



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalával kapcsolatos döntések meghozatalára

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Iskola J. u.*

JOGI KONTROLL: *J. M. N. G.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti, 36325/0/A/3 helyrajzi számú 41 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolással szerepel.

A társasházban összesen 32 db albetét került kialakításra, amelyből 5 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 1 db lakás, 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.094/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. december 16. napján kelt bérleti szerződés alapján Eszenyi István egyéni vállalkozó (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) aki a helyiség birtokába a 2011. február 7. napján kelt szerződéssel került pályázat nélkül. A helyiséget a bérlő asztalos műhely céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása 18.802,- Ft/hó + ÁFA.

A természetben szuterén ingatlan belső tere belső lépcsősoron közelíthető meg, a két helyiség padozata egységes simított beton. A falszerkezeten helyenként vizesedés látható. A helyiség

*[Signature]*

belmagassága 270 cm, a földemen, lokálisan vakolathiány látható, néhol kilátszanak az átrozsdásodott szerkezeti elemek. Közműrendszerek közül a gáz kivételével valamennyi kiépített. A belső helyiségben a bérlő szabadon álló WC-t épített be.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 15.403,- Ft/hó.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezés alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester 379/2020. (XI.20.) számú határozatában úgy döntött, hogy **hozzájárul hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti, 36325/0/A/3 helyrajzi számú 41 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Eszenyi István egyéni vállalkozóval (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) határozott időre (5 évre), 2025. december 31. napjáig, műhely tevékenység céljára a számított 53.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

A helyiség használója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kezdeményezett bérleti díjon a szerződést nem kívánta megkötni, azonban 2020. november 30. napján bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti helyiségre vonatkozóan. A helyiség bérlője 26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A bérlőnek a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott. A bérlőnek 2020. december 31. napjáig tartozása nem mutatkozik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 19. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott majd 2021. március 9. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 10.640.000,- Ft (fajlagosan: 259.419,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 53.200,- Ft/hó.

A bérlő 2011-óta bérlő a fenti helyiséget, a kezdeti bérleti díja 15.466 Ft + Áfa/hó összeg volt, azóta a bérleti díja csak az infláció mértékének megfelelően került megemelésre. A bérleti díjjal késedelembe nem esett. A helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, a befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, illetve a helyiség csekély bejárati magassággal rendelkezik, ezért az ingatlan hasznosíthatósága behatárolt.

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.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

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

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § 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 hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, Nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén a bérleti díj szorzó 6%.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

#### Mellékletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés
2. sz. melléklet: értékbecslés aktualizálása

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2021. (III.25.) számú határozata**

#### **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntések**

A képviselő-testület

- 1.) A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 379/2020. (XI.20.) számú határozatát **visszavonja**;
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti, 36325/0/A/3 helyrajzi számú 41 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Eszenyi István egyéni vállalkozóval (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, műhely céljára**

a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig 18.802,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlőnek a helyiségben vizórát kell felszerelnie;


- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő;
- 4.) felhatalmazza a hatáskörrel rendelkező bizottságot a döntés meghozatalára, amennyiben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követően a jelen határozatot valamely ok miatt módosítani kell, vagy a határozattal kapcsolatban döntést kell hozni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 3.) pont esetében 2021. május 31.

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

Budapest, 2021. március 11.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök 



R



CPR-Vagyontértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-578

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1083 Budapest, Práter utca 29/B. pinceszint



szám alatti

36325/0/A/3 hrsz-ú

műhely ingatlanról

---

Budapest, 2020. augusztus

---

Független | Megbízható | Értékmérő

So

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-578
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 29/B. pincszint
Helyrajzi száma	: 36325/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: műhely és raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 259 419 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 623 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 211 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **10 640 000 Ft**  
azaz **Tízmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **3 680 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a\*: **9 040 000 Ft**  
azaz **Kilencmillió-negyvenezer- Ft .**

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

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

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

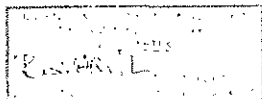
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. augusztus 17.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 19.

