OPR-VAGYONHETERKELO KFT.
RUSZSELLA, VELENYI-SZI, ERDEKVELŐ



06. bejárat



07. üzlettér



08. üzlettér



09. raktár



10. vízóra



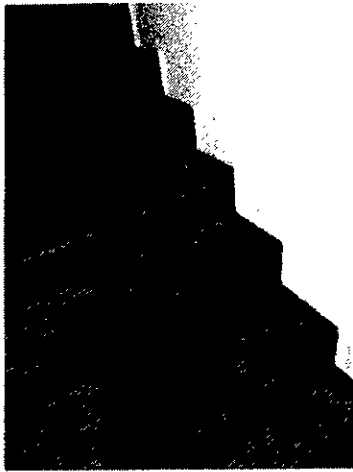
11. wc

23
2014/8

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

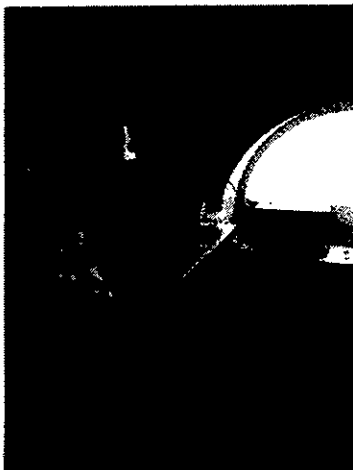
CPR-VAGYONFEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍRÁTO ERŐKÖZMÉRŐ



12. galéria feljárata



13. galéria_1



14. galéria_1



15. tároló



16. raktár



17. galéria alatti rész

Jan 24

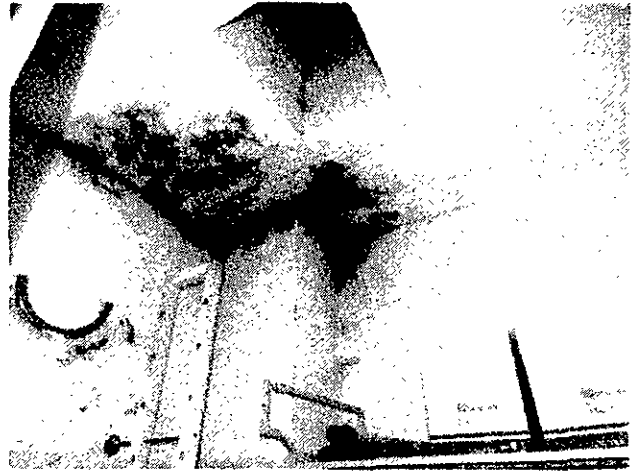
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki tér 6. (üzlet) Hrsz: 35346/0/A/41

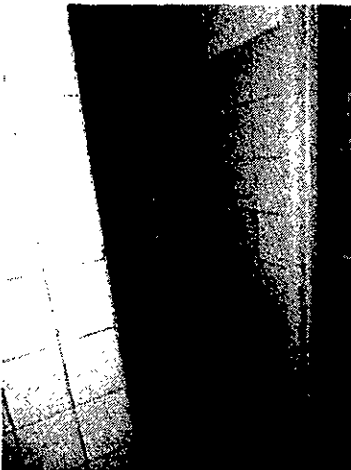
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



18. wc



19. penészes mennyezet



20. közlekedő



21. galéria 2. feljárata



22. galéria_2



23. galéria_iroda

25
[Handwritten signature]

