

117/2018

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

*Készült a 2018. augusztus 15. napján tartandó képviselő-testületi ülésre  
Készítette: Dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási Irodavezető*

**Tárgy:** A Kertvárosi Egészségügyi Szolgálat 1163 Budapest, Jókai Mór u. 3. szám alatti épületének felújítására és parkoló bővítésére vonatkozó beruházás megvalósításához szükséges, a 1163 Budapest, Jókai Mór u. 5/b. szám alatti ingatlanon álló felépítmény megvásárlása

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1163 Budapest, Jókai Mór u. 5/b. szám alatti, 102216/2 hrsz-ú, 124m<sup>2</sup> alapterületű földterület. (1. sz. melléklet)

A földterület bérlésére vonatkozóan Kóbor László Imréné és az Önkormányzat között 2000.03.23. napján Terület Bérleti Szerződés jött létre. A Szerződés szerint a földterületre Kóbor László Imréné saját tulajdonú pavilonját helyezte el, amely jelenleg „100 Ft-os boltként” működik.

A Kertvárosi Egészségügyi Szolgálat 1163 Budapest, Jókai Mór u. 3. szám alatti épületének felújítására és parkoló bővítésére vonatkozó beruházás azonban ezt az ingatlant is érinti, a megnövekedett épülethez valamennyi parkoló területre szükség van. Így a Terület Bérleti Szerződés az Önkormányzat részéről jogszerűen, 6 hónapos felmondási idővel felmondásra került 2018.04.18. napjára.

Az ügygel kapcsolatosan a lakosság többször fordult megkereséssel Polgármester úr felé, hogy a számukra oly fontos üzlethelyiség ne kerüljön bezárásra.

Polgármester úr egyeztetéseket folytatott Kóbor László Imrénével, illetve meghatalmazottjával, de a lehetőségek közül csak az lenne megfelelő számukra, ha a bolt a közelben működhet tovább. A pavilon környezetében ugyanakkor csak egy önkormányzati ingatlan található, a Jókai Mór u. 6. szám alatti Irodaház. A 100,- Ft-os bolt elhelyezésére kizárólag a földszint lenne megfelelő Kóbor László Imrénének.

Az Irodaház fszt. 3-4-5. számú, 94m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeit és 11,5m<sup>2</sup> alapterületű konyháját az Everling Kft. (székhely: 2117 Isaszeg, Aulich u. 3.;cjsz.: 13-09-093980; képviseli: Everling Balázs) bérelte. Az Everling Kft. vállalta, hogy az ügy megoldása érdekében az I. emelet jelenlegi üres helyiségeibe átköltözik. Mivel az Everling Kft. a hatályos Bérleti Szerződésében foglalt helyiségeket pályázat útján nyerte el, így az nem volt módosítható az I. emeleti irodákra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) vonatkozó rendelkezései szerint.

Ennek alapján a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a 153/2018. (VI.5.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 1165 Budapest, Jókai Mór u. 6. szám alatti, 106057 hrsz-ú irodaház I. em. 100-101-102-108. számú összesen 115m<sup>2</sup> területű helyiségeire nyilvános, egyfordulós pályázatot ír ki.

A pályázati eljárás lezárultával a Bizottság a 172/2018. (VII.18.) számú határozatával az Irodaház I. em. 100-101-102-108. számú, összesen 115m<sup>2</sup> területű irodahelyiségek bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította és a pályázat nyerteseként az Everling Kft.-t jelölte meg.

A határozat szerint a Bérleti Szerződés aláírása az Everling Kft.-vel 2018.08.01. napján megtörtént.

A Bizottság a 2018.08.14-i ülésén döntött az Everling Kft. által eddig bérelt helyiségek pályázati úton történő hasznosításáról, amelyen – nyilatkozata szerint - Kóbor László Imréné is indulna és vállalta 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> /hó + Áfa kiinduló bérleti díj megfizetését. Nyertessége esetén a bolt elhelyezésre kerülhet az Irodaházban, amelynek átalakítási költségeit Kóbor László Imréné vállalná, mégpedig úgy, hogy az épület oldalán plusz közvetlen bejárat kerülne kialakításra. Ezáltal a vevőforgalom nem érintené az Irodaház belső működését.

