

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

1. 12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti, 35361/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiség megvásárlásának jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés  
aktualizálás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest VIII., Teleki László tér 7. szám alatti társasház alapító okiratának rendezése szükséges, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos dokumentum nem a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza. A módosítást akadályozta a Budapest Fővárosi Önkormányzat (Fővárosi Önkormányzat) és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (Józsefvárosi Önkormányzat) közötti vita a 35361/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan egy részének tekintetében.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti, földszinti, 35361/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, 270 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 995/10.000 tulajdoni hányadú iroda helyiség, amelyből 36 m<sup>2</sup> alapterületű tulajdonrész megvásárlása szükséges, tekintettel arra, hogy ezt a részt a Józsefvárosi Önkormányzat birtokolja, az évek során a természetben az Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező 35361/0/A/36 helyrajzi számon nyilvántartott 97 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséggel összeépítésre került. A vagyonátadás során a 36 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség helyzete a vagyonátadásról szóló határozat többszöri módosítása ellenére sem került rendezésre, a vagyonátadó határozattal egyidejűleg a társasházi alapító okirat módosítása nem történt meg, a helyiségek alapterületei nem rendezettek, ez a terület kétszer is szerepel az okiratban. Az egyik megszüntetése szükséges.

A tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás adatainak rendezése érdekében a Fővárosi Vagyonkezelő Zrt.-vel egyeztetéseket folytatott le a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., amely alapján a Fővárosi Önkormányzat az ingatlant eladja a Józsefvárosi Önkormányzatnak, és a szükséges alapító okirat módosítást végrehajtják. A társasházban jelenleg alapító okirat módosítás van folyamatban, ehhez kapcsolódna a jelen ügylet is. Ehhez a két önkormányzat tulajdonosi döntése szükséges.

Az ingatlan a Népszínház negyedben, a Teleki tér és a Lujza utca sarkán, egy az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, bejárata közvetlenül a Lujza utcáról lehetséges. A 36 m<sup>2</sup> alapterületű rész önálló, villanyközművel rendelkező raktár, amely természetben a 35361/0/A/36 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú helyiség része.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (Tomcsik Veronika) készítette el 2021. július 5. napján. Az albetétrez forgalmi értékét 3.800.000 Ft + ÁFA (106.000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA), összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021.

szeptember 16. napján jóváhagyott, illetve ugyanebben az értékben 2022. március 3. napján aktualizált.

A 40 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 987/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Józsefvárosi Önkormányzat jelenleg 14.994,- Ft/hó közös költséget fizet. Tekintettel arra, hogy a társasházban a közös költség tulajdoni hányad alapján került megállapításra, a pontos összeg csak az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően állapítható meg. A becsült közös költség összege 20.559 Ft/hó.

Tekintettel arra, hogy a társasház alapító okiratának módosítása szükséges, és a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat az előzetes egyeztetések alapján nyitott a vita adásvétellel történő lezárásában, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti, 35361/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, 270 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 995/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség 36 m<sup>2</sup> alapterületű részének megvásárlását a Fővárosi Önkormányzat tulajdonostól 3.800.000 Ft + ÁFA forgalmi értéken.

Javasoljuk vételi szándék benyújtását a Fővárosi Önkormányzat részére a forgalmi érték alapul vételével, azaz 3.800.000 Ft + ÁFA vételáron.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség megvásárlásával, a vételi kérelem JGK Zrt. általi benyújtásának jóváhagyásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel így az alapító okirat módosítására és egy régóta húzódó jogvita lezárására sor kerülhet. A döntés pénzügyi fedezetet igényel, mely rendelkezésre áll a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Beruházások Teleki tér 7. fsz. 36 m<sup>2</sup> megvásárlása soron.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (IX.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. pontja 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215. §-a alapján:

- (1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.
- (2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.
- (3) A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszterhes átruházására vonatkozó kötelezettség fakad.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

## Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (III. 23.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti, 35361/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiség megvásárlásának jóváhagyásáról**

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

- 1.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **35361/0/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti, 36 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségrész vonatkozásában vételi szándéknyilatkozat benyújtásához a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a forgalmi értékbecslésben meghatározott 3.800.000 Ft + ÁFA összegű ajánlat közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti vételi szándéknyilatkozat benyújtására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2022. május 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, 2022. március 16.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTESRE ALKALMAS:

  
DR. SAITOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



*Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/157*

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett, a természetben  
35361/0/A/36 hrsz.-hoz csatolt kijelölt ingatlanrészeiről**

Budapest, 2021.07.05.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap.....	
Társasházi alapító okirat.....	
Alaprajz.....	
Képek.....	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest VII. ker., Teleki László tér 7., 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett, a természetben 35361/0/A/36 hrsz.-hoz csatolt 36 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása.**

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.07.05.
Az értékelés célja:	ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítési célból
Helyszíni szemle időpontja:	2021.06.30.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer és hozamszámítás módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	vizesblokk tárolóval
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt.
Az ingatlan helyrajzi száma:	35361/0/A/35
Iroda alapterülete:	Teljes: 270 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Értékelt: 36 m <sup>2</sup>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlanrész piaci forgalmi értéke kerekítve:** **3 800 000 Ft + áfa,**  
**azaz hárommillió-nyolcszázezer forint + áfa**

Az ingatlanrész fajlagos piaci forgalmi értéke a 36 m<sup>2</sup> területre vetítve kerekítve: **106 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz százhaty ezer forint/m<sup>2</sup> + áfa**

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása.


