

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. július 15-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 4. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 4. fsz. 1.** szám alatti, 35134/0/A/26 hrsz-ú, **90 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II és HVT V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az ingatlan egy utcafronti és egy hátsó bejáratúval is rendelkezik, melyet a raktárrésztől lehet elérni és a belső udvarra nyílik. A belső tér teljes mértékben felújított, melyet egészében a bérlő saját költségén valósított meg. A gipszkarton mennyezetben led lámpák kerültek kialakításra, megtörtént a falazat és az aljzat kiegyenlítése a hátsó raktárakban, valamint új elektromos szerelvények kerültek beépítésre. Az albetét fűtése és melegvíz-ellátása megoldott. A falak festettek, a vizes helyiségben csempézettek. A burkolat mindenhol kerámia, kivétel a raktárrész, ahol PVC található. Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített.

A fenti helyiség bérlője a 2019. október 9. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján a **Structura Épker Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 342575; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly), aki helyiséghez bérleti jog átruházása címén jutott hozzá (előző bérlő: Peter's Textil Kft.) és **üzlet (cipészet, lábbeli gyártás, lábbeli javítás)** tevékenység céljára használja azt.

A **Structura Épker Kft.** és a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) 2020. június 4. napján kelt közös kérelmében kérte a bérleti jog átruházásához való tulajdonosi hozzájárulás megadását. A helyiséget a továbbiakban **gépeszeti szerelvények értékesítése** céljára kívánja használni a Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft, aki bérleti díj ajánlatot tett **93.430,- Ft/hó + ÁFA** összegben, valamint úgy nyilatkozott, hogy vállalja a hat havi szerződéskötési díj megfizetését.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **14.592,- Ft/hó**.

A **Structura Épker Kft.** jelenlegi havi bérleti díj előírása **96.607,- Ft/hó + ÁFA**, a bérlőnek 2020. június 30. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása, a bérleti szerződése vonatkozásában 355.968,- Ft óvadék megfizetésre került.

A bérleti jog átruházásához való hozzájárulásra nyitva álló ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2020. június 18. napján meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. június 8. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2020. június 16-án jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **42.710.000,- Ft** (fajlagos m<sup>2</sup> ár: 474.588,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a kereskedelmi tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számítva havi nettó 213.550,- Ft**.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) részére, és az új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, **üzlet (gépezési szerelvények értékesítése)** tevékenység céljára **106.775,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Azért javasoljuk a bérleti jogviszony átruházásának engedélyezését a számított bérleti díjhoz képest 50%-os összegén hozzájárulni, mert a jelenlegi bérlő bérleti díj előírásánál ez magasabb összeg, a hat havi szerződéskötési díj pedig olyan egyszeri befizetés, amely a bérlőnek nem jár vissza és nem is számít előlegnek, ezen felül ez a bérleti díj a bérlőre sem ró aránytalan terhet.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **406.813,- Ft** összegű óvadék megfizetésre, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **813.626,- Ft szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett, amely összegnek a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** vállalja a megfizetését.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A helyiség bérleti jogának átruházásából befolyó, a korábbinál magasabb bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti, valamint a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelentene.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.



A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése szerint Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt** az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben;

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árinдекс mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor

sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenység szorzója 6 %.

A Lakástörvény 89. § (1)-(2) bekezdései alapján, amennyiben a törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2020. (VII.15.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 4. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásáról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Structura Épker Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 342575; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 4. fsz. 1. szám alatti, 35134/0/A/26 hrsz-ú, 90 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) részére, határozatlan időre, **üzlet (gépezeti szerelvények értékesítése) tevékenység céljára a számított 106.775,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) **6 havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő, azaz **bruttó 813.626,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.
- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele a 2. pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.
- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Farkas József, Bálint Károly) a jelen

határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft. a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 4. fsz. 1. szám** alatti, 35134/0/A/26 hrsz-ú, **90 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. július 15., 3.) és 4.) pontok esetében 2020. augusztus 31.

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


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. július 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

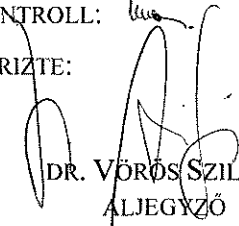
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

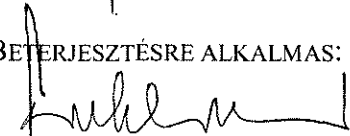
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010  
JGK-540

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-540

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Teleki László tér 4. fsz. 1. (üzlet)



szám alatti

35134/0/A/26 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. június

---

Független | Megbízható | Értékmérő

6

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-540
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Teleki László tér 4. fsz. 1. (üzlet)
Helyrajzi száma	: 35134/0/A/26
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 90 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 90 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 474 588 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 737 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 608 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **42 710 000 Ft**  
azaz **Negyvenkettőmillió-hétszázötvenezer Ft.**  
melyből a telek eszmei értéke: **9 860 000 Ft**  
azaz **Kilencmillió-nyolcszázhatvanezer Ft.**

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

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

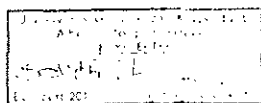
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. június 4.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 8.