Kóbor László Imréné 2018.05.23. napján nyilatkozatot nyújtott be a felépítmény értékesítéséről, amelyben a tulajdonában álló felépítményt értékesíteni kívánja az Önkormányzat részére. (2. sz. melléklet)

Pénzügyi nyilvántartásunk szerint Kóbor László Imréné a terület használat díját minden hónapban megfizette, tartozása nincs.

A felépítményre vonatkozóan értékbecslés készült, amely szerint a pavilon értéke: 3.466.192,- Ft. (3. sz. melléklet)

A vételár tartalmazná mind a földhasználati jog, mind a felépítmény együttes ellenértékét.

Az értékbecslő megállapítása szerint a felépítmény nettó alapterülete 91,46m<sup>2</sup>. A felépítmény egy eladótérből, raktárból, teakonyhából, wc-ből és közlekedőből áll. A felépítmény közmű ellátottsága: víz- és csatorna, gáz, áram.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 18. § (2) bekezdése szerint:

*“(2) Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:*

- a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a polgármester hatáskörébe tartozik,*
- b) 25 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik,*
- c) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 25 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”*

Tekintettel arra, hogy a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat :** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a parkoló bővítésére vonatkozó beruházás megvalósításához megvásárolja a Kóbor László Imrénétől (szül.: Bánvölgyi Mária; szül.idő: 1948.03.14.; anyja neve: Somi Mária; lakcím: 2141 Csömör, Nagy Sándor u. 44.) mint tulajdonostól Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 1163 Budapest, Jókai Mór u. 5/b. szám alatti, 102216/2 hrsz-ú, 124m<sup>2</sup> alapterületű földterületen álló felépítményt bruttó 3.466.192,- Ft összegért, amely vételár tartalmazza mind a földhasználati jog, mind a felépítmény együttes ellenértékét.

A felépítmény elbontásra kerül, a helyén parkoló kialakítása történik.

Az adásvételhez szükséges előirányzatot az Önkormányzat a 2018. évi költségvetéséről szóló 37/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 57. sorában a "Fejlesztési céltartalék" keret. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a 2018. évi költségvetés soron következő módosításakor ezen összeget vegye figyelembe.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.



Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. augusztus 2.

  
Kovács Péter  
polgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző 

**Tárgyalásra illetékes bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 102216/2 hrsz-ú, 124m<sup>2</sup> alapterületű földterület tulajdoni lapja
2. sz. melléklet: Kóbor László Imréné 2018.05.23. napján nyilatkozatot
3. sz. melléklet: 2018.05.16-i Ingatlanforgalmi értékbecslés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/36008/2018

2018.01.30

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 102216/2 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Kolozs utca 40. "felülvizsgálat alatt"  
1163 BUDAPEST XVI.KER. Jókai Mór utca 5/B.

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előiránylatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett üzlet	0	124	0,00	

## II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55863/1995/1992/II.20./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonon

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.03

Vezetékjog

17 m2 területre, VMB-80/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72/B.

TULAJDONILAP 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

Nem hiteles tulajdoni lap

10/15076/2018

2.2. ufeuekor

Nyilatkozat felépítmény értékesítéséről

és pályázati eljáráson való részvételről

2018.05.24.  
10/15076-02/18  
Előadó: dr. K. Z. Címszám: C-000000

Alulírott Kóbor László Imréné, (szül.: Bánvölgyi Mária, szig. szám: 174132AH, szem. az. szám: 2 480314 5719, anyja neve: Somi Mária) 2141 Csömör, Nagy Sándor utca 44. szám alatti lakos, büntetőjogi felelősségem tudatában a jelen nyilatkozat aláírásával az alábbiakat jelentem ki:

Az 1163 Budapest, Jókai Mór u. 5/b. 102216/2 hrsz-ú 124m<sup>2</sup> földterület Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának tulajdona, mely földterületen saját tulajdonú, faház felépítményem található. A terület tulajdonosa a bérleti szerződést **6 hónapos felmondási idővel, érvényesen felmondta**. A felmondási idő április 18. napján lejárt.

2018.03.29. nappal tett nyilatkozatomban a felmondás érvényességét nem vitatva, kérelemmel fordultam a terület tulajdonosához az üzlet felépítmény 2018. augusztus 17. napjáig történő jogcím nélküli fennállásának engedélyezésére.

Ezúton úgy

*nyilatkozom*

hogy a saját tulajdonú faházamat értékesíteni kívánom az Önkormányzat részére. Amennyiben az értékesítés bármely okból nem jár eredménnyel, a 2018.03.29. nappal tett nyilatkozatomban foglaltakhoz tartom magamat.

Fentiek felül kinyilvánítom azon szándékomat, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 106057 hrsz-ú, Budapest, Jókai Mór u. 6. szám alatti Irodaház fszt. 3.-4.-5. számú, 94m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeire és 11,5m<sup>2</sup> alapterületű konyhára legközelebb kiírt pályázati eljáráson indulni kívánok.

Elfogadom, hogy a pályázati eljárás feltétele 3.500,- Ft/m<sup>2</sup>+Áfa induló bérleti díj, valamint a közmű szolgáltatások díjának mindenkori megfizetése.

Tudomásul veszem, hogy a pályázat úgy kerül kiírásra, miszerint az irodahelyiségre fordított felújítási, beruházási költségeim nem kerülnek bérbeszámításra az Önkormányzat részéről és azokat semmilyen jogcímen az Önkormányzattól nem követelhetem. Jelen nyilatkozat aláírásával elismerem, hogy az így végzett beruházásokkal az Önkormányzat jogalap nélküli gazdagodás címén sem tartozik megtéríteni beruházásaim ellenértékét.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az Önkormányzat a fent nevezett 106057 hrsz-ú, Budapest, Jókai Mór u. 6. szám alatti Irodaház fszt. 3.-4.-5. számú, 94m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeire és 11,5m<sup>2</sup> alapterületű konyhára jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződését a bérlőnek felmondja, így nagy összegű bevételtől esik el.

Budapest XVI. ker.  
Polgármesteri Hivatal

Érkezett

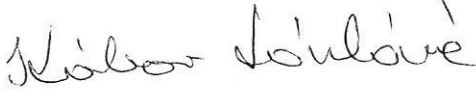
2018 MÁJ 24

13089/2018

Ennek ellentételezéseként, valamint annak biztosítékául, hogy a 106057 hrsz-ú, Budapest, Jókai Mór u. 6. szám alatti Irodaház fszt. 3.-4.-5. számú, 94m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeire és 11,5m<sup>2</sup> alapterületű konyhára legközelebb kiírt pályázati eljárás indulok, vállalom, hogy jelen nyilatkozat aláírásától számított 4 naptári napon belül 3.000.000,- Ft összeget ügyvédi letétként helyezek el arra az esetre, ha ezen pályázati eljárásra nem nyújtanék be érvényes pályázatot.

A letéti szerződés alapján ezen 3.000.000 Ft összeg az Önkormányzat részére kerül kifizetésre, amennyiben a fenti pályázati eljárás érvényes pályázatot nem nyújtok be, ellenben visszajár részemre amennyiben érvényes pályázatot nyújtok be a pályázati eljárásban, az erről szóló bizottsági döntés meghozatalának napjától számított 3 napon belül.

Budapest, 2018. május 23.....

  
Kóbor László Imréné

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. ...Szekeres Emese 778497 SA  
.....  
.....2141 Csömör, Hegyalja u. 25.....
2. ...Neubauer Ágnes 807225 SA  
.....  
.....2143 Kisbánya, Bellus József u 23/B.....

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó

---



TML DESIGN KFT.  
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



### **Üzlet**

1163 Budapest, Kolozs u. 40-Jókai Mór u. 5/B.  
Százforintos bolt  
Hrsz.: 102216/2

---

## Törzslap

**Megbízó:**

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**  
1163 Budapest, Havashalom u.43.

**Megbízás tárgya:**

**1163 Budapest, Kolozs u. 40.-Jókai Mór u. 5/B., százforintos bolt, hrsz: 102216/2 sz. alatti csak felépítmény forgalmi értékbecslésének elkészítése.**

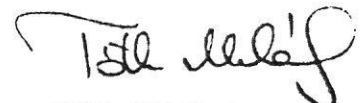
**Készítette:**

**Tml Design Kft.**  
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

**Nyilatkozat:**

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2018. Május 16.