Az értékelt ingatlanrész Budapesten, a VIII. kerületben lévő sarok telken lévő társasházban helyezkedik el. Az 1920-as években épített pince + földszint + 3 emelet kialakítású épület földszintjén található, amely természetben a Teleki László tér 7. szám alatt helyezkedik el, a Teleki László tér és Lujza utca kereszteződésében, bejárata közvetlenül a Lujza utcáról megközelíthető.


A megbízó tájékoztatása szerint, az értékelt ingatlanrész az ingatlannyilvántartásban a 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett irodához tartozik. Az iroda ingatlannyilvántartásban szereplő alapterülete 270 m<sup>2</sup>, míg a valóságban csak 234 m<sup>2</sup> a hasznosítható terület. Ennek oka, hogy a szomszédos 35361/0/A/36 hrsz.-ú, a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan egykori bérője, a VIII. kerületi Építésigazgatási Osztály engedélye alapján, a 35361/0/A/35 hrsz.-ú irodából 36 m<sup>2</sup> nagyságú területet csatolt a 35361/0/A/36 hrsz.-ú ingatlanhoz, ezt követően használatbavételi engedélyt is kapott 2002-ben. A csatolt területtel a hiányzó vizesblokkot szerette volna pótolni.

A vizsgált 36 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt önálló, üres, villany közművel ellátott raktárhelyiségként értékeltük, azzal, hogy a jelenlegi állapotot nem vesszük figyelembe, hiszen azt a bérő alakította ki. Átlagos/közepes állapotú raktár funkciót feltételezünk az értékelés során.

Budapest, 2021.07.05.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:   
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megkaptuk:

Tulajdoni lapot, alaprajzot, társasházi alapító okiratot.

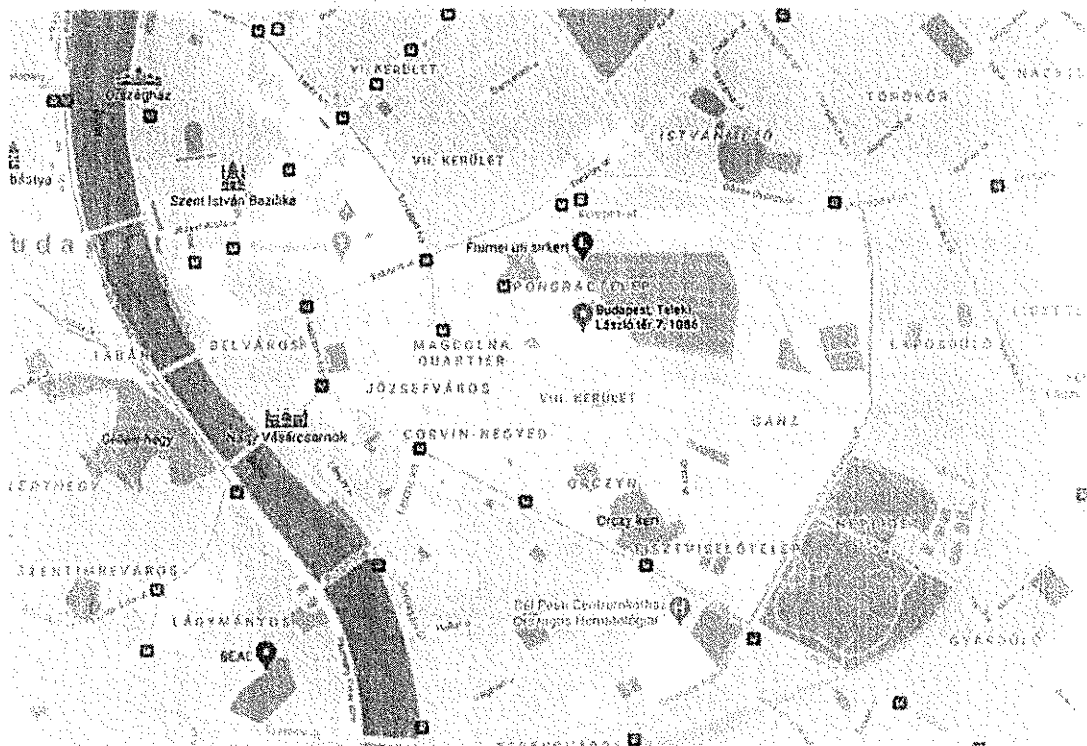
**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

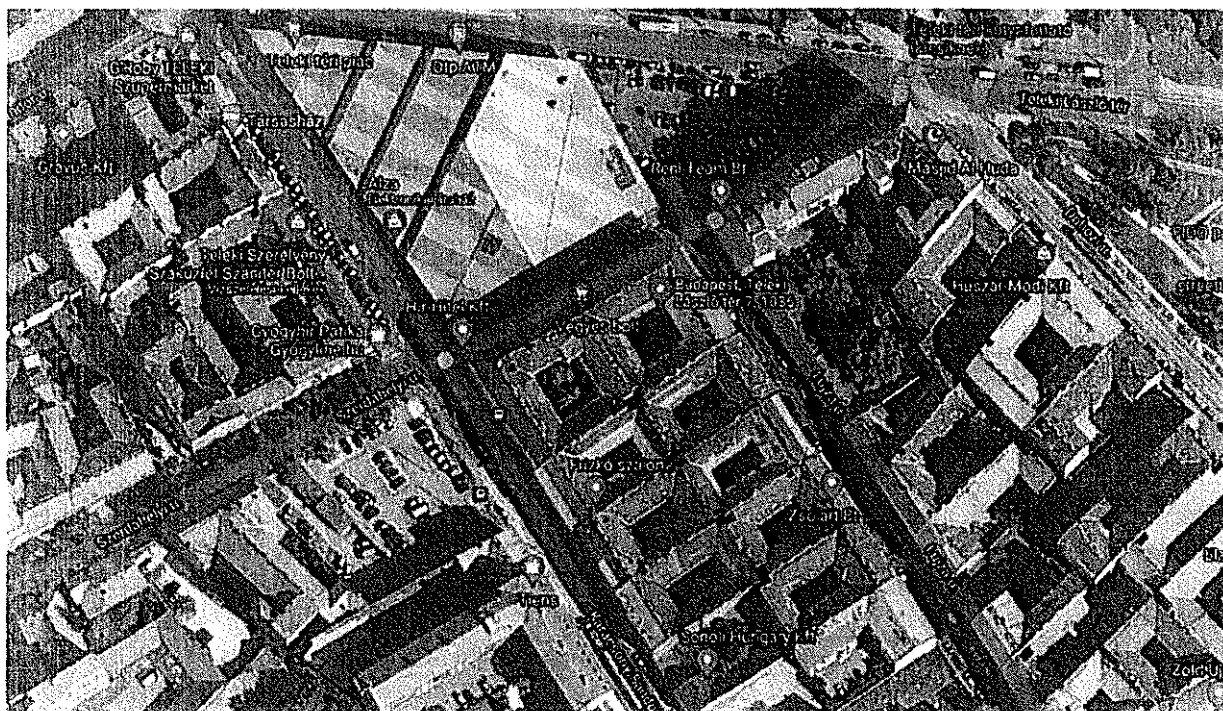
Budapest VIII. kerülete Budapest egyik, a pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban négy városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep, de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnoknegyed, a Ganznegyed, a Losoncinegyed, a Magdolnanegyed, a Népszínháznegyed, az Orczynegyed, a Palotanegyed és a Századosnegyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van.





Az értékelt ingatlanrész a Józsefváros Magdolnanegyed nevű városrészében lévő sarok teleken, az 1920-as években épített pince + földszint + 3 emelet kialakítású épület földszintjén található irodából leválasztott, 36 m<sup>2</sup> területű, a szomszéd albetétéhez csatolt helyiség, amely természetben a Teleki László tér 7. szám alatt helyezkedik el. A Magdolnanegyedet a Baross utca – Kálvária tér – Fiumei út – Teleki László tér – Népszínház utca – Nagy Fuvaros utca – Mátyás tér – Koszorú utca határolja.

A vizsgált ingatlanrész a 35361/0/A/36 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg. A 35361/0/A/36 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül az utcáról elérhető, bejárata a Teleki László tér felől nyílik. Személyautóval a Fiumei út, a Népszínház utca vagy a Teleki László tér, illetve Szerdahelyi utca felől mindvégig szilárd burkolatú úton, tömegközlekedéssel a 99-es jelű autóbusz, a 28-as, a 28A, a 37-es, a 37A és a 62-es jelű villamosok állnak rendelkezésre. Környezetében különböző korú és kialakítású társasházak, illetve régi lakóépületek, valamint kereskedelmi épületek vegyesen találhatóak.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 7. földszint „felülvizsgálat alatt”
<b>Helyrajzi száma:</b>	35361/0/A/35
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	iroda
<b>Funkció a valóságban:</b>	vizesblokk tárolóval
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	---
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt.

9

**2.3 Az ingatlan jellemzői****A telek ismertetése**

<b>Beépítettség:</b>	zártosrú beépítésű saroktelek, belső udvarral
<b>Telek alakja:</b>	négyszög
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Parkolás:</b>	közterületen
<b>Közművek:</b>	összközműves

**A felépítmény ismertetése**

	állapot	
<b>Építési éve:</b>	kb. 1920	
<b>Szintszám:</b>	5 szint (pince + földszint + 3 emelet)	
<b>Parkolás:</b>	közterületen	
<b>Alapozás:</b>	beton, téglá	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla	stabil
<b>Tetőszerkezet:</b>	fa	stabil
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vasbeton szerkezetek, működő, illetve gumilemez burkolattal	stabil
<b>Lift:</b>	nincs	

**Az értékelt ingatlanrész ismertetése (a helyszíni szemlén tapasztaltak szerinti állapot)**

<b>Alapterület:</b>	Ingtalannyilvántartás szerint 270 m <sup>2</sup> , melyből az értékelt 36 m <sup>2</sup>	
<b>Nyílászárók:</b>	régi típusú, illetve farost fa ajtók, ablakok nincsenek a helyiségben	átlagos állapot
<b>Padozatok:</b>	kerámia lap	átlagos állapot
<b>Felületképzés:</b>	festett, a vizes helyiségekben csempézett falak	átlagos állapot
<b>Fűtési rendszer:</b>	központi fűtés	használat közben nem vizsgáltuk
<b>Világítás:</b>	egyedi lámpatestek	kielégítő
<b>Meleg víz:</b>	központi fűtésről	használat közben nem vizsgáltuk
<b>Beosztás:</b>	Előtér, raktárhelyiség, női és ffi mosdó, konyha és egy emeleti helyiség, ahol a belmagasság 1,8 méter. Emeleten két helyiség található, amiből az egyik egy kazánház a másik egy üres előtér.	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	használaton kívül van	
<b>Egyéb (az ingatlanrész szöveges bemutatása):</b>	Az értékelt ingatlanrész a 36-os számú albetéten keresztül közelíthető meg. A 36-os számú albetét a társasház földszintjén található, sarkon elhelyezkedő ingatlan. Bejárata közvetlenül a Teleki László tér felé nyílik. Az albetét jelenleg üres, régen játéktérként működött. Az értékelt 35-ös számú albetétből leválasztott 36 m <sup>2</sup> nagyságú terület a 36-os számú albetét vízesblokkjaként került kialakításra, ami a valóságban nem csak vízesblokk.	