2020 JÚN 16.



CPR-Vagyonertekelo Kft.  
1086 Budapest, Jozsef krt. 69  
Adatszám: 02-071395-2-42  
www.cprertekelo.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-ertekelo

Nyilvantartasi szam: 1398/2006.

7



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), 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: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyoneértékelő

## 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 László tér 4. fsz. 1. (üzlet)
Tulajdoni lap szerinti területe:	90,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35134/0/A/26
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerület részében, a Teleki László téren található, melyet a Fiumei út, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca határol. 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 városrészben 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

Az épület keretes beépítésű, szintkialakítása földszint + 3 emelet. A homlokzatot látványos, rendkívül gazdag, barokkos díszítések tarkítják. A kapu felett egy igen díszes, „hasas” korláttal ellátott erkély emelkedik ki. Két osztópárkány látható a homlokzaton: az egyik a földszint felett, mely hangsúlyos, több tagozatú, a másik az első szint felett, mely fogasléccel van díszítve. A főpárkány nagyon hangsúlyos, díszes konzolokkal alátámasztott párkány, az épület jellegzetes és hangsúlyos része. *Forrás: <https://docplayer.hu/140205-Budapest-jozsefvaros-magdolna-negyed-program-iii-integralt-szocialis-varosrehabilitacios-program.html>*

A társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszúveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1898-ban. Az értékelt albetét a kapubejárattal szemben állva balra található, utcafronti bejáratral rendelkezik. A bejárati ajtó ráccsal védett, egyéb nyílászárókra nem lett kiépítve. Az ingatlan egy hátsó bejáratral is rendelkezik, melyet a raktárrészből lehet elérni és a belső udvarra nyílik. A belső tér teljes mértékben felújított, melyet a bérlő saját költségén valósított meg. A gipszkarton mennyezetben led lámpák kerültek kialakításra, megtörtént a falazat és az aljzat kiegyenlítése a hátsó raktárban, valamint új elektromos szerelvények kerültek beépítésre. A fűtésről FÉG típusú gázkazán gondoskodik, acéllemez- és alumínium radiátor hőleadókkal. Az albetét melegvíz-ellátása villanybojlerrel megoldott. A falak festettek, a vizeshelyiségben csempézettek. A burkolat mindenhol kerámia, kivétel a raktárrész, ahol PVC látható. Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített.

Bejárat magassága: 2,10 m, a belső tér belmagassága: 3,46 m

Összességében kulturált, rendezett házban lévő, jó műszaki állapotú üzlethelyiség.

#### Épület:

Épület építési éve:	1898	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	PVC, kerámia	újszerű
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	újszerű
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, bejárati ajtó ráccsal védett	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,10 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,46 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	FÉG gázkazán	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra (kapualjban), vízóra, gázóra	jó
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

#### Megjegyzés:

A helyiség frekvenciált helyen található, kedvező infrastrukturális környezetben.

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Az épület homlokzata a Magdolna Negyed Program III. ütemében, 2014-ben megújult. A felújítás keretében az alábbi munkákra került sor: az utcai- és udvari homlokzat felújítása, a függőfolyosó felújítása, szigetelése és újra burkolása, valamint a kapualj, lépcsőház, kémények, elektromos hálózat felújítása.

#### Albetét:

Az albetét az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, a beépített anyagok és a kivitelezés módja jó minőségben történt.

#### Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén, amely érintette a falazatot, az álmennyezetet (LED világítótestekkel), radiátorok cseréjét, a villanybojlerhez puffertartály kiépítését. Tulajdonosi beleegyezés nem állt rendelkezésre. A mellékletben csatoltuk a Bérlő által készített költségvetés 2 verzióját.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
eladótér	kerámia	festett	56,05 m <sup>2</sup>	100%	56,05 m <sup>2</sup>
raktár	PVC	festett	18,03 m <sup>2</sup>	100%	18,03 m <sup>2</sup>
iroda	kerámia	festett	6,60 m <sup>2</sup>	100%	6,60 m <sup>2</sup>
öltöző	kerámia	festett	6,14 m <sup>2</sup>	100%	6,14 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	2,73 m <sup>2</sup>	100%	2,73 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,45 m <sup>2</sup>	100%	0,45 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			90,00 m <sup>2</sup>		90,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			90 m <sup>2</sup>		90 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 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 környezetben 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.: családi 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. 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.