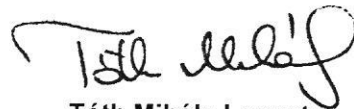


**Tóth Mihály Levente**  
Ügyvezető Igazgató  
Tml Design Kft.



## ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



**Tóth Mihály Levente**  
okl. építészmérnök  
kamarai sz: 13-0852  
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

## TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap .....	2
ALÁÍRÓLAP .....	3
TARTALOMJEGYZÉK.....	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS .....	5
I. ELŐZMÉNYEK .....	6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI .....	6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE.....	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK.....	6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK.....	8
ÖSSZEFOGLALÁS .....	12
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT.....	13
MELLÉKLETEK .....	14

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Kolozs u. 40-Jókai Mór u. 5/B., százforintos bolt, hrsz.: 102216/2 sz.** szám alatti közterületen álló csak felépítmény forgalmi értékbecslését.

### A telek, felépítmény telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **102216/2**  
Telek területe: **124,0 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett üzlet**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a kelteztéstől számított **hat hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **3.466.192,-Ft**,  
azaz hárommillió négyszázhatvanhatezer egyszázkilencvenkettő Forint,

**A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!**

Budapest, 2018. Május 16.

  
**Tóth Mihály Levente**  
Okl. Ingatlan értékbecslő  
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

**1163 BUDAPEST, KOLOZS U. 40. – JÓKAI MÓR U. 5/B.**  
**SZÁZFORINTOS BOLT**  
**KÖZTERÜLETEN ÁLLÓ FELÉPÍTMÉNY**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

**2018. május 10-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre, a rajta lévő épületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2018.01.30-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

**II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	<b>1163 Budapest, Kolozs u. 40-Jókai Mór u. 5/B.</b>
Helyrajzi szám:	<b>102216/2</b>
Megnevezés:	<b>kivett üzlet</b>
Telek területe:	<b>124,00 m<sup>2</sup></b>
Felépítmény nettó területe:	<b>91,46 m<sup>2</sup></b>
Övezet:	<b>belterület</b>
Tulajdoni hányad:	<b>1/1</b>

**III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.01.30-án** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

*XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

**IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK**

A rendelkezésünkre álló **2018.01.30-án** kelt tulajdoni lap III. része az Elmű Hálózati Kft. részére tartalmaz vezetékjogot, mert az ingatlan az Elmű vezetékek védőtávolságában van.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található

## **V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**

### **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest XVI. kerület Mátyásföld városrészén található, közel a Veres Péter úthoz. A vizsgált telekrész egy kivett üzlet. Övezeti besorolása: I-XVI/SZ2. Az utak aszfaltozottak, parkolási lehetőség az aszfaltozott utcán biztosított. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500méteren belül elérhető. Az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, orvosi rendelő, rendőrség a közelben található. Tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

### **AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA**

#### **A telek leírása**

A vizsgált felépítmény közterületen áll, a Kolozs utca és Jókai Mór utca sarkán. A vizsgált terület sík terepadottságú. Jelen értékbecslés egy darab felépítményről szól, mely egy százforintos bolt. Az épület körül körben járda van. A felépítmény villannyal, vízzel, csatornával és gázzal rendelkezik.

#### **A felépítmény leírása:**

Az épület építési éve ismeretlen, becslésünk alapján az 1950 körüli. A vizsgált felépítmény egy eladótérből, raktárakból, teakonyhából, wc-ből és közlekedőből áll. Az ingatlan felújításra, korszerűsítésre szorul, mely magában foglalná a ház külső hőszigetelését, vízszigetelését, nyílászárók -, az elektromos hálózat, burkolatok cseréjét.

#### **Tartószerkezet:**

A vizsgált felépítmény egy fémváz, könnyűszerkezetes, egyszintes épület. Az épület valószínűleg beton lemezalapra épült. A földszinti homlokzati fal 6,5 cm vastag fémváz kívül-belül OSB lappal burkolt. Épület körül beton lábazat van. A padlószint a telekszinttől 5 cm-el magasabban van, a belmagasság 2,85 m. A földszint feletti födém fafödém. Az épületen lapos tető van, bitumenes lemez fedéssel. Beázás nyomok nem láthatók.

#### **Burkolatok:**

A helyiségek padlóburkolata linóleum. A falak belül festettek, a homlokzati vakolat kívülről faburkolat festve. A nyílászárók fém anyagúak. A természetes fényviszonyok megfelelőek.

#### **Fűtési rendszer, meleg vízellátás**

Az épületben radiátoros fűtés van, gázkazán biztosítja a meleg vízellátást.

#### **Víz, csatorna közmű**

Az épület vezetékes vízhálózattal el van látva, saját mérője van.

Az épület a csatornahálózatra rá van kötve.

#### **Gáz közmű**

1 db kémény, melyhez gázkazán tartozik.

#### **Elektromos rendszer**

Az ingatlan működő kiefeszültségű elektromos ellátással rendelkezik, saját mérőórával. A falban lévő csatlakozók, szerelvények elavultak.

#### **Egyéb felszereltség**

nincs.

Összességében az épület jó állapotban van, de korszerűsítése szükséges.

### A pavilon helyiségei:

Név	Padló anyaga	Nettó terület
Eladótér	linóleum	58.07 m <sup>2</sup>
Előtér	lin.	0.83 m <sup>2</sup>
Közlekedő	linóleum	5.50 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	6.99 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	12.31 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	2.94 m <sup>2</sup>
Teakonyha	linóleum	3.69 m <sup>2</sup>
Wc	linóleum	1.13 m <sup>2</sup>
Összesen:		91.46 m <sup>2</sup>

## VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

### BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításra alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításra alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál az újraelőállítási költségen alapuló módszert tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére, mivel csak a felépítményt kellett értékelni a telekár nélkül.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv( 49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

*„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”*

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

## ÉRTÉKBECSLÉS KÖLTSÉGalAPÚ(ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉG) MEGKÖZELÍTÉSSEL

„Olyan eljáráscsoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.”

### Kiindulási alapadatok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

### **BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG - AVULÁSOK = NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG**

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magába foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség - a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

Az általunk alkalmazott módszer az épületeket, építményeket építési módjuk szerint különböző csoportokba sorolja, mely típusokra adott - szerkezeti fajtánként - a négyzetméter ár. A kiválasztott épület típus újraelőállítási értékének becsléséhez meg kell állapítani az egyes szerkezeti elemeknek megfelelő fajlagos árakat, és ezek összessége adja az újraelőállítási négyzetméter értékét.

Az épület bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége (**BÚK**) az alábbi összefüggéssel számítható:

$$\mathbf{BÚK = q \sum pi}$$

Ahol **q** az épület bruttó külső alapterülete négyzetméter mértékegységben.

Az épület nettó újraelőállítási (pótlási) költsége (**NÚK**) - exponenciálisan csökkenő amortizációt feltételezve - az alábbi összefüggéssel számítható:

$$\mathbf{NÚK = q \sum pi'}$$

Ahol  $\mathbf{pi' = E(t_0) \times [1 - (t - t_0)/T_0] \times \exp[-(t - t_0)/T_0]}$   
**t** az értékelés időpontja  
**t<sub>0</sub>** vagyontárgy beszerzésének (pótlásának) éve  
**T<sub>0</sub>** a vagyontárgy teljes élettartama  
**E(t<sub>0</sub>)** a vagyontárgy beszerzési (pótlási) értéke



A fentiek alapján az **ingatlan** újraelőállítási közelítéssel számított értéke a következő táblázat alapján adódik:

Szerkezet és szerkezeti anyag megnevezése	Szerkezeti elemek értéke %-ban	Bruttó pótlási költség	Építés vagy felújítás éve	Szerkezeti elemek becsült élettartama	Avultság mértéke (%)	Nettó pótlási költség
<i>alapok</i>	11	22 000	1950	100	36,84	13 896
<i>falszerkezet</i>	19	38 000	1950	100	36,84	24 002
<i>födémszerkezet</i>	14	28 000	1950	60	100,00	0
<i>tetőszerkezet</i>	11	22 000	1950	60	100,00	0
<i>héjalás</i>	5	10 000	1950	25	100,00	0
<i>nyílászárók</i>	12	24 000	1950	40	100,00	0
<i>burkolás</i>	9	18 000	1950	25	100,00	0
<i>festés</i>	2	4 000	1950	5	100,00	0
<i>villanszerelés</i>	4	8 000	1950	15	100,00	0
<i>gépészet</i>	13	26 000	1950	20	100,00	0
<b>ÖSSZESEN:</b>	100	200 000			81,05	<b>37 898</b>

#### MŰSZAKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

Felépítmény megnevezése	Nettó/hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	Nettó pótlási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Műszaki érték (Ft) /Telek nélkül/
<i>ÜZLET</i>	91,46	37 898	3 466 192
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>91,46</b>		<b>3 466 192</b>

**A fenti érték a felépítmény avultsággal csökkentett értéke!**

**Telekérték nincs benne a fenti árban!**

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, 1163 Budapest, Kolozs u. 40-Jókai Mór u. 5/B., százforintos bolt, hrsz.: 102216/2 sz. szám alatti felépítmény forgalmi értékbecslését.**

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **3.466.192,-Ft**,  
azaz hárommillió négyszázhatvanhatezer egyszázkilencvenkettő Forint,

**A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!**

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

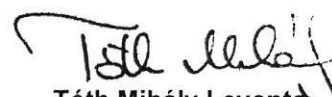
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **180 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.

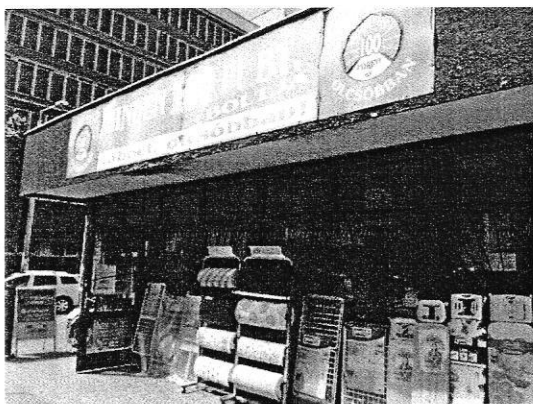
  
Tóth Mihály Levente  
okl. építészmérnök  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	2 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 lap
3. sz. melléklet	Térképmásolat	1 lap
4. sz. melléklet	Alaprajz	1 lap

## MELLÉKLETEK



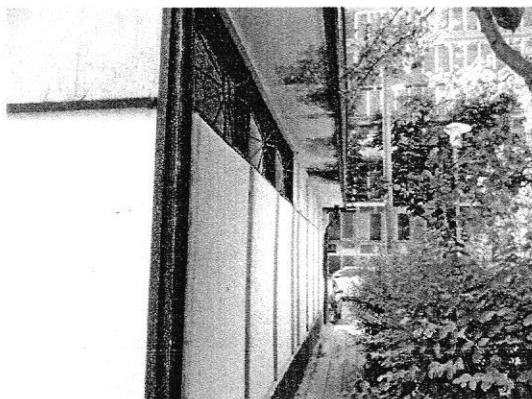
Az üzlet bejárata



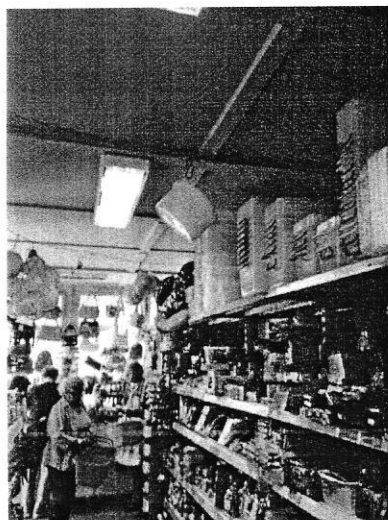
Dél-Keleti homlokzat



Észak-Nyugati homlokzat



Dél-Nyugati homlokzat



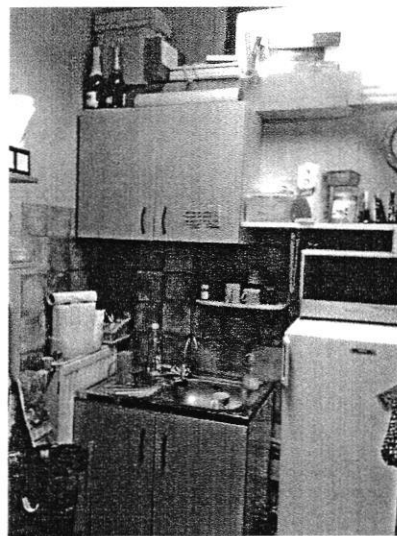
Eladótér



Raktár



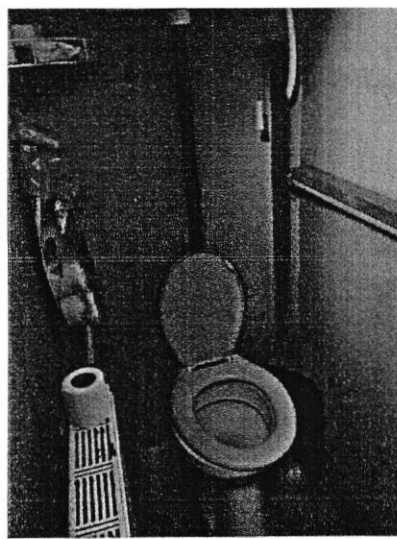
Közlekedő



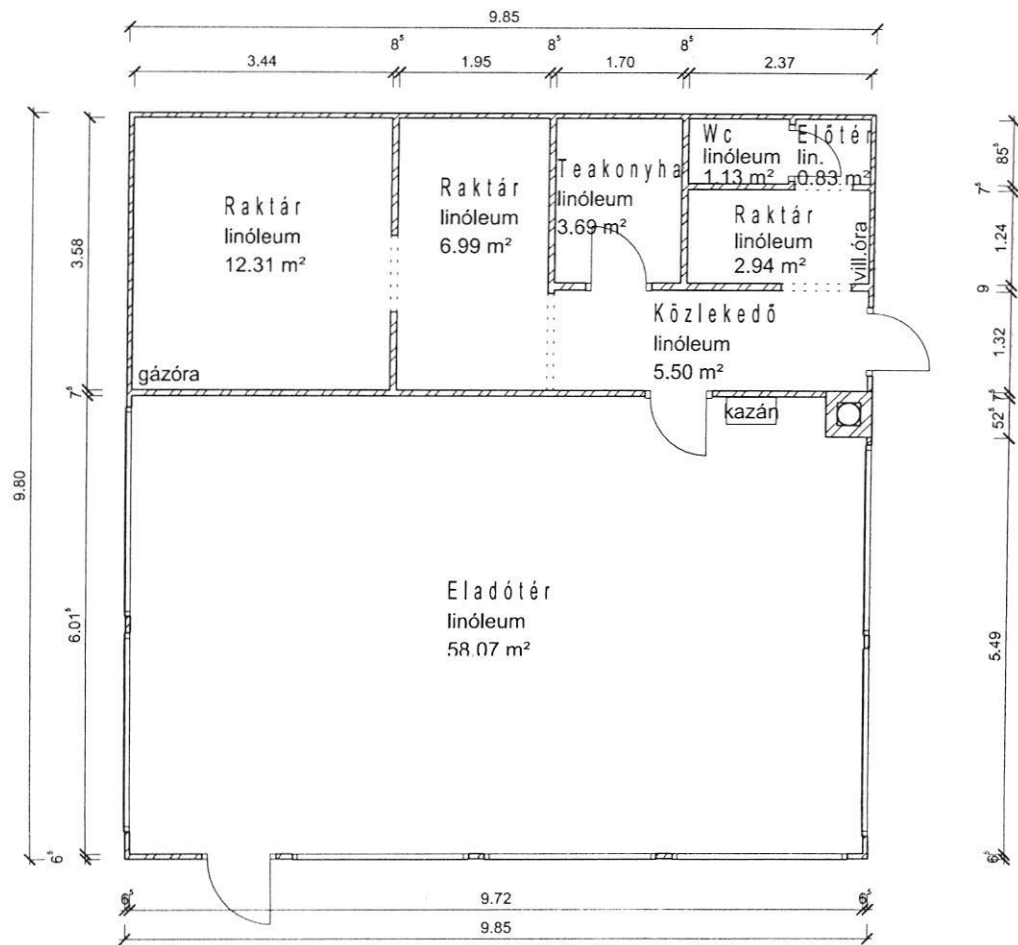
Teakonyha



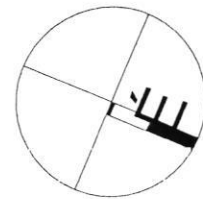
Raktár



Wc



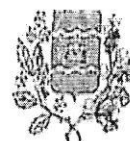
Név	Padló anyaga	Nettó terület
Eladótér	linóleum	58.07 m <sup>2</sup>
Előtér	lin.	0.83 m <sup>2</sup>
Közlekedő	linóleum	5.50 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	6.99 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	12.31 m <sup>2</sup>
Raktár	linóleum	2.94 m <sup>2</sup>
Teakonyha	linóleum	3.69 m <sup>2</sup>
Wc	linóleum	1.13 m <sup>2</sup>
Összesen:		91.46 m <sup>2</sup>



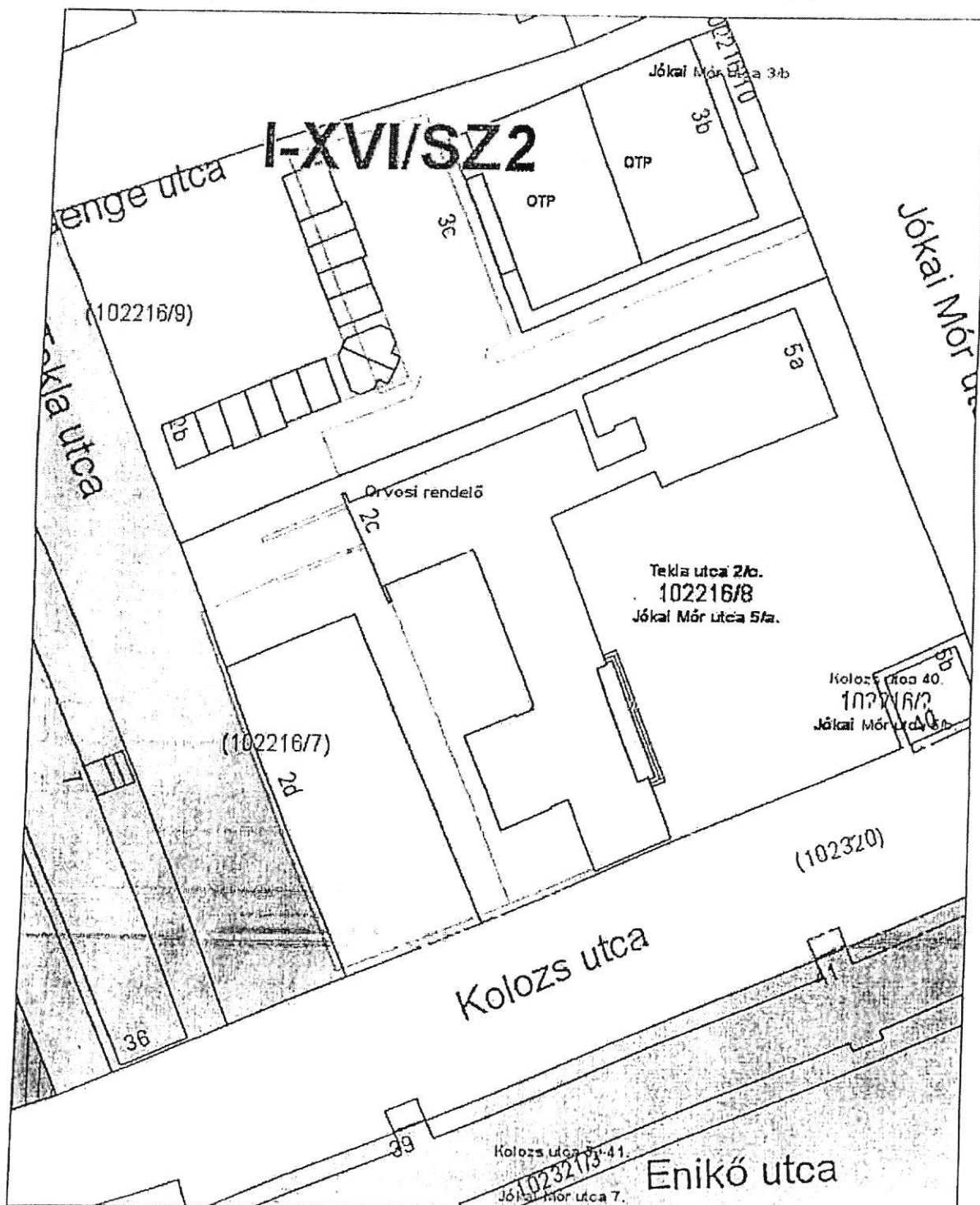
BUDAPEST, XVI KERÜLET  
 KOLOZSI U. 40.- JÓKAI MÓR U.5/B.  
 SZÁZFORINTOS BOLT

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ  
 M 1:100

Minerva Térinformatikai Rendszer  
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány: 1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Engedély száma: 17.210/1/2009