2020 AUG 27.



GPR-Vagyonértékelő Kft.

1055 Budapest, József utca 100.

1055 Budapest, József utca 100.

1055 Budapest, József utca 100.

1055 Budapest, József utca 100.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (placi) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérli, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 29/B. pincszint  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 41,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36325/0/A/3  
 Ingatlan megnevezése: műhely  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: műhely és raktár  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvinnegyed kerületrésében, az egyirányú Práter utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház utcafronti szuterén szintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, északi utcafronti tájolású közbenső telken elhelyezkedő, szuterén + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1920-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszszüveg földémmel. Az épület utcafronti homlokzatának lábazati részén, a mésző burkolólapok felett, mintegy két méteres magasságban jelentős vakolathiányosság látható, az emeleti szinteken található kőporos vakolat is jelentős szerkezeti/esztétikai hibákkal rendelkezik, nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. A tetőszerkezet fedése egységes, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízvezetést.

A közvetlen utcafronti bejárattal rendelkező, természetben szuterénszinten elhelyezkedő helyiségcsoportot 152 cm bejárati magasságú, 77 cm széles, fa tok- és szárnyszerkezettel készített ajtón közelíthetjük meg, mellette jelentős üvegfelülettel rendelkező, fix ablak található, előtte fém rolóval, melyek együttesen megfelelő biztonságtechnikai védelmet nyújtanak. A belső tér beton lépcsősoron keresztül közelíthető meg, a két helyiség padozata egységes simított beton melyen nem látható vizesedési nyom. A falszerkezetek szemrevételezésére csak részben volt lehetőség, jellemzően faipari alapanyagokkal takartak, a látható helyeken nem tapasztalható vizesedés. A 270 cm belmagassággal rendelkező helyiségek téglalabozatos földémén lokálisan vakolathiányosságok láthatók, néhol kilátszanak az átrozdásodott szerkezeti elemek. Közműrendszerek a gáz kivételével (épületben kiépített rendszer) hiánytalanul kiépítettek, a víz- és villanyóra fotózva. A belső helyiségben a bérlő szabadon álló WC-t épített be, amely a közcsatorna hálózatra csatlakoztatott. A csekély bejárat magassággal rendelkező utcafronti bejárati ajtó miatt az ingatlan hasznosíthatósága behatárolt.

#### Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléssel	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	közepes
Belső terek burkolata:	simított beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	152 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	270 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	közcsatorna, víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújításon esett át. A lábazati részen nem látszik talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibára utaló jel, az emeleti szinteken lokálisan apróbb vakolathibák (vakolatomlás) láthatók, melyek nem veszélyeztetik a falszerkezet állékonyságát.

##### Albetét:

Az albetétek belső tere a szemle időpontjában felújítás alatt áll, a közműhálózatok már cserére kerültek, a két üzletet elválasztó falazat elbontásra került. A lábazati részen és a padozaton nem tapasztalható vizesedésre utaló jel, ugyanakkor a burkolatok jelentősen elhasználódtak, cseréjük/felújításuk szükséges. Bérbeadása csak együtt javasolt.

##### Bérlői megjegyzés:

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
műhely	beton	meszelt	24,19 m <sup>2</sup>	100%	24,19 m <sup>2</sup>
raktár	beton	meszelt	16,46 m <sup>2</sup>	100%	16,46 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,35 m <sup>2</sup>	100%	0,35 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>41,00 m<sup>2</sup></b>		<b>41,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>41 m<sup>2</sup></b>		<b>41 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$  lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az Ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	623 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	211	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,15 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 680 000 Ft	, Hárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

