

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. november 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14. pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására és a bérleti szerződés meghosszabbítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 24.336,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 567/2015. (VI. 01.) számú határozatában döntött a bérleménynek az **EAGLE-COMP Kft.** (székhely: 1163 Budapest, Katóka utca 42., cégjegyzékszám: 01-09-705237, adószám: 12825185-2-42, képviselője: Hiedl Sándor ügyvezető) részére történő bérbeadásról bérleti jog átruházás jogcímen. A bérleti szerződés 2015. június 30. napján került megkötésre 2016. december 31. napjáig. A bérlő számítástechnikai szerviz céljára vette bérbe a helyiséget. A szerződő felek 14.113,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés napján ismét meghosszabbításra került 2017. január 16.-án 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérlő jelenlegi bérleti díja 15.869,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiségre az **EAGLE-COMP Kft.** 2021. október 18. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be.** Az EC Elektro Bt. vállalja az emelt összegű bérleti díj és a szerződéskötési díj megfizetését. Az EC Elektro Bt. a helyiséget laptop, telefon szerviz tevékenység céljára szeretné használni. **Bérleti díj ajánlata 35.000,-Ft/hó + ÁFA.**

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került.

A **HESZTIA 2000 Bt.** (Leveleki Tünde) által 2021. augusztus 23. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.690.000,- Ft** (230.227,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 48.450,- Ft/hó + ÁFA**.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14. szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az EC Elektro Bt.** (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6.; cégjegyzékszám: 01-06-794161.; adószám: 29128057-1-43.; képviselője: Boross András István ügyvezető) részére, valamint a **bérleti szerződés meghosszabbításához 2026. december 31-ig szóló határozott időre laptop, telefon szerviz tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 15.869,- Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 48.450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése és egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

Azért javasoljuk ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A bérleti jog átruházásával, valamint a bérleti szerződés meghosszabbításával az Önkormányzat bérleti díj bevétele növekszik.

G

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

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

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

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

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jog átruházásával és helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2021. (XI.17.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14. pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására és bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

#### A verzió

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának átruházásához az EC Elektro Bt.** (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6.;

cégjegyzékszám: 01-06-794161.; adószám: 29128057-1-43.; képviselője: Boross András István ügyvezető) részére, valamint a **bérleti szerződés meghosszabbításához** 2026. december 31-ig szóló határozott időre **laptop, telefon szerviz tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 15.869,- Ft/hó + ÁFA** összesen, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 48..450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen.

- 2.) amennyiben az **EC Elektro Bt.** (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6.; cégjegyzékszám: 01-06-794161.; adószám: 29128057-1-43.; képviselője: Boross András István ügyvezető) a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti, **EAGLE-COMP Kft**-vel (székhely: 1163 Budapest, Katóka utca 42., cégjegyzékszám: 01-09-705237, adószám: 12825185-2-42, képviselője: Hiedl Sándor ügyvezető) kötött bérleti szerződés marad hatályban 2021. december 31. napjáig, egyúttal hozzájárul a bérleti szerződés meghosszabbításához az **EAGLE-COMP Kft**-vel 2026. december 31-ig szóló határozott időre **számítástechnikai szerviz céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 15.869,- Ft/hó + ÁFA** összesen, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 48..450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen.
- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) vagy 2.) 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, a 21. § (1) bekezdése szerinti egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. december 31.

## **B verzió**

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának átruházásához az EC Elektro Bt.** (székhely: 1214 Budapest, Óvoda utca 13. 2/6.; cégjegyzékszám: 01-06-794161.; adószám: 29128057-1-43.; képviselője: Boross András István ügyvezető) részére.
- 2.) **hozzájárul** a bérleti szerződés a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 14.** szám alatti 35215/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az **EAGLE-COMP Kft.-vel** (székhely: 1163 Budapest, Katóka utca 42., cégjegyzékszám: 01-09-705237, adószám: 12825185-2-42, képviselője: Hiedl Sándor ügyvezető) kötött bérleti szerződés meghosszabbításához 2026. december 31-ig szóló határozott időre **számítástechnikai szerviz céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 15.869,- Ft/hó + ÁFA** összesen, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 48..450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen.
- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, a 21. § (1) bekezdése szerinti egy havi nettó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. december 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. november 5.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