### Költségalapú 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 Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2019. 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:	737 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	608	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	44,81 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 860 000 Ft	, Kilencmillió-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, Teleki László tér 4. fsz. 1. (üzlet)	VIII. ker., József u.	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	90	104	100	96	45	35
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		54 000 000	47 590 000	47 000 000	22 490 000	19 990 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		467 308	428 310	440 625	449 800	514 029
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	2%	1%	-9%	-11%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		8%	0%	5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	0%	-3%	0%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/nagy belmagasság		-5%	0%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	5%	5%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>6%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		494 412	479 707	476 756	454 298	467 766
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>474 588 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>42 712 920 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>42 710 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos épületben, felújítandó műszaki állapotú üzlet, nagy belmagassággal. ingatlan.com/30728017
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség a Horváth M. tér közelében. ingatlan.com/30352583
3. adat: Népszínháznegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/30980392
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség, ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

42 710 000 Ft

azaz Negyvenkettőmillió-hétszáztízezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Teleki László tér 4. fsz. 1. (üzlet)	VIII. ker., Népszínháznegyed	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	90	74	73	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		200 000	180 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 432	2 219	3 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, galéria miatt		0%	10%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>8%</b>	<b>23%</b>	<b>6%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 637 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 736 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 165 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 846 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyedben, felújított műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/29124170
2. adat: Népszínháznegyedben, jó műszaki állapotú (galériával 73 m<sup>2</sup>-es) üzlethelyiség, ingatlan.com/29124170
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 846 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 766 312 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	82 989 Ft
Igazgatási költségek:	2%	55 326 Ft
Egyéb költségek:	5%	138 316 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>276 631 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		2 489 681 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>35 570 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

35 570 000 Ft

azaz Hármincötmillió-ötszázhetvenezer- Ft .

14

## 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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon 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:	42 710 000 Ft	100%	42 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	35 570 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>42 710 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 710 000 Ft

azaz, Negyvenkettőmillió-hétszázötvenezer- 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 rendeltetésszerű 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 László tér 4. fsz. 1. (üzlet)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **42 710 000 Ft**  
 azaz **Negyvenkettőmillió-hétszázötvenezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 4.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2020. június 8.

## 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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, FI 415

Címlet 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelési szám: 8900004/211167/2020  
 2020.06.01

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35134/0/A/26 helyrajzi szám

100% BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 4. földrajzi a/c 1. "belsőhasználat alatt"  
 LRCSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.	terület	szobák száma	építési határidő	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egység		
üzlethelyiség	0	0	000/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 89999/2019/01				
2. bejegyző határozat: 198679/1995/1995.11.02				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.				

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, síkkesés adó: 198679/1995/1995.11.02				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246/1991/1991.12.08				
jogcím eredete: felvétel: 198679/1995/1995.11.02				
összesség tulajdonos				
név: VIII. KER. FŐVÁROSI KÖZMŰVELÉSI ÉS MŰVELŐDÉSI BUDAPESTI NYELVTUDÓ				
cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. BUDAPESTI NYELVTUDÓ				

III RÉSZ

LEÍRÓ TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Teleki L. tér. 4. sz. ingatlan.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Fővárosi Önkormányzat, Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megnevezés alatti az ÜRSZ Társasházakat Képvisező Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 47/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 857. tulajdoni lapra 1/134 helyrajzi számú alatti ingatlanra az Teleki László tér 4. sz. alatt, a Józsefvárosi Önkormányzat Társasházak Tulajdonában lévő és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási KFT / Budapest, VIII. ker. 857. tulajdoni lapra 1/134 háziingatlant a mellékelt törvényi és más jogszabályok szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházra történő alakításra az 1993. évi LXXVII. tv. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 44/1993. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba vett ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdonosi illetőségekkel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vétel szerződésben létrejövő új tulajdonosi lapokban szerepelnek.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosaival közös tulajdonban kerülnek a jelen okirattal együtt létrehozott társasházba.

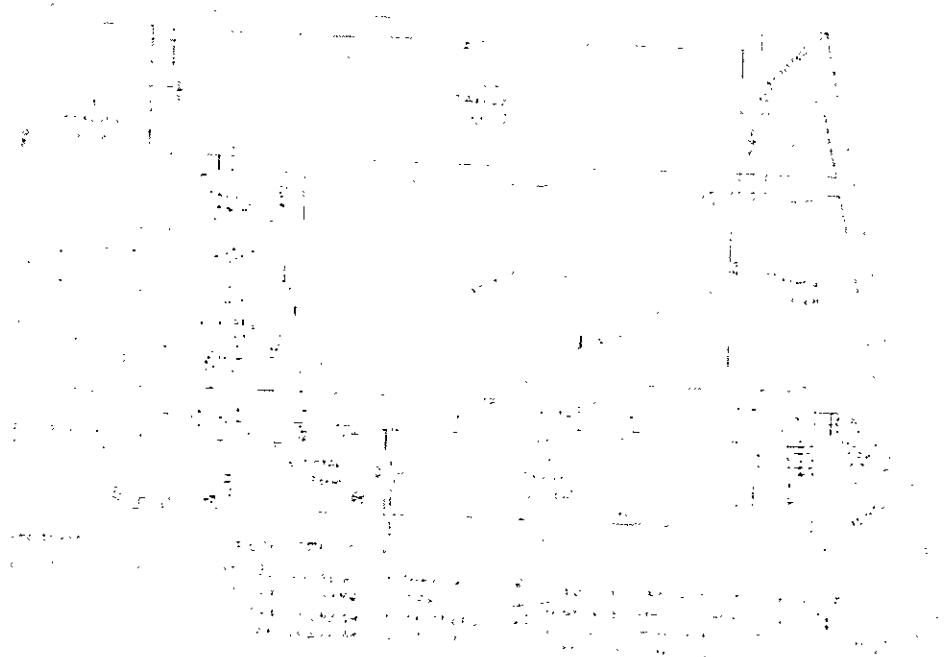
18



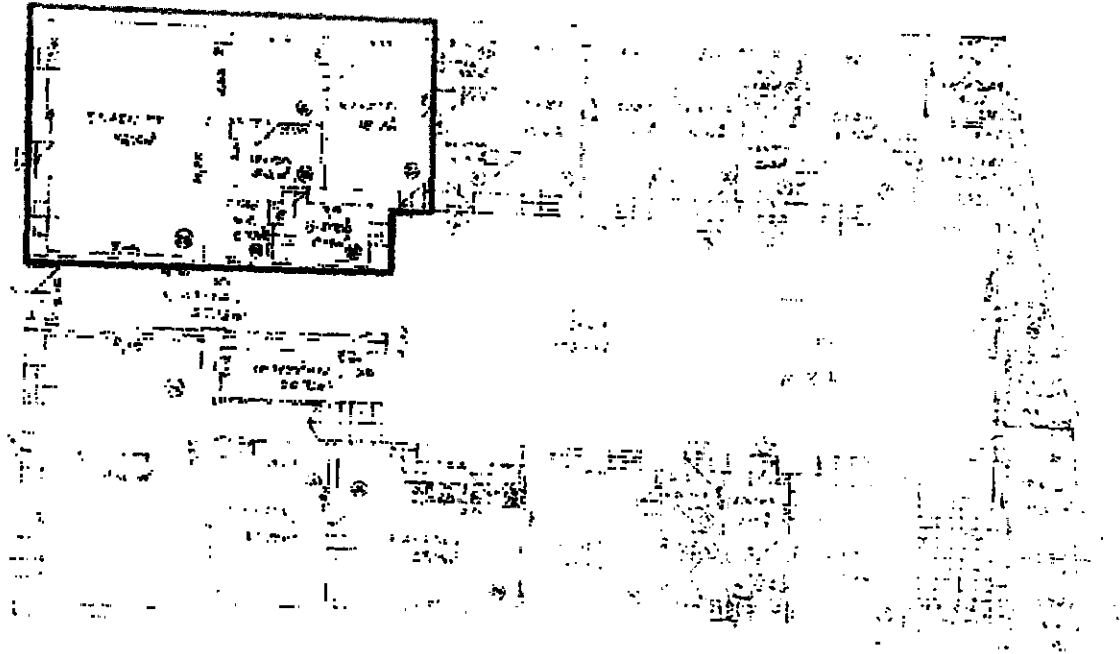
INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2020.06.04				
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35134 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
1086 BUDAPEST VIII.KER. Teleki László tér 4. "felülvizsgálat alatt" 1086 BUDAPEST VIII.KER. Teleki László tér 4. "felülvizsgálat alatt"				
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
- Kivett lakóház, udvar	0	737	0.00	
2. Társasház				
3. Társasház A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.				

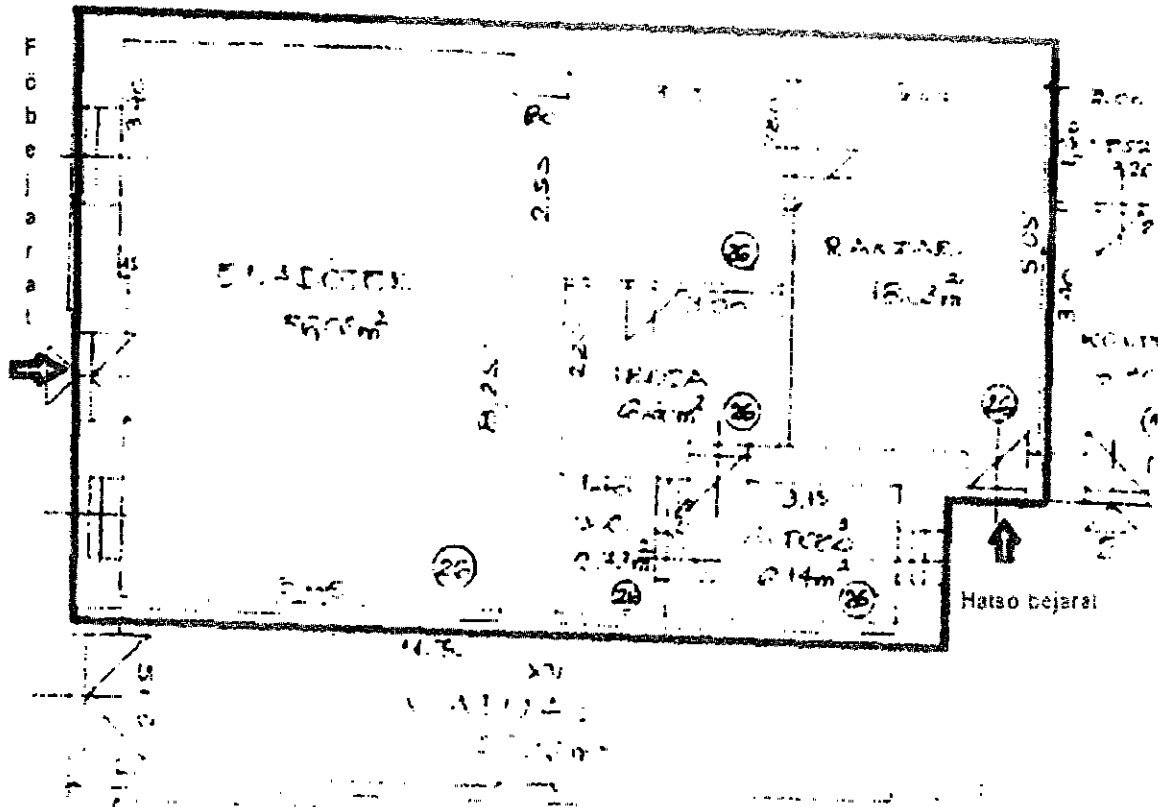
ALAPRAJZ (TÁROLÓK)



INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

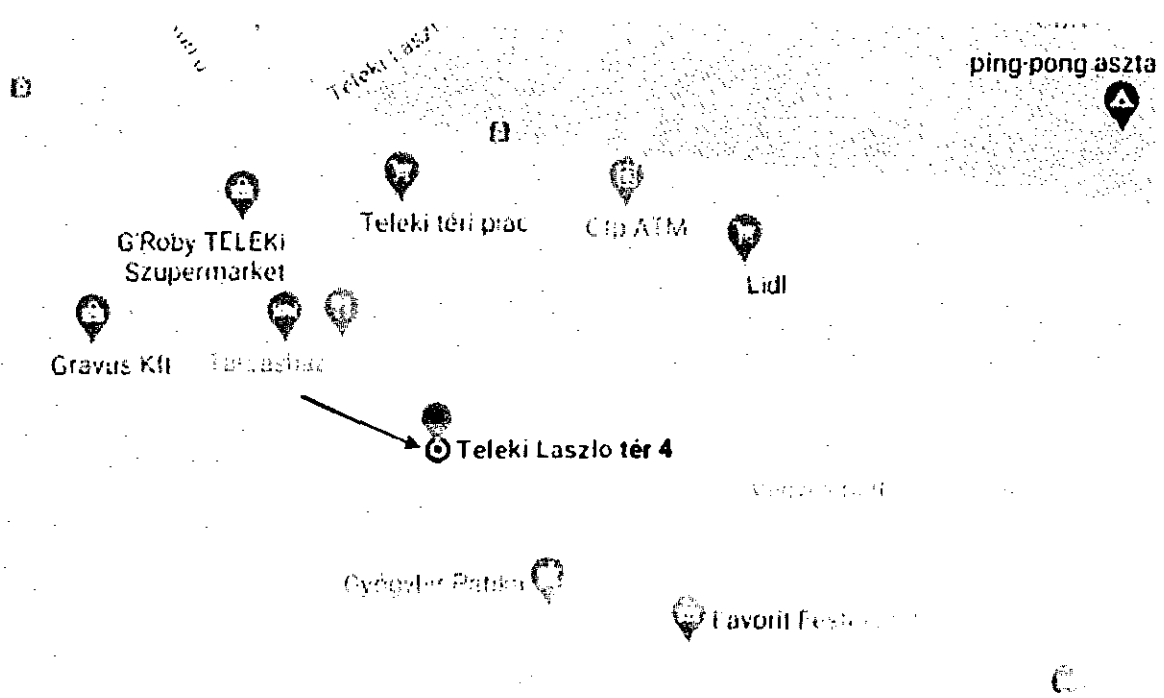


ALAPRAJZ



21

**TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK)**



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



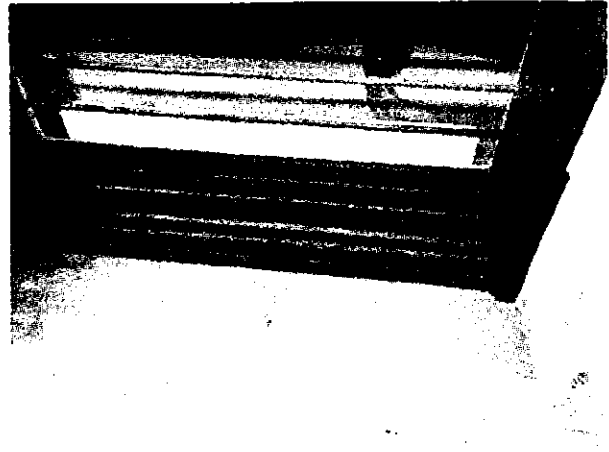
04. utcafront



05. barokkos díszítésű homlokzat



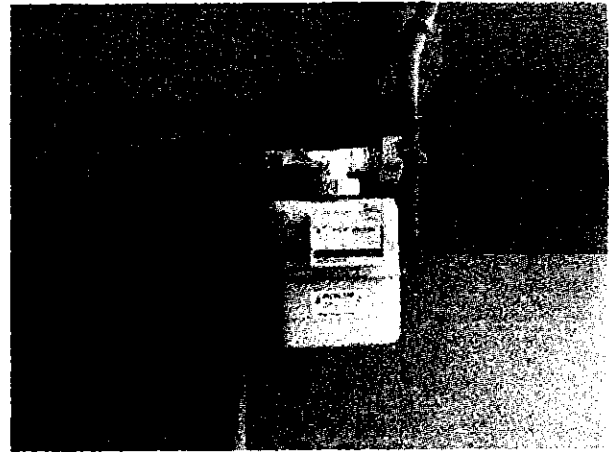
06. utcafront



07. bejárat



08. kapubejárat



09. gázóra

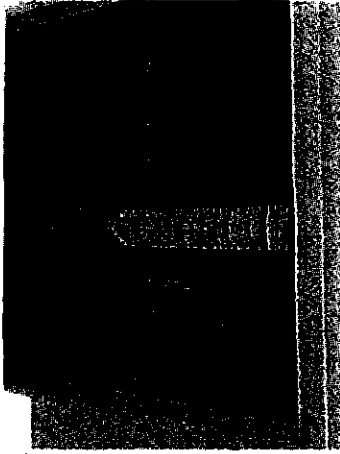


10. eladótér

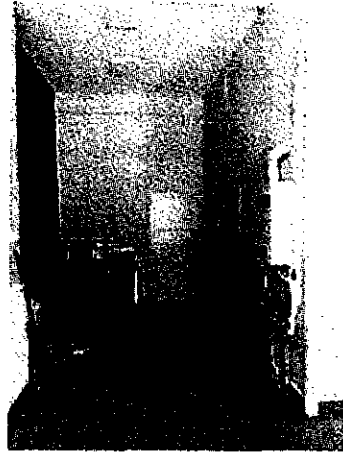


11. eladótér

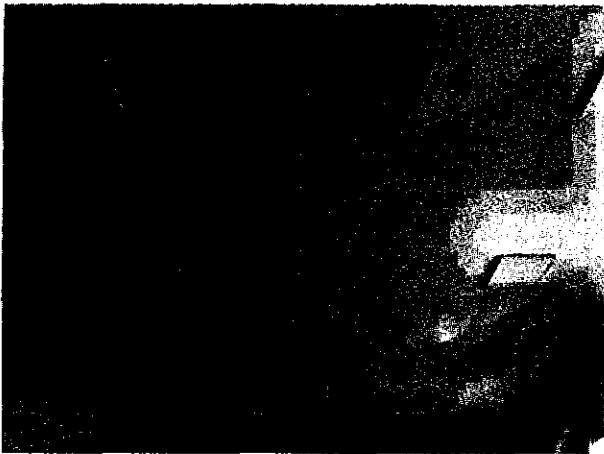




12. biztosítéktábla



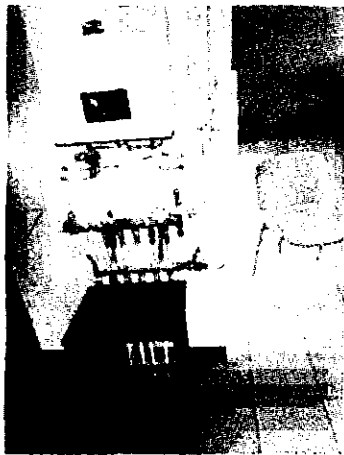
13. raktár



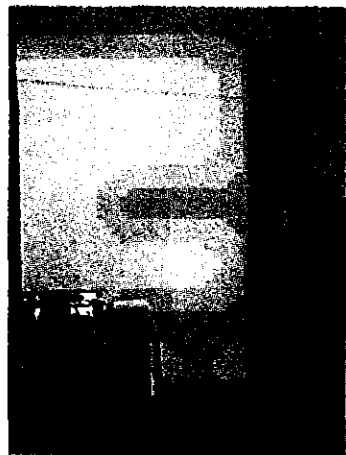
14. gipszkarton mennyezet



15. FÉG gázkazán



16. rendszercsatlakozás



17. raktár

# ÁRAJÁNLAT

(SAJÁT RÉSZRE)

**Megrendelő:** Bálint Károly  
1086 Budapest  
Teleki tér 4

**Vállalkozó:** STRUCTURA ÉPKER KFT.  
1081 Budapest  
Kun utca 7.

**Készült:** 2020.06.05

**A munka leírása:** Üzlethelyiség felújítási munkák

<i>Tételcsoportok, fejezetek</i>		<i>Anyagköltség</i>	<i>Dijköltség</i>
<b>1.0 Szakipari munkák</b>	összesen:	2 284 451 Ft	4 104 908 Ft
<b>2.0 Villanyszerelés</b>	összesen:	577 664 Ft	655 000 Ft
<b>3.0 Épületgépészet</b>	összesen:	222 138 Ft	300 000 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>3 084 253 Ft</b>	<b>5 059 908 Ft</b>
Szállítás anyagmozgatas	10,00 %		814 416 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>8 958 577 Ft</b>
Általános forgalmi adó	27,00 %		2 418 816 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>11 377 393 Ft</b>

**Készítette** Karácsony István

## 1.0/ Szakipari munkák

1/	<b>47-000-101-000-01</b> Többrétegű meszelés lekaparása bármilyen padozatú helyiségben				
	Mennyiség:	339,45 m2			
	Anyag egységára:		0,00	0	
	Díj egységára:		840,00		285 138
2/	<b>36-901-003-300-25-55010</b> Vakolatjavítás oldalfalon téglá, beton, kő felületen, vagy építő lemezen. A meglazult, sérült vakolat előzetes levereésével 25% feletti hiánypótlással				
	Mennyiség:	339,45 m2			
	Anyag egységára:		2 110,00	716 240	
	Díj egységára:		4 560,00		1 547 892
3/	<b>37-401-001-005-02-13110</b> Gipszkarton építőlemez borítású álmennyezet födémről függesztve, kettős CD vázszerkezetre, a szükséges szerelési segédanyagokkal, felszerelve, az illesztések és csavarfej helyek glettelésével, RIGIPS 4.10.01 jelű álmennyezet 37,5 cm hosszú függesztőszárra szerelve, 1 réteg normál építőlemezzel (RB) 12,5 mm vtg.				
	Mennyiség:	90,01 m2			
	Anyag egységára:		4 880,00	439 249	
	Díj egységára:		5 200,00		468 052
4/	<b>42-061-005-002-05-00100</b> Tapadóhid felhordása CIMSEC tapadóhid felhordása vízszintes felületen (padlón)				
	Mennyiség:	18,35 m2			
	Anyag egységára:		430,00	7 891	
	Díj egységára:		500,00		9 175
5/	<b>42-061-021-002-05-00101</b> Kiegyenlítés CIMSEC önterülő kiegyenlítő masszával, 3 mm vastagságig vízszintes felületen (padlón)				
	Mennyiség:	18,35 m2			
	Anyag egységára:		2 650,00	48 628	
	Díj egységára:		1 760,00		32 296
6/	<b>47-000-242-002-31-95110</b> Falfelület simítás RIGIPS simító gipsszel, vakolt és gipszkarton felületen üres helyiségben két réteg				
	Mennyiség:	429,46 m2			
	Anyag egységára:		780,00	334 979	
	Díj egységára:		1 650,00		708 609
7/	<b>47-141-001-002-05-10110</b> Festés két rétegben, a felület megtisztításával, kaparással, dörzsöléssel, lemosással, sima glettel felületen, diszperziós beltéri falfestékekkel W2 fehér és szürke				
	Mennyiség:	429,46 m2			
	Anyag egységára:		980,00	420 871	
	Díj egységára:		1 345,00		577 624
8/	<b>47-153-002-001-72-86470</b> Beton padló festése, akrilgyanta alapú festékrendszer felhordásával, 2 rétegben szinkártya szerint				
	Mennyiség:	18,35 m2			
	Anyag egységára:		2 980,00	54 683	
	Díj egységára:		3 600,00		66 060

Tételszám,tételiszóveg,Mennyiség,Egységárak		Anyagköltség	Díjköltség
9/	<b>47-731-002-002-05-12570</b> Nyílászárók átvonó fedőmázolás két rétegben a felület megtisztításával, portalanítással, tagolt fa és fémfelületen, Supralux zománc festékkel Mennyiség: 105,84 m2	1 440,00	152 410
	Anyag egységára:	2 860,00	302 702
	Díj egységára:		
10/	<b>21-991-006-008-15-00125</b> Vegyes építési és bontási hulladék elszállítása, lerakóhelyi díjjal, üritéssel kézi felrakással 20,01 -25,00 km távolságra Mennyiség: 8,00 m3	8 000,00	64 000
	Anyag egységára:	5 920,00	47 360
	Díj egységára:		
11/	<b>21-991-016-008-15-00105</b> Állagmegóvás takarás Mennyiség: 1,00 ktg	45 500,00	45 500
	Anyag egységára:	60 000,00	60 000
	Díj egységára:		
<b>Összesen:</b>		<b>2 284 451</b>	<b>4 104 908</b>

Tételszám, tételszöveg, Mennyiség, Egységek		Anyagköltség		Díjköltség
<b>2.0/ Villanyszerelés</b>				
12/ 71-000-111	Villanyszerelési átépítési munkák			
Mennyiség:	1,00 ktg			
	Anyag egységára:	577 664,00	577 664	
	Díj egységára:	655 000,00		655 000
<b>Osszesen:</b>		577 664		655 000

Tételszám, tételszöveg, Mennyiség, Egységárak		Anyagköltség	Díjköltség
<b>3.0/ Épületgépészet</b>			
13/	<b>81-000-101-001</b>		
	Gépészeti csővezetékek és berendezési tárgyak bontása ,cseréje ,felújítása		
	Mennyiség: 1,00 ktg		
	Anyag egységára:	222 138,00	222 138
	Díj egységára:	300 000,00	300 000
<b>Osszesen:</b>		222 138	300 000

# ÁRAJÁNLAT

(BERBEADÓNÁK)

Megrendelő: Bálint Károly  
1086 Budapest  
Teleki tér 4

Vállalkozó: STRUCTURA EPKER KFT.  
1081 Budapest  
Kun utca 7.

Készült: 2020.06.05

A munka leírása: Üzlethelyiség felújítási munkák

Tételcsoportok, fejezetek	Anyagköltség	Díjköltség
<b>1.0 Szakipari munkák</b>	összesen: 1 185 940 Ft	2 212 381 Ft
<b>2.0 Villanyszerelés</b>	összesen: 0 Ft	50 000 Ft
<b>3.0 Épületgépészet</b>	összesen: 50 000 Ft	80 000 Ft
<b>Osszesen:</b>	<b>1 235 940 Ft</b>	<b>2 342 381 Ft</b>
Szállítás anyagmozgatás	10,00 %	357 832 Ft
<b>Osszesen:</b>		<b>3 936 153 Ft</b>
Általános forgalmi adó	27,00 %	1 062 761 Ft
<b>Osszesen:</b>		<b>4 998 914 Ft</b>