*Handwritten signature and number 12*

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 29/B. pinceszint	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Práter utca 37
megnevezése:	műhely	iroda	raktár	raktár	műhely	raktár / műhely
alapterület (m <sup>2</sup> ):	41	59	52	80	51	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	10 900 000	15 787 000	18 300 000	12 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		410 339	188 654	177 604	322 941	225 000
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		4%	2%	8%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	10%	10%	0%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	10%	10%	0%	5%
közmű ellátottság		0%	5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	0%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-31%</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>-8%</b>	<b>12%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		281 493	239 968	226 978	297 106	251 550
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>259 419 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>10 636 179 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>10 640 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, szuterénszinti, ablakkal, vizes blokkal, fűtéssel rendelkező, jó állapotú helyiség, ingatlan.com/31608619
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, szuterénszinti, nyers falfelülettel, beton padozattal, ablakkal, villany közművel, ingatlan.com/29524604
3. adat: Corvinnegyed, újszerű társasházban található, földszinti, utcafronti bejáratos üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/30792838
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti szuterénszinti, az értékelt ingatlannal megegyező műszaki állapotú műhely WC-vel, ingatlan.com/31651283
5. adat: Corvinnegyed, utcafronti, leromlott műszaki állapotú műhely/raktár, víz, villany, csatorna közművel, ingatlan.com/31626640

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

10 640 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 29/B. pinceszint	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Törökbecse utca
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	műhely/raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	41	45	65	100
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	100 000	155 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 200	1 385	1 395
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	5%	12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		1%	10%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		1 210 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 520 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 420 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 383 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, száraz helyiség, beton padozattal, villany közművel, ingatlan.com/31245547
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatú, WC-vel, vízvételi lehetőséggel, ingatlan.com/21751561
3. adat: Századosnegyed, földszintes épületben, villany közművek, bejárata alkalmas targonca átjárására, ingatlan.com/31666240

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 383 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>544 349 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 27 217 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 887 Ft
Egyéb költségek:	5% 27 217 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>65 322 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	479 027 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkészített érték, kerekítve:</b>	<b>6 840 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 840 000 Ft

azaz Hatmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

14

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 640 000 Ft	100%	10 640 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 840 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>10 640 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**10 640 000 Ft**

azaz, Tízmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 29/B. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 640 000 Ft  
azaz Tízmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 17.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 19.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

**TULAJDONI LAP**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal  
 Budapest, XI. Budaörsi út 53. 1512 Budapest, 1143.S

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes arányú

Megrendelés szám: 8330034/206546.2025

2025.06.06.

BUDAPESTI VITCO KFT.

Számlaszám: 36325/0/A/3 helyrajzi szám

1. Az ingatlan jogait az alábbiak szerint határoztuk meg:

helyrajzi szám	terület	szomszéd	terület	terület	terület
1.	1.	U U	211/1000	0,00000000	0,00000000

2. A helyrajzi határozat: 73/2011.03.12. Társaság: Az ingatlan jogait az alábbiak szerint határoztuk meg:

3. A tulajdoni lap adatai: Budapesti Vitco Kft. Helyrajzi szám: 36325/0/A/3. Terület: 211/1000. Terület: 0,00000000. Terület: 0,00000000.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

GP 17

**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**

**TÁRSASHÁZ TULAJDONI ELŐZETES ÉRTÉKELÉSE**

A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült. A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült. A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült.

**Társasház**

Alapítója:

A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült. A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült.

**II.**

**KÖZSÉGI ÉS SZÉKES TULAJDON**

**h.**

**TÖRZS TULAJDON**

A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült. A társasház tulajdoni előzetes értékelése a 1977. évi 11. tv. szerinti társasházakról szóló törvény (1977. évi 11. tv.) 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint készült.

90 18

NYILV. TÁJÉKOZTATÓ

A tájékoztatóban közölt tájékoztatás a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült. A határozat a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült.

PINCESZINT

1./A Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült tájékoztató a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült. A határozat a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült.

2./A Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült tájékoztató a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült. A határozat a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1998. június 11. napján tartott ülésén elfogadott 1083/1998. (VI. 11.) önkormányzati határozat alapján készült.

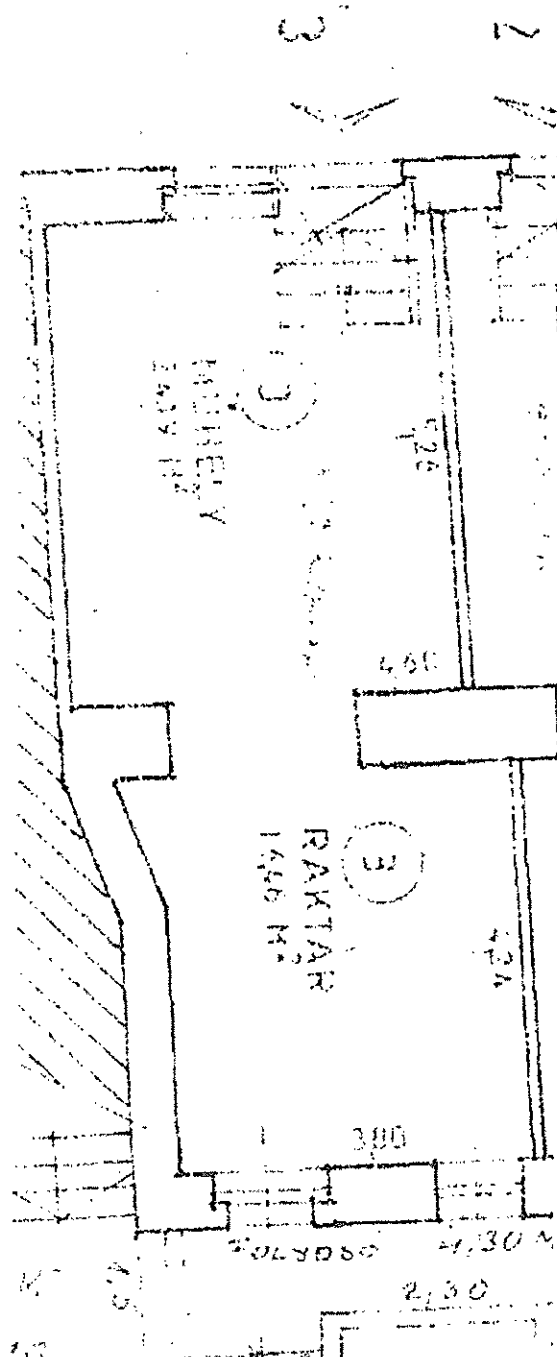
A Jászfővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú térségi-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben a számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 29/B. szám alatti ingatlan pincészintjén, a kapualatti helyen az első emelet lejárattal 61 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, WC, fürdőszoba, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, melynek a körzetségben maradó vagyonszerzésből 211/10.000-od rész tulajdoni illetőség tartozik.

A Jászfővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú térségi-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben a számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 29/B. szám alatti ingatlan pincészintjén, a kapualatti helyen az első emelet lejárattal 160 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, WC, fürdőszoba, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, melynek a körzetségben maradó vagyonszerzésből 624/10.000-od rész tulajdoni illetőség tartozik.