A 36 m<sup>2</sup> csatolt területen egy ffi és női mosdó, egy kiskraktár, egy konyha és egy emeleti tároló, valamint az emeleten egy kazánház kerület kialakításra.

#### 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
• jó megközelíthetőség	• ingatlanon - albetéten belüli elhelyezkedés
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
• értékesítés (kizárólag a VIII. Kerületi Önkormányzat részére lehetséges)	• elbirtoklás

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

#### MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

#### A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáméni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

• Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

• Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

### Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.

13

4. A felépítmény pótlási vagy újraépítési költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárnunk.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

A vizsgált 36 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt villany közművel ellátott raktárhelyiségként értékeltük, a jelenlegi állapotot nem vesszük figyelembe, hiszen azt a bérlő alakította ki. Átlagos/közepes állapotú raktár funkciót feltételezünk az értékelés során.

##### 4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:



14

A ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingotlan címek	VIII., Teleki László tér 7.	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Salétrom utca	VIII., Vay Ádám utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. június	2021. június	2021. június
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/31907113">ingatlan.com/31907113</a>	<a href="http://ingatlan.com/31755923">ingatlan.com/31755923</a>	<a href="http://ingatlan.com/31907134">ingatlan.com/31907134</a>
Ingotlan típusa	üres raktár	raktár, üzlet, iroda	raktár, üzlet, iroda	raktár, üzlet, iroda
Kínálási ár (Ft)		8 582 677 Ft	8 582 677 Ft	12 433 071 Ft
Kínálási ár miatti korrekció	-10%	7 724 409 Ft	7 724 409 Ft	11 189 764 Ft
Alapterület (m <sup>2</sup> )	36	52	67	66
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		148 546 Ft	115 290 Ft	169 542 Ft
Szöveges leírás	Átlagos állapotú helyiség, melyet egy másik albetélen keresztül lehet megközelíteni. Villány közművel rendelkezik, jogilag rendezetlen helyzettel.	Utcáról megközelíthető, összközműves, pince szinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú helyiség.	Utcáról megközelíthető, víz, villány, csatorna közművel rendelkező, felszuterén szinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú helyiség.	Utcáról megközelíthető, víz, villány, csatorna közművel rendelkező, felszuterén szinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú helyiség.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Közlekedés	átlagos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Alapterület	36 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Műszaki állapot	közepes	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Használat, funkció	raktár	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés épületen belül	földszint	pince	felszuterén	felszuterén
Korrekció mértéke		10%	5%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	villány	összközműves	víz villány csatorna	víz villány csatorna
Korrekció mértéke		-10%	-6%	-6%
Megközelíthetőség	szomszédos albetélen keresztül (melyhez a valóságban csatlakozik)	közterületről, utcáról	közterületről, utcáról	közterületről, utcáról
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-21%	-21%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	112 142	111 410	91 079	133 938
Korrigált ár (Ft)	4 037 120	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke kerekítve</b>	<b>4 000 000 Ft</b>			

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítás módszerét is elvégeztük ellenőrzésként az alábbi táblázatok szerint:

Az ingatlanrész bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII., Teleki László tér 7.	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Horváth Mihály tér
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. július	2021. július	2021. július
Adat forrása		ingatlan.com/2151561	ingatlan.com/29172206	ingatlan.com/31245547
Ingatlan típusa	raktár	raktár, üzlethelyiség	raktár, üzlethelyiség	raktár, üzlethelyiség
Kínálati nettó bérleti díj		78 740 Ft/hó	70 866 Ft/hó	47 244 Ft/hó
Korrigált bérleti díj	kinálási korrekció mértéke: -10%	70 866 Ft/hó	63 780 Ft/hó	42 520 Ft/hó
Telek területe	36 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj		1 090 Ft/hó/m <sup>2</sup>	981 Ft/hó/m <sup>2</sup>	945 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	Átlagos állapotú helyiség, melyet egy másik albeletlen keresztül lehet megközelíteni. Villany közművel rendelkezik, jogilag rendezetlen helyzettel.	Felújítandó állapotú, utcáról megközelíthető, szuterén szinten elhelyezkedő, villanyal ellátott raktárhelyiség. Más funkcióra is alkalmas.	Felújítandó állapotú, utcáról megközelíthető, földszuterén szinten elhelyezkedő, villanyal ellátott raktárhelyiség. Más funkcióra is alkalmas.	Pincészinlen elhelyezkedő, felújítandó, villany közművel ellátott, udvari lejárattal raktárhelyiség.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	Csarnoknegyed	Csarnoknegyed	Corvinnegyed
Korrekció		-5%	-5%	-15%
Közelkedés	átlagos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Bérbeadható terület	36 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció		5%	5%	5%
Műszaki állapot	közepes	felújítandó	felújítandó	közepes
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Használat, funkció	raktár	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Elhelyezkedés épületen belül	földszint	pince	földszuterén	pincészin
Korrekció mértéke		10%	5%	10%
Infrastruktúra (köz-mű-ellátottság)	villany	villany	villany	villany
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelíthetőség	szomszédos albeletlen keresztül (melyhez a valóságban csatlakozunk)	közterületről, utcáról	közterületről, utcáról	a térsásház közös udvaráról
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-5%
Összes korrekció		-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj	889	981	834	850
Az ingatlanrész nettó bérleti díja, kerekítve:	32 000	Ft/hó	384 000	Ft/év

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.



Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlítható adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (bulid-up) alkalmazzuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezett tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlítható módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül az MNB 15 éves államkötvény 2021. júniusi referenciahozamát vettük figyelembe. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A számításokat a 1. és 2. számú táblázatban mutatjuk be.

1. számú táblázat

Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték
MNB 15 éves kötvény referenciahozam	2021. június	3,14%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	raktár	2,00%
regionális kockázat	VIII.	2,00%
Hozam ráta:		9,64%

2. számú táblázat

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	384 000	Ft/év
vesztés (kiadási, behajlási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	9,640%	
Tőkésített forgalmi érték:	3 585 062	Ft
Kerekített nettó forgalmi érték:	3 600 000	Ft

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VII. ker., Teleki László tér 7. alatti, 35361/0/A/35 hrsz.-ú** 36 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszer és a hozamalapú módszerrel kapott érték 50%-50%-ának figyelembevételével állapítottuk meg.

Az ingatlanrész raktárhelyiségként történő forgalmi érték meghatározása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	4 000 000 Ft	50%	2 000 000 Ft
Hozamalapú módszerrel	3 600 000 Ft	50%	1 800 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	3 800 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlanrész piaci forgalmi értéke kerekítve:

3 800 000 Ft + áfa,  
azaz hárommillió-nyolcszázezer forint + áfa


Az ingatlanrész fajlagos piaci forgalmi értéke a 36 m<sup>2</sup> területre vetítve kerekítve:


106 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz százhatyezer forint/m<sup>2</sup> + áfa


A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2021.07.05.

Budapest Főváros Vagyonekezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:   
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.



20

## MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/31013/2021

2021.01.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35361/0/A/35 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 7. Földszint. "Földvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szociális hányad	tulajdoni forma
iroda	264	0 0	988/10000	önkormányzati
Bajregyző határozat: 999996/1999/1999.02.17			törli határozat: 60338/1/2002/02.02.07	
iroda	270	0 0	995/10000	önkormányzati
Bajregyző határozat: 60338/1/2002/02.02.07				

1. bajregyző határozat: 185958/1/1997/97.11.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 255797/1/2001/01.11.14

bajregyző határozat, érkezési idő: 185958/1997/11.10.

törli határozat: 255797/1/2001/01.11.14

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 55-57.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bajregyző határozat, érkezési idő: 255797/1/2001/01.11.14

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv. 2.§.(5) bek

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

6. bajregyző határozat, érkezési idő: 185958/1/2001/01.04.12

törli határozat: 255797/1/2001/01.11.14

Fellebbezés

jogszáma:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

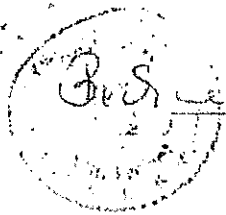
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték nem rendelkezik

22

**Társasházi alapító okirat**

60 338/02



Város FM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.



**Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat**

**Budapest VIII. ker. Teleki tér 7. .**

**Hrsz.: 35361**

---

*Budapest VIII. ker. Önkormányzat  
2000.*

**Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat**

**Budapest, VIII. ker. Teleki tér 7.**

Alulírottak, mint a budapesti VIII. ker. 790 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35361 hrsz.-ú, természetben Budapest, VIII. ker. Teleki tér 7. sz. alatti társasház tulajdonosai, a társasház 1990. április 30-án kelt alapító okiratát (amely téves adatokat tartalmaz) a mellékelt rajznak megfelelően az alábbiak szerint módosítjuk:

**A./ A közös tulajdonban maradó helviségek, berendezések és szerkezetek**

A lakások és a pincében lévő önálló albetétben lévő helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészek, valamint felszerelések és berendezések, továbbá a 35361 hrsz. telek.

**Pince**

I.	Folyosók, közlekedő terek	126,78 m <sup>2</sup>
II.	Életvédelmi helyiség	315,97 m <sup>2</sup>
III.	Pincei lejárát	11,13 m <sup>2</sup>

**Földszint**

IV.	Földszinti udvar	267,20 m <sup>2</sup>
V.	Főlépcső	28,10 m <sup>2</sup>
VI.	Főbejárát	25,76 m <sup>2</sup>
VII.	Mell. lépcső	11,88 m <sup>2</sup>
VIII.	Világító udvarok	17,70 m <sup>2</sup>
XII.	Földszinti közös WC	8,55 m <sup>2</sup>
XXI.	H.fel. lakás	57,28 m <sup>2</sup>

**I. emelet**

IX.	I. e. főlépcső	27,56 m <sup>2</sup>
X.	I. e. melléklépcső	11,30 m <sup>2</sup>
XI.	I. e. függőfolyosó	56,04 m <sup>2</sup>

**II. emelet**

XIII.	II. e. főlépcső	28,10 m <sup>2</sup>
XIV.	II. e. melléklépcső	11,66 m <sup>2</sup>
XV.	II. e. függőfolyosó	56,04 m <sup>2</sup>





III. emelet

XVI.	III. e. fölépcső	27,56 m <sup>2</sup>
XVII.	III. e. melléklépcső	11,13 m <sup>2</sup>
XVIII.	III. e. függőfolyosó	56,04 m <sup>2</sup>
XIX.	Padlás	1012,42 m <sup>2</sup>
XX.	Pincerekeszterület	<u>280,00 m<sup>2</sup></u>
	Összesen:	2457,2 m <sup>2</sup>

Szerkezetek, berendezések

XXII. Alapok, fő és határolófalak, szigetelések, födémek, kémények, tetőfedés, homlokzatok (a lakáshoz tartozó homlokzati ablakok és erkélyajtók kivételével).

XXIII. Közös vízvezeték és telek határától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakások leágazó vezetékéig

XXIV. Közös csatorna-vezeték a telek határától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és a lakások vezetékéig

XXV. Közös villanyvezeték a telek határától a külön tulajdonba kerülő helyiségekben és lakásokban felszerelt mérőóráig

XXVI. Közös gázvezeték a telekhatártól a lakásokban felszerelt mérőóráig

XXVII. Közös TV antenna vezetékrendszere és berendezései a telekhatártól a lakásokban felszerelt csatlakozóig

XXVIII Telek: 1241 m<sup>2</sup>

C./ Külön tulajdonba kerülő épületrészek, közös tulajdoni arányok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasházi tulajdon külön illetőségű alkotórészei - az alatti lakások és az egyéb önálló rendeltetésű helyiségek. Az egyes lakásoknál és önálló rendeltetésű helyiségeknél az alábbi felsorolásban feltüntetett törtszám /tizedrész/ a B./ fejezetben felsorolt közös épületrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadot jelöli.

34. sorszámmal jelölt 790/34 társasházi különlapon 35361/A/34 hrsz. alatti III. sz. sz. öröklakás 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, összesen: 76,05 m<sup>2</sup> (kerekítve: 76 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 280/10.000

35. sorszámmal jelölt 790/35 társasházi különlapon 35361/A/35 hrsz. alatti irodahelyiség, összesen: 270,25 m<sup>2</sup> (kerekítve: 270 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 995/10.000

36. sorszámmal jelölt 790/36 társasházi különlapon 35361/A/36 hrsz. alatti üzlethelyiség, összesen: 97,26 m<sup>2</sup> (kerekítve: 97 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 357/10.000

37. sorszámmal jelölt 790/37 társasházi különlapon 35361/A/37 hrsz. alatti üzlethelyiség, összesen: 44,00 m<sup>2</sup> (kerekítve: 44 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 162/10.000

38. sorszámmal jelölt 790/38 társasházi különlapon 35361/A/38 hrsz. alatti üzlethelyiség, összesen: 23,10 m<sup>2</sup> (kerekítve: 23 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 85/10.000

39. sorszámmal jelölt 790/39 társasházi különlapon 35361/A/39 hrsz. alatti üzlethelyiség, összesen: 60,50 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 221/10.000

40. sorszámmal jelölt 790/40 társasházi különlapon hrsz. alatti sz. öröklakás, konyha, fürdőszoba WC-vel, összesen: 27,74 m<sup>2</sup> (kerekítve: 28 m<sup>2</sup>)

Közös tulajdoni hányad: 103/10.000

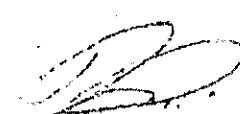
H/A módosítás az eredeti alapító okirat egyéb rendelkezéseit nem érinti.

**I/ Felhatalmazás:**

Tulajdonostársak felhatalmazzák dr. Rubovszky Györgyné ügyvédet, hogy helyettük és nevükben jelen okirat, valamint a hozzátartozó rajzmelléklet valamennyi lapját kézjeggyével hitelesítse.

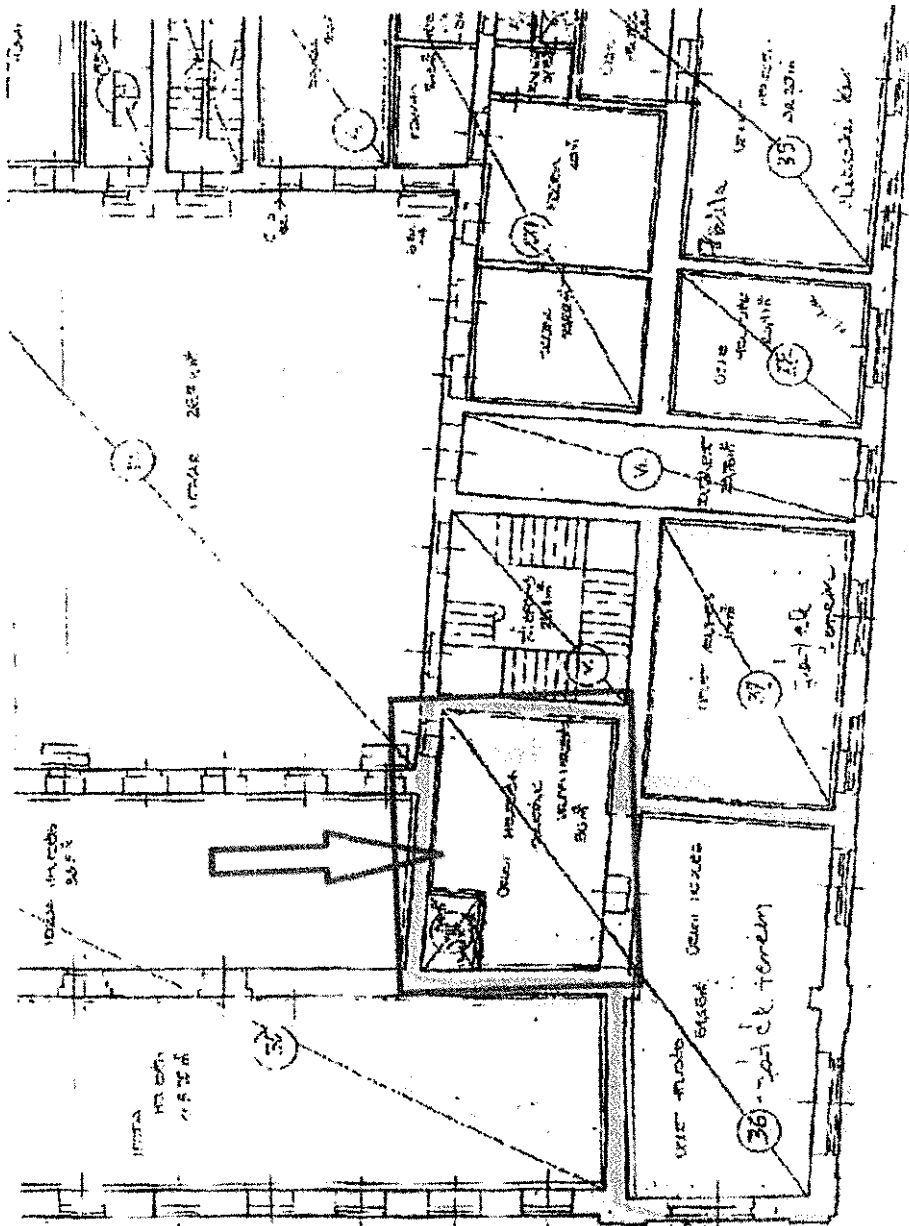
Melléklet: módosított szintenkénti alap  
- tulajdonosi nyilatkozat

Kelt: Budapest, 2000. május 9.

Dr. Rubovszky Györgyné  




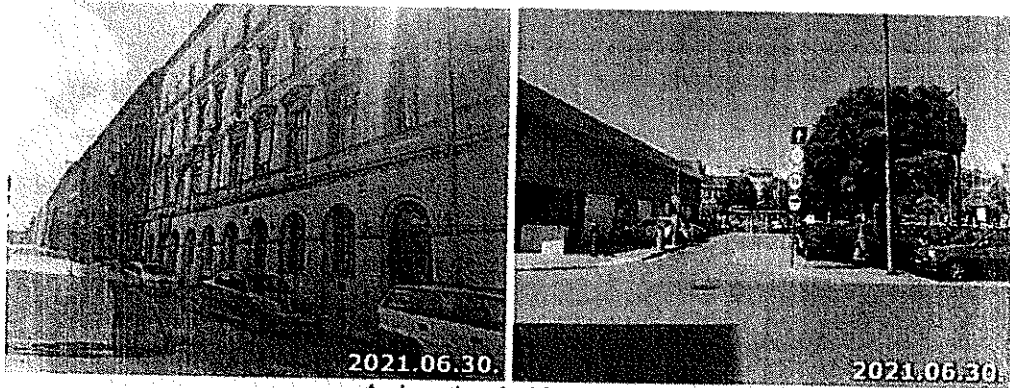
# Alaprajz



TELEFON

1. sz. emelet  
 2. sz. emelet  
 3. sz. emelet  
 4. sz. emelet  
 5. sz. emelet  
 6. sz. emelet  
 7. sz. emelet  
 8. sz. emelet  
 9. sz. emelet  
 10. sz. emelet  
 11. sz. emelet  
 12. sz. emelet  
 13. sz. emelet  
 14. sz. emelet  
 15. sz. emelet  
 16. sz. emelet  
 17. sz. emelet  
 18. sz. emelet  
 19. sz. emelet  
 20. sz. emelet  
 21. sz. emelet  
 22. sz. emelet  
 23. sz. emelet  
 24. sz. emelet  
 25. sz. emelet  
 26. sz. emelet  
 27. sz. emelet  
 28. sz. emelet  
 29. sz. emelet  
 30. sz. emelet  
 31. sz. emelet  
 32. sz. emelet  
 33. sz. emelet  
 34. sz. emelet  
 35. sz. emelet  
 36. sz. emelet  
 37. sz. emelet  
 38. sz. emelet  
 39. sz. emelet  
 40. sz. emelet  
 41. sz. emelet  
 42. sz. emelet  
 43. sz. emelet  
 44. sz. emelet  
 45. sz. emelet  
 46. sz. emelet  
 47. sz. emelet  
 48. sz. emelet  
 49. sz. emelet  
 50. sz. emelet  
 51. sz. emelet  
 52. sz. emelet  
 53. sz. emelet  
 54. sz. emelet  
 55. sz. emelet  
 56. sz. emelet  
 57. sz. emelet  
 58. sz. emelet  
 59. sz. emelet  
 60. sz. emelet  
 61. sz. emelet  
 62. sz. emelet  
 63. sz. emelet  
 64. sz. emelet  
 65. sz. emelet  
 66. sz. emelet  
 67. sz. emelet  
 68. sz. emelet  
 69. sz. emelet  
 70. sz. emelet  
 71. sz. emelet  
 72. sz. emelet  
 73. sz. emelet  
 74. sz. emelet  
 75. sz. emelet  
 76. sz. emelet  
 77. sz. emelet  
 78. sz. emelet  
 79. sz. emelet  
 80. sz. emelet  
 81. sz. emelet  
 82. sz. emelet  
 83. sz. emelet  
 84. sz. emelet  
 85. sz. emelet  
 86. sz. emelet  
 87. sz. emelet  
 88. sz. emelet  
 89. sz. emelet  
 90. sz. emelet  
 91. sz. emelet  
 92. sz. emelet  
 93. sz. emelet  
 94. sz. emelet  
 95. sz. emelet  
 96. sz. emelet  
 97. sz. emelet  
 98. sz. emelet  
 99. sz. emelet  
 100. sz. emelet

## Képek



Az ingatlan és környezete



Az ingatlan és környezete

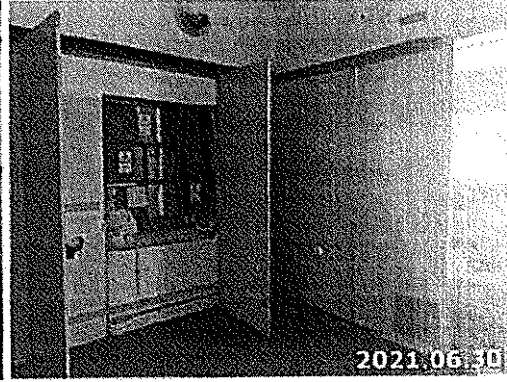


Az ingatlan és környezete



A 36-os számú albetét bejárata

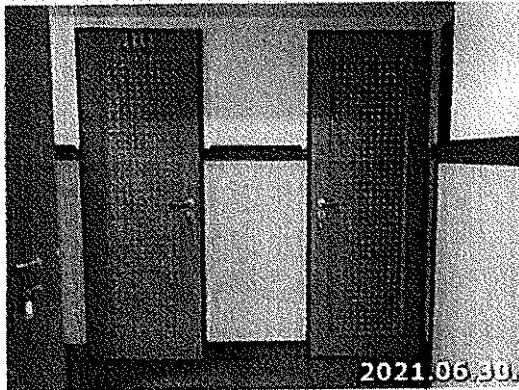
*[Handwritten signature]*  
29



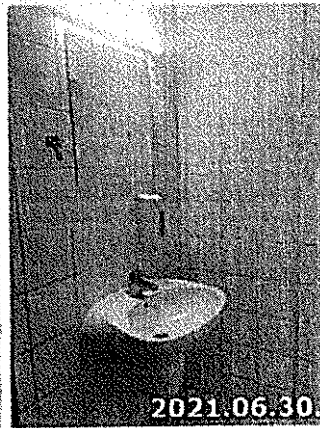
A 36-os számú albetét utcai helyisége



36-os számú albetét utcai helyisége és a 35-ös számú albetét innen nyíló bejárata



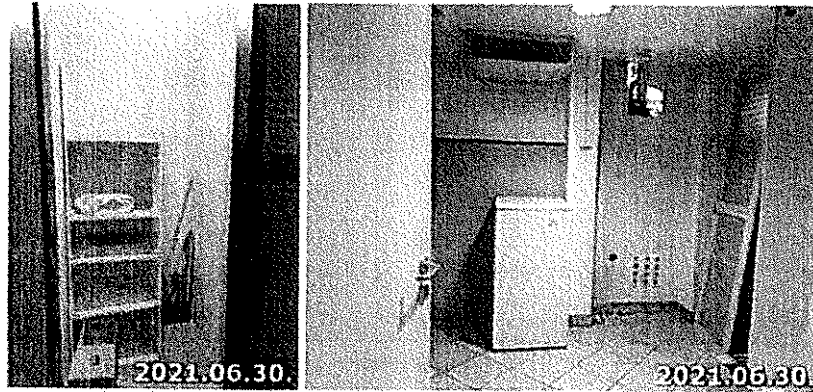
35-ös számú albetétéhez tartozó terület, szociális helyiség



Szociális helyiség

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



Raktár és konyha helyiség



Konyha helyiség és lépcső a kazánházba



Kazánház előtere és kazán



Kazánház

*Handwritten signature or mark*



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII.
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Teleki tér 7. földszint
HRSZ:	35361/0/A/35 270 m <sup>2</sup> a teljes alapterület, értékelt 36 m <sup>2</sup> , amely a 36. sz. albetéthez csatolt

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Értékbecslő:	Tomcsik Veronika
Fajlagos forgalmi érték.:	106.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.800.000,- Ft + ÁFA
Dátuma:	2021.07.05.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2021.09.16.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata
Bérlő:	üres

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték/
-------------------	-----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

### \*Aktualizálás:

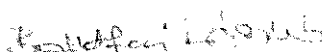
--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	106.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.800.000,- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	3.040.000,- Ft

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

Budapest 2022. március 03.

  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