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



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-09-06	iktatószám: HG/590-3/2021
ügyintéző	
melléklet	

**HESZTIA 2000 Bt.**

H-1063 Budapest,  
Szinyei Merse utca 10.  
Cégjegyzékszám: 01-06-772360  
Adószám: 22244837-1-42

**Iroda:**

1089 BUDAPEST,  
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



### 1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pinceszint

sám alatti raktárról.

Hrsz.: 35215/0/A/1



Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. augusztus 23.

1

7

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	





**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. : Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: 1085 BUDAPEST
Utca, házszám	: Rigó utca 14. pincészet
Hrsz.	: 35215/0/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 1. jelű raktár
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: digitális szerviz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. augusztus 10.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. augusztus 10.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. február 6.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve</b>	<b>9 690 000 Ft</b>
	azaz Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

<b>Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>193 800 Ft</b>
	azaz Egyszázkilencvenháromezer-nyolcszáz Ft .

<b>Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve</b>	<b>7 760 000 Ft</b>
	azaz Hétmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

<b>Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)</b>	<b>6 300 000 Ft</b>
	azaz Hatmillió-háromszázezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZÉPT. 02.



**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2021. augusztus 23.



*[Handwritten signature]*  
3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 50 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 576 m <sup>2</sup>
Raktár redukált hasznos alapterülete	: 50 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 468/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 26,96 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: közepes



10

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pinceszint**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Bérlő képviselőjében:	Hiedl Sándor
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsölő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pinceszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pinceszint
Helyrajzi száma:	35215/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Jelenlegi hasznosítása:	digitális szerviz
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	50 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

#### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.



5

**4.2. Az ingatlan természetbeni leírása****Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Csarnoknegyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,6 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

**A telek általános jellemzői:**

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**Épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, több lakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött téglaboltozatos födém, felsőbb szinteken feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	nincs
Egyéb:	utcai bejáratos raktár

**A raktár adatai:**

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata utcáról	nyílik
Benapozottság:	gyenge		
Bruttó hasznos területe:	50 m <sup>2</sup>		
Redukált hasznos területe:	50 m <sup>2</sup>		
Belmagasság:	átlagos	2,67 m.	bejárati ajtó magassága 1,8 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		(villanybojler nem működik)
Homlokzati nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)
	kívülről vagyónvédelmi ráccsal felszerelve,	bejárati ajtó fém szerkezetű	
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs (leszerelve)
Elektromos hálózat	kiépítve	működőképes	
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes	
Gáz szolgáltatás	kiépítve	gázórát leszerelték	
Extra felszereltség:	riasztó és kamera rendszer	(bérlő építtette ki)	
Egyéb:	álmennyezetes kialakítású,	az aljzat felől néhol vizesedés nyoma látható,	illetve a mennyezeten is kisebb ázás nyomok található
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes		
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes		



#### **4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 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, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Rigó utca 14. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Rigó utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz járat, villamossal, metróval és a trolibusz járataival. A megálló az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

#### **4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:**

A telek összközműves, DNY-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Rigó utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

#### **4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel. Az utcai homlokzat jó állapotú. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, lift nélküli, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 1. számmal jelölt, az alaprajzon a 1. jelű, alagsori, utcai bejáratos, "raktár" megnevezésű, jelenleg bérleti konstrukcióban digitális szervizként hasznosított.

A bejárati ajtó fém szerkezetű, magassága 1,8 m. a raktárba 10 lépcsőfok vezet. Az utcai oldalon 3 ablak található, ezek hőszigetelő üvegezéssel ellátottak, műanyag tokozatban, kívülről vagyoni védelmi ráccsal védve.