#### FOLGYZINT

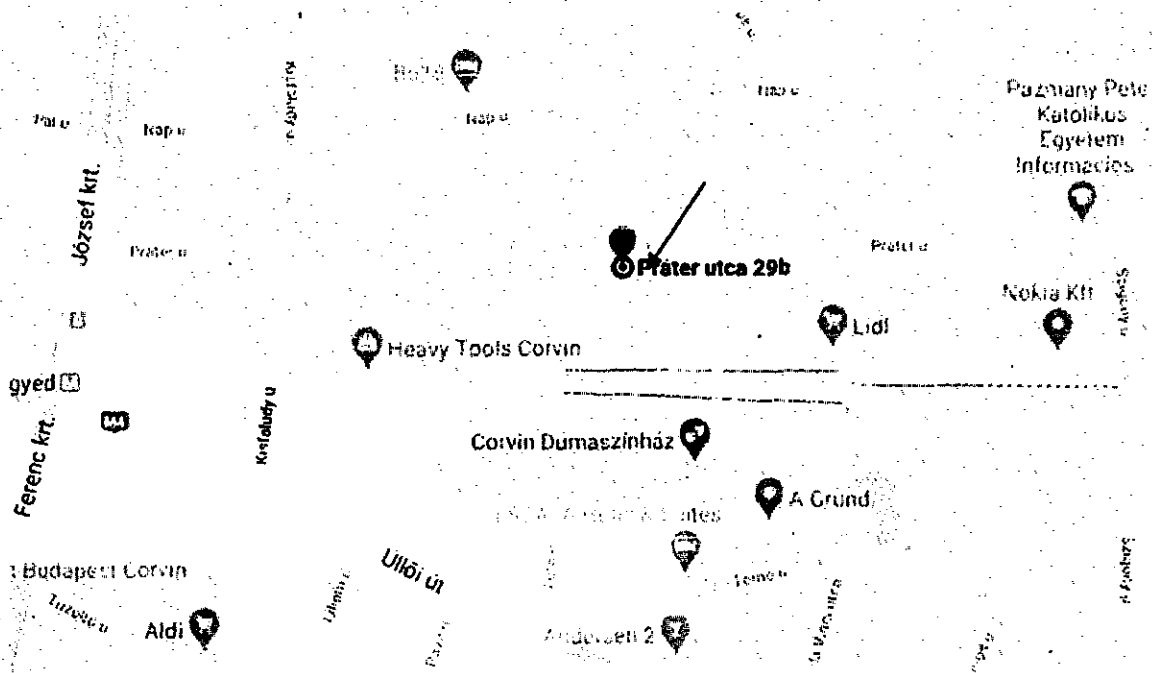
A Jászfővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú térségi-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben a számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 29/B. sz. 1. szám alatti ingatlan 70 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, WC, fürdőszoba, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, melynek a körzetségben maradó vagyonszerzésből 360/10.000-od rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



*[Handwritten signature]*  
21

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcafronti homlokzat



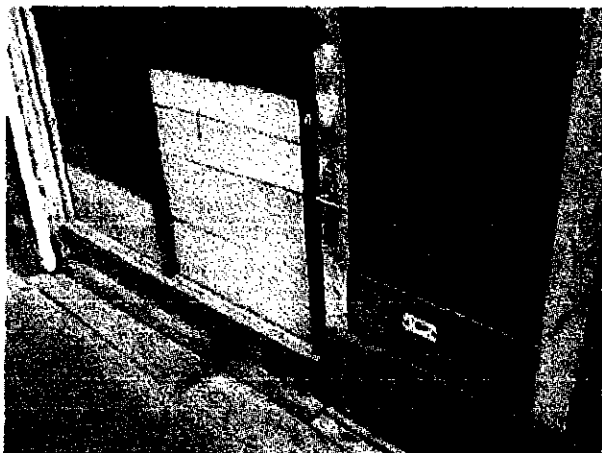
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



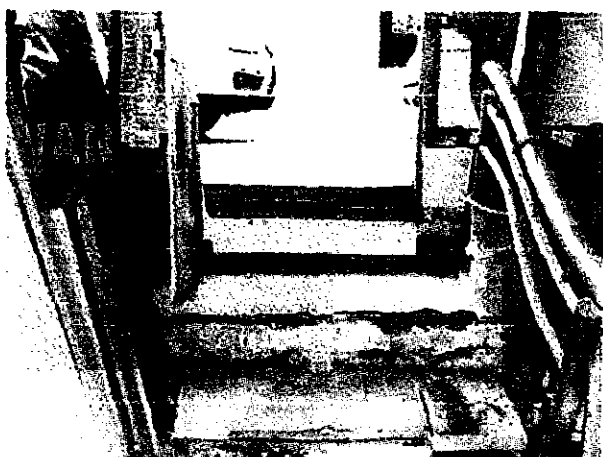
05. utcafronti lