

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

2.7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember 15-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. szám alatti üres, nem lakás  
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés, értékbecslés aktualizálása

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 5. fsz. 2. szám alatti, 35135/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiséggel megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 48 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú 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 magába foglaló épület HVT II-HVT V. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiség 2021. július 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.840,- Ft/hó.

Az ajtó ráccsal védett, a nyílászárók alumínium szerkezetűek. Melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, de ez leszerelésre került, úgy, mint a kézmosók és a csapok is. A helyiség kerámia burkolatú, amely sok helyen töredezett. A belmagassága 4,50 m, a bejáratú ajtó magassága 2,10 m.

A **Murzsa Dynamic Szolgáltató Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 20. 2/21; cégjegyzékszám: 01-09-373867; adószám: 28787499-2-42; képviseli: Murzsa István) 2021. augusztus 18. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, lakossági kisipari szolgáltatás (működőképzés) tevékenység céljára határozatlan időre. A kérelmező **30.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. július 10. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. július 14. napján jóváhagyott, majd 2021. augusztus 31. napján aktualizált, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.350.000,- Ft** (470.454,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatáshoz (működőképzés) kapcsolódó **6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 51.750,- Ft.**

**Nem javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá** a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. szám alatti, 35135/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához** a Murzsa Dynamic Szolgáltató Kft. (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 20. 2/21; cégjegyzékszám: 01-09-373867; adószám: 28787499-2-42; képviseli: Murzsa István) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, lakossági kisipari szolgáltatáshoz (működőképzés) tevékenység céljára **az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.**

**Javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá** a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. szám alatti, 35135/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához** a **Murzsa Dynamic Szolgáltató Kft.** (székhely: 1086 Budapest,

ÉRKEZETT

2021. Szept. 10.

826  
1

Magdolna utca 20. 2/21; cégjegyzékszám: 01-09-373867; adószám: 28787499-2-42; képviseli: Murzsa István) **részére**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **lakossági kisipari szolgáltatáshoz (műkörömpítés)** tevékenység céljára a számított **51.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.

## **II. A betervezés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a lakossági kisipari szolgáltatáshoz (műkörömpítés) kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

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 Bizottsága ...../2021. (IX.15.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról**



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

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. szám** alatti, **35135/0/A/2** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához** a **Murzsa Dynamic Szolgáltató Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 20. 2/21; cégjegyzékszám:01-09-373867; adószám:28787499-2-42; képviseli: Murzsa István) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **lakossági kisipari szolgáltatáshoz (műkörömpépítés)** tevékenység céljára a számított **51.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. október 31.

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, 2021. szeptember 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

  
3

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Teleki László tér 5. fsz.2. 22 m2

HRSZ:

35135/0/A/2

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

470.277,-Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke:

10.350.000 Ft

Dátuma:

2020. július 10

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

### \*Aktualizálás:

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

420.277,- Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke:

10.350.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2021 AUG 3 1.

Budapest 2021.....

Bátfai László

Bátfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

4

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt |                |
| érkezési dátum:                       | 2020-07-17H:   |
| érkezési szám:                        |                |
| iktató szám:                          | HB-G 21/3/2020 |
| Gyjtintéző:                           |                |
| meiléklet:                            | lap E:         |

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjss: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-554

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.



szám alatti

35135/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                       |                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Megrendelő azonosító                  | : JGK-554                                                                 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése       | : Magdolna negyed                                                         |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint)       | : 1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.                             |
| Helyrajzi száma                       | : 35135/0/A/2                                                             |
| Ingatlan megnevezése                  | : üzlethelyiség                                                           |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása       | : nincs hasznosítva                                                       |
| Szobák száma                          | : -                                                                       |
| Komfortfokozat                        | : -                                                                       |
| Az értékelés célja                    | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz                           |
| Tulajdoni lap szerinti méret          | : 22 m <sup>2</sup>                                                       |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 22 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 470 277 Ft/m <sup>2</sup> |
| Társasház telek területe              | : 931 m <sup>2</sup>                                                      |
| Eszmei hányad                         | : 66 / 10000                                                              |
| Belső műszaki állapot                 | : felújítandó                                                             |
| 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: **10 350 000 Ft**  
azaz **Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 350 000 Ft**  
azaz **Egymillió-háromszázötvenezer- Ft .**  
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a\*: **7 760 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-hétszázhatvenezer- 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.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja   | : 2020. július 2.   |
| Szakvélemény érvényessége               | : 180 nap           |
| Forgalomképesség értékelése             | : forgalomképes     |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 10.

2020 JÚL 14.



**CPR-Vagyoneértékelő Kft.**  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 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 értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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 László tér 5. fsz. 2.                                    |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 22,0 m <sup>2</sup>                                                            |
| Helyrajzi száma:                 | 35135/0/A/2                                                                    |
| Ingatlan megnevezése:            | üzlethelyiség                                                                  |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nincs hasznosítva                                                              |
| 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 35135/A/4-35135/A/48 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 átlagos, 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

Dr. Fischer Lajos 1910-ben kapott engedélyt egy ötemeletes lakóház építésére a Teleki László tér 5. szám alatti telken. Az építkezés körülbelül egy évig tarthatott, a tulajdonos 1911. október 26-án kapta meg a lakóház összes helyiségére vonatkozó használatbavételi engedélyt Budapest székesfőváros VIII. kerületi előjáróságától. Az ötemeletes, premodern stílusú bérházat Wax Andor tervezte. 1911-től itt működött a Roth (vagy Róth) vendéglő, mely egy keskeny ívben benyúlt egészen az épület végéig, de része volt egy talán kerthelyiségként jellemezhető, az udvar beépítésével kialakított, üveggel fedett terület is. Az 1940-es évek elejétől az udvari építmény kisebb lakásimaházként a ház és a környék zsidó lakosságának vallási igényeit szolgálta ki. (forrás: <http://budapest100.hu/>)

Az értékelt ingatlan legutolsó hasznosítása drink bár volt, 2016-os megszűnése óta üresen áll. Az ajtó ráccsal védett, a nyílászárók alumínium szerkezetűek. Fűtésre egy Elekthermax hőtárolós kályha szolgál, ami egyrészt nem gazdaságos, másrészt nem tudható, hogy működik-e. Melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, de ez leszerelésre került, úgy, mint a kézmosók és a csapok is. A helyiség kerámia burkolatú, amely sok helyen töredezett. Az albetétben egy galéria elbontásra került, ez látható a falakon. Az egylégtérű helyiségből egy faszerkezetű férfi és női wc került leválasztásra, amely csempével burkolt, ennek állapota átlagos, de a kézmosót itt is leszerelték.

A belmagassága 4,50 m, a bejárati ajtó magassága 2,10 m. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Az albetétben villanyóra és vízóra kiépített, gáz nem került bevezetésre.

Összességében az albetét korszerűsítést, felújítást igénylő műszaki állapotban van.

##### Épület:

|                                  |                                    |                 |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve:              | 1910-1911                          | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása:    | földszint, 5 emelet                |                 |
| Alapozás, szigetelés:            | sávalap, nincs szigetelés          | felújított      |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla                              | felújított      |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | felújított      |
| Tetőszerkezete:                  | fa ácsszerkezet, cserép héjazat    | felújított      |
| Épület homlokzata:               | vakolt, színezett                  | felújított      |

##### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

|                                          |                                                       |             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Belső terek felülete:                    | festett, csempézett, lambériázott                     | felújítandó |
| Belső terek burkolata:                   | kerámia                                               | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete:             | csempe, festett                                       | közepes     |
| Vizes helyiség(ek) burkolata:            | kerámia                                               | felújítandó |
| Külső nyílászárók:                       | ráccsal védett ajtó, alumínium szerkezetű nyílászárók | közepes     |
| Bejárati nyílás magassága:               | 2,10 m                                                | átlagos     |
| Átlagos belmagassága:                    | 4,50 m                                                | magas       |
| Belső nyílászárók:                       | alumínium szerkezetű nyílászárók                      | közepes     |
| Fűtési rendszer:                         | Elekthermax hőtárolós kályha                          | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása:                    | villanybojler (leszerelt)                             | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások:                 | villany-víz-csatorna                                  | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák:                  | villany-víz                                           | felújítandó |
| Felújítás éve:                           | n.a.                                                  |             |
| Felújítás tárgya:                        | n.a.                                                  |             |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: |                                                       | felújítandó |

##### Megjegyzés:

Az üzlethelyiség nagy gyalogos forgalmú, és rendkívül frekvenciált helyen van.

#### 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 utcai homlokzat felújított, melynek során a sérült, meglazult vakolatot leverték, és a vakolathiányokat újra pótolták. A párkányok, az ablakkeretek és díszítések javítását elvégezték, a lábazati vakolattal együtt. A homlokzati bádogos szerkezeteket cserélték. A tető eresztől számított 1 méterig a tető héjalását és bádogozását cserélték, valamint új ereszcatornát és lefolyócsatornát építettek be. Az erkélyek is felújítottak, melynek során az erkélyek padló és lábazat burkolatát felbontották, aljzatkiegyenlítővel a felületet kiegyenlítették és szigetelték. Új vízköpek lettek beépítve, és új burkolattal lettek ellátva. A kéményfejeket a tetőszik alá visszabontották és újra falazták, valamint új kéményfedlap készült. Az előregedett és helyenként szivárgó gáz alap és felszálló vezetéket a fogyasztói vezetékekkel együtt kicserélték.

##### Albetét:

A belső helyiség lábazati részén vizesedés és salétromosodás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. A szaníterek elbontásra kerültek, valamint a kerámia lapburkolat több helyen sérült. A vizeshelyiség csempe burkolata viszonylag jó állapotú, de a mosdót itt is leszerelték.

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan 2016.12.31. óta üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek           | Padozat | Falazat             | Nettó                | Korrekció | Hasznos              |
|----------------------|---------|---------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| üzlettér             | kerámia | festett+lambériázot | 18,22 m <sup>2</sup> | 100%      | 18,22 m <sup>2</sup> |
| ffi wc               | kerámia | festett+csempe      | 1,74 m <sup>2</sup>  | 100%      | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| női wc               | kerámia | festett+csempe      | 1,74 m <sup>2</sup>  | 100%      | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| mérési korrekció     |         |                     | 0,30 m <sup>2</sup>  | 100%      | 0,30 m <sup>2</sup>  |
| Összesen:            |         |                     | 22,00 m <sup>2</sup> |           | 22,00 m <sup>2</sup> |
| Összesen, kerekítve: |         |                     | 22 m <sup>2</sup>    |           | 22 m <sup>2</sup>    |

##### 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 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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.  
 $2,5\%+1,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5\text{-}7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5\text{-}9,5\%. (2020. II. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**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) 2019. évi egységei 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:              | 931 m <sup>2</sup>                                |
| Eszmei hányad:                         | 66 / 10000                                        |
| Albetétre jutó telek terület:          | 6,14 m <sup>2</sup>                               |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m <sup>2</sup>                         |
| Diszkontálási tényező:                 | 1,0                                               |
| Telek eszmei értéke:                   | 1 350 000 Ft , Egymillió-háromszázötvenezer- 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 5. sz. 2. | VIII. ker., Dobozi        | VIII. ker., Magdolna utca 25 | VIII. ker., Auróra utca | VIII. ker., Fecske | VIII. ker., Teleki László tér |
| megnevezése:                                    | üzlethelyiség                              | üzlet                     | üzlet                        | üzlet                   | iroda/üzlet        | iroda/üzlet                   |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 22                                         | 44                        | 27                           | 23                      | 45                 | 35                            |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |                                            | K                         | K                            | K                       | K                  | K                             |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |                                            | 17 900 000                | 13 000 000                   | 14 500 000              | 22 490 000         | 19 990 000                    |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                  |                                            | 2020                      | 2020                         | 2020                    | 2020               | 2020                          |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |                                            | -10%                      | -10%                         | -10%                    | -10%               | -10%                          |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |                                            | 366 136                   | 433 333                      | 567 391                 | 449 800            | 514 029                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |                                            |                           |                              |                         |                    |                               |
| eltérő alapterület                              |                                            | 4%                        | 1%                           | 0%                      | 5%                 | 3%                            |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |                                            | 15%                       | 0%                           | 0%                      | 5%                 | 0%                            |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése    |                                            | 0%                        | 0%                           | 0%                      | 0%                 | 0%                            |
| általános műszaki állapot                       |                                            | -5%                       | 2%                           | -5%                     | -5%                | -5%                           |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)    |                                            | 0%                        | 0%                           | -3%                     | 0%                 | -3%                           |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)          |                                            | 0%                        | 3%                           | 0%                      | 0%                 | 0%                            |
| galéria                                         |                                            | 0%                        | 0%                           | -5%                     | 0%                 | 0%                            |
| ház műszaki állapota, építési éve               |                                            | 0%                        | 5%                           | 0%                      | 0%                 | 0%                            |
| Összes korrekció:                               |                                            | 14%                       | 11%                          | -13%                    | 5%                 | -5%                           |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |                                            | 418 860                   | 481 000                      | 494 765                 | 470 491            | 486 271                       |
| Fajlagos átlagár:                               |                                            | 470 277 Ft/m <sup>2</sup> |                              |                         |                    |                               |
| Ingatlan becsült piaci értéke:                  |                                            | 10 346 094 Ft             |                              |                         |                    |                               |
| Ingatlan értéke kerekítve:                      |                                            | 10 350 000 Ft             |                              |                         |                    |                               |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsonna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
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):

10 350 000 Ft

azaz Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok                                     | értékelt ingatlan                                 | összehasonlító<br>adat 1.        | összehasonlító<br>adat 2.    | összehasonlító<br>adat 3.   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                   | 1086 Budapest,<br>Teleki László tér 5.<br>fsz. 2. | VIII. ker., Bauer<br>Sándor      | VIII. ker., Kőfaragó<br>utca | VIII. ker., Vay Ádám        |
| ingatlan megnevezése:                      | üzlethelyiség                                     | üzlet                            | üzlet                        | üzlet                       |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):   | 22                                                | 27                               | 36                           | 45                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): |                                                   | 80 000                           | 150 000                      | 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):   |                                                   | 2 667                            | 3 750                        | 3 000                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                          |                                                   |                                  |                              |                             |
| eltérő alapterület                         |                                                   | 1%                               | 1%                           | 2%                          |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség      |                                                   | -5%                              | -10%                         | -5%                         |
| kerületen belüli elhelyezkedés             |                                                   | 5%                               | -10%                         | -5%                         |
| épületen belüli elhelyezkedés              |                                                   | 0%                               | 0%                           | 0%                          |
| <b>Összes korrekció:</b>                   |                                                   | <b>1%</b>                        | <b>-19%</b>                  | <b>-8%</b>                  |
| Korrigált fajlagos alapár:                 |                                                   | 2 680 Ft/m <sup>2</sup> /hó      | 3 053 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | 2 769 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| <b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>    |                                                   | <b>2 834 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |                              |                             |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

|                                        |                |                     |
|----------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Hozamszámítás</b>                   |                |                     |
| <b>Bevételek:</b>                      |                |                     |
| piaci adatok szerint bevételek :       | 2 834 Ft/m2/hó |                     |
| Kihasználtság:                         | 90%            |                     |
| <b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b> |                | <b>673 358 Ft</b>   |
| <b>Költségek:</b>                      |                |                     |
| Felújítási alap:                       | 5%             | 33 668 Ft           |
| Igazgatási költségek:                  | 2%             | 13 467 Ft           |
| Egyéb költségek:                       | 5%             | 33 668 Ft           |
| <b>Költségek összesen:</b>             |                | <b>80 803 Ft</b>    |
| <b>Eredmény:</b>                       |                |                     |
| Éves üzemi eredmény:                   |                | 592 555 Ft          |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):    | 7,0%           |                     |
| <b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>    |                | <b>8 470 000 Ft</b> |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 470 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázhetvenezer- 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 bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú 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<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 10 350 000 Ft           | 100%        | 10 350 000 Ft           |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 8 470 000 Ft            | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           | <b>10 350 000 Ft</b>    |             |                         |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 350 000 Ft

azaz, Tízmillió-háromszázötvenezer- 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 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 értékbecsítő 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 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:

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 10 350 000 Ft  
azaz Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 2.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 10.

## 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"/> |
| Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/>            |
| Adásvételi szerződés                         | <input type="checkbox"/>            |
| Ingotlan 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI, Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/251824/2020

2020.06.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35135/0/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 5. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés    | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 22            | 0 0                       | 66/10000      | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.02.24

2. bejegyző határozat: 202416/1993/1993.10.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202416/1993/1993.10.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. és eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202416/1993/1993.10.01

Egyéb elővásárlási jog 3513335/A/4 - 35135/A/48 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. ker. Teleki tér 5. sz. alatti ingatlan

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS 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. 588 tulajdoni lapon 35135 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ~~931 m<sup>2</sup> alapterületű~~ a természetben a Budapest, VIII. ker. Teleki tér 5. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kézeltő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ór u. 16.) kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 251/1993 (V.18.) 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 megkötni tervezett adás-vételi 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 931 m<sup>2</sup> területű.

- 5 -

2./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetősegek alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakasok és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű 3 raktár helyiségből álló AZUR raktár, utcai és udvari bejáratokkal, 79 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

241/10.000 hányad.

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű üzlethelyiség, utcai bejáratú Drink bar 22 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

66/10.000 hányad.

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű eladóter, gyógyszer előkészítő, iroda, 5 raktár, öltöző, zuhany, mosdó, közlekedő, konyha, 2 WC helyiségekből álló Gyógyszertár üzlet, összesen 260 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

792/10.000 hányad.

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakas 28 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

85/10.000 hányad.

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakas 25 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

76/10.000 hányad.

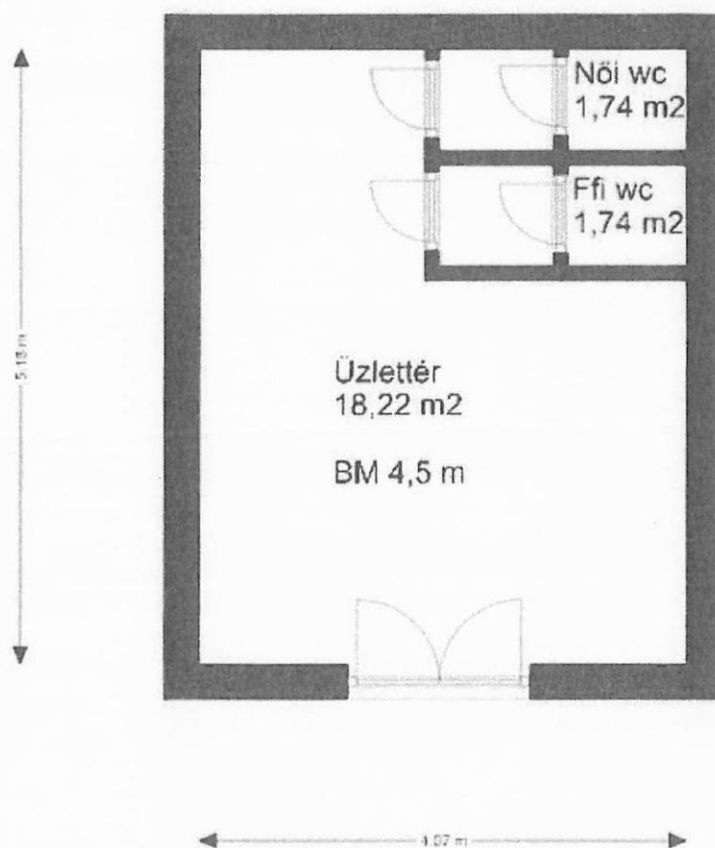
- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 3. sz. alatti 1 szoba, felszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló öröklakas 43 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

132/10.000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ ÜZLET (FELMÉRT) ALAPRAJZA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. felújított épület



04. homlokzat



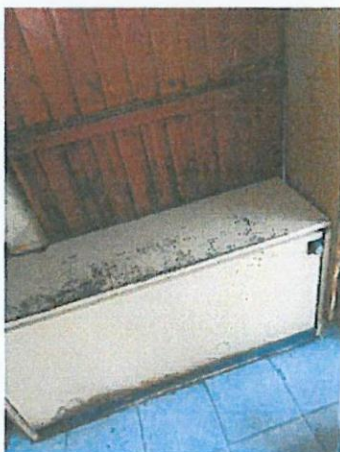
05. bejárat



06. üzlettér



07. villanyóra



08. Elekthermax hőtárolós kályha



09. üzlettér



10. elbontott galéria helye



11. vizeshelyiség



12. vizeshelyiség



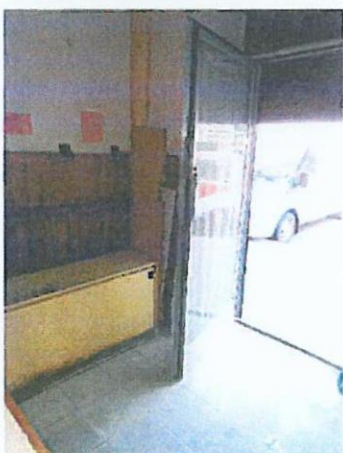
13. üzlettér



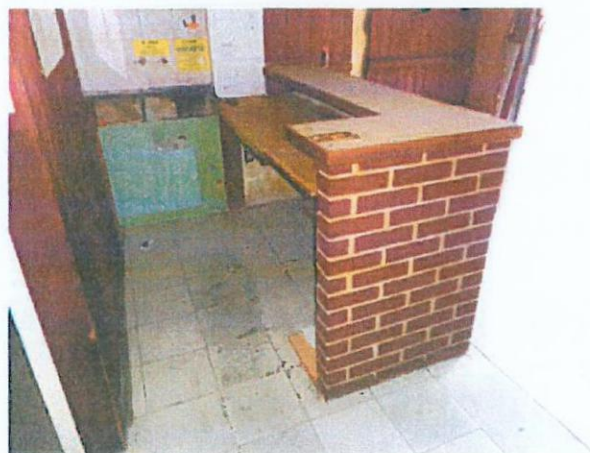
14. vizeshelyiség



15. elbontott galéria helye



16. üzlettér bejárata



17. üzlettér