Az ingatlanban fűtésre alkalmas készülék nincs. A bejárattal szemben egy zuhanyzó- mosdó-WC került kialakításra, melyben egy villanybojler található, ám Bérő elmondása szerint nem működik. Az elektromos hálózat, a víz- és csatorna rendszer kiépített, működőképes. Az ingatlan önálló víz és villany érőórákkal rendelkezik, a gázórát leszerelték.

A belmagasság átlagos, 2,67 m.

Az aljzatburkolat kerámia járólappal, a falfelületek festettek, a vizes blokkban mennyezetig csempeburkolat található.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkciót megtartva műhely, vagy raktárként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

  
8  
14

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>pincszint 1.</b>					
raktár	kerámia járólap	falfesték	48,09	100%	48,09
zuhanyzó - WC	kerámia járólap	csempe	1,50	100%	1,50
<b>Összesen:</b>			<b>49,59</b>		<b>49,59</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>50,0</b>
--	-------------

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

  
9  
15

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

***Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:***

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### ***5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer***

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kinálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10  
16



### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

  
11  
17

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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
- 4 a felépítmény újra-előállítási 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 újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

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 mobilákat ki kell zárni.

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 és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a
- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek
- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet
- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer
- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
  - Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
  - Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
  - A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
  - Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pincszint	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Salétrom utca	VIII., Bacsó Béla utca
az ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	50	80	67	52
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		15 790 000	9 200 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		197 375	137 313	209 615
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		177 638	123 582	188 654

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Alagsori, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, raktározásra alkalmas helyiség vizes blokkal.
Ingatlan 2.	Alagsori, utcai bejáratos, villany közművel rendelkező, raktározásra alkalmas, felújítandó állapotú helyiség.
Ingatlan 3.	Alagsori, utcai bejáratos, villany közművel rendelkező, raktározásra alkalmas, felújítandó állapotú helyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	10%	-5%
építészeti szempontok	alapterület	10%	5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	10%	10%	10%
műszaki szempontok	közművek	0%	5%	5%
használati szempontok	vizes blokk	0%	5%	5%
Összes korrekció:		15%	35%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		204 283	166 836	216 952
Átlagár kerekítve:		196 024		
Ingatlan számított értéke:		9 801 181 Ft		

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

9 800 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázézer- Ft .

14  
20

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pincszint	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	50	65	210	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	185 000	60 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 385	881	1 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 315	837	1 267

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, fél szuterén, villany közművel rendelkező, jó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, felújítandó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 3.	Udvari bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, közepes állapotú raktárhelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	15%	0%
közművek	10%	10%	10%
elhelyezkedés	0%	0%	-5%
félszuterén	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	10%	0%
utcai bejárat	0%	0%	10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>0%</b>	<b>35%</b>	<b>15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 315	1 130	1 457
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 301</b>		

<i>Hozamszámítás</i>	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	50	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 301	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		663 318 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	19 900 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	19 900 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	19 900 Ft
Költségek összesen:		59 699 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		603 620 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		7 545 246 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		9 582 463 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**9 580 000 Ft**

azaz Kilencmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

  
16

22

## Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Rigó utca 14. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m <sup>2</sup> )	576	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		180 000	257 864	273 319	308 571

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	5%	0%	-5%
Telekadottságok:	telek területe	15%	5%	10%	13%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>40%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	296 544	300 651	302 400
<b>Átlagár kerekítve:</b>			<b>287 899</b>		
Telek számított értéke:			165 829 648 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ):			26,96		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			7 760 828 Ft		
<b>Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:</b>			<b>7 760 000 Ft</b>		

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	9 800 000 Ft	50%	4 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	9 580 000 Ft	50%	4 790 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>9 690 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 690 000 Ft**

azaz Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

### 6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelte ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

**Az ingatlan likvid értéke:**

Az ingatlan egyeztetett értéke: 9 690 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 6 300 000 Ft**

azaz Hatmillió-háromszázezer- Ft .

 18  
24



## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyjonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. augusztus 23.



*Tünde*  
Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

 HESZTIA 2000 Bt.  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 11  
Adószám: 22244837-1-42  
Bank: 10403239-50526754-5450100

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: 8000004/366947/2021

2021.08.04

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35215/0/A/1 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rigó utca 14. pinceszint. "Felsővizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	50	0 0	468/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/890/1997/97.10.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35831/1994/1994.01.18

jogcím: 1991. évi XLIV. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 35831/1994/1994.01.18

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

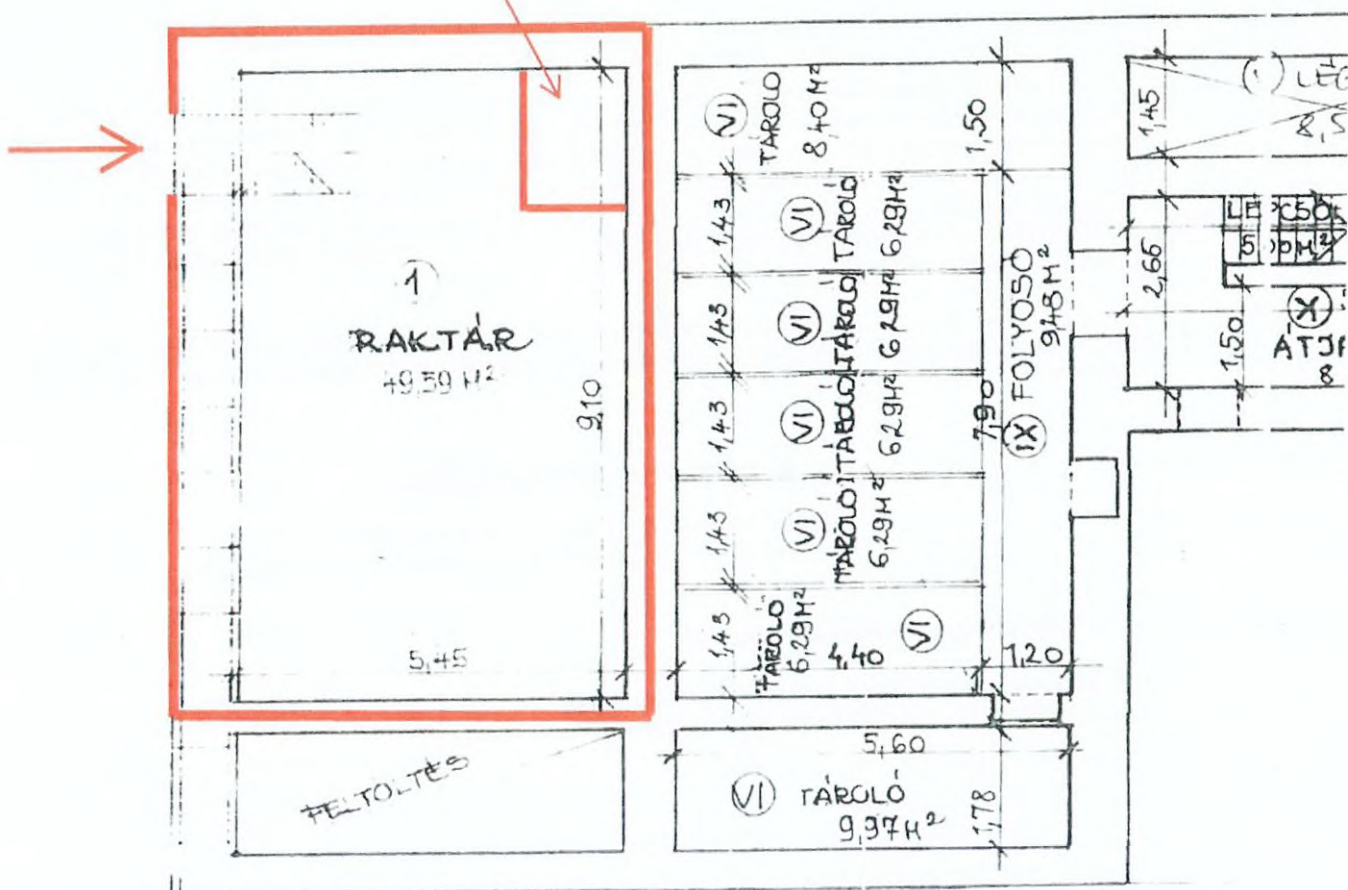
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Zuhanyzó - WC



KÖZÖS TULAJDON

JEL	HEGNYEZÉS	TER
IV	LEPCSŐHÁZ	5
VI	TÁROLO KAMRÁK	102
VII	KÖZÖS TÁROLO	3
VIII	MOSÓKONYHA	13
IX	FOLYOSÓ	3
X	KÖZÖS TÁROLO	3
V	LEGALNA	

21

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Rigó u. 14.

### I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Bp. VIII. ker. Ór. u. B. sz.) mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 658 számú tulajdoni lapon, 35215 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Rigó u. 14. szám alatti és a helyi önkormányzat tulajdonát képező háziingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestület 496/1993 (X. 26.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv. ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-veteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,  
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

#### A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

##### 1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Tető	576 m <sup>2</sup>
II.	Alap- és felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtök,	
III.	Közbenjáró és zárófedelmek burkolatok nélkül	
IV.	Lépcsőház	77,94 m <sup>2</sup>
V.	Lépcsőházi betétburkolatok	29,99 m <sup>2</sup>
VI.	Tűzvédelemre, páncélosításon	10,772 m <sup>2</sup>
VII.	szellőzőkürtök	2,30 m <sup>2</sup>
VIII.	szellőzőkürtök	2,30 m <sup>2</sup>
IX.	szellőzőkürtök	2,30 m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker. Rigó u. 14.

X.	Ajtáró a pince szinten:	8,85 m <sup>2</sup> .
XI.	Függőfolyosó:	87,15 m <sup>2</sup> .
XII.	Kapubejárat:	26,14 m <sup>2</sup> .
XIII.	Útkvár betomborítással:	167,70 m <sup>2</sup> .
XIV.	Parklister:	331,05 m <sup>2</sup> .
XV.	Flyergető, homnyolt cserépfedéses:	
XVI.	Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek:	
XVII.	Biztonszerkezetek (kéményszegélyek párnányfedések, falszegélyek, függőeresz- és lefolyósatornák)	
XVIII.	Külső és belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai;	
XIX.	Külső homlokzatvakolat és lábazat;	
XX.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig;	
XXI.	Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig;	
XXII.	Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig;	
XXIII.	Víz mérő után alap- és felszállóvezeték a külön tulajdon leágazóvezetékéig;	

XXIV. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett felszerelési tárgyai és berendezési, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtó, ablakok, kilincsek, zárak)

## 2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 21 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

### B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megnevezett helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 65B/1 számú tulajdoni lapon 35215/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Rigó u. 14. pinceszint 150 m<sup>2</sup> alapterületű raktárbelviség a közös tulajdonból 468/10000 hányad.
2. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 65B/2 számú tulajdoni lapon 35215/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Rigó u. 14. ker. 1. sz. alatti 1. sz. alatti 28 m<sup>2</sup> alapterületű raktárbelviség a közös tulajdonból 264/10000 hányad.

**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**  
**22.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
  - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - c)<sup>99</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - e)<sup>100</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f)<sup>101</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)<sup>102</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>103</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

<sup>99</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>100</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>101</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>102</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>103</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

**FOTÓMELLÉKLET:**

1085 Budapest, Rigó utca 14. pincszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. raktár az utca felől



05. raktár ablakai, bejárati ajtaja



06. lejárát a raktárba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1085 Budapest, Rigó utca 14. pincszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. raktár



08. raktár



09. raktár



10. raktár



11. zuhanyzó - villanybojler



12. mosdó-WC

  
26



Földrajzi térkép:

1085 Budapest, Rigó utca 14. pinceszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



*[Handwritten signature]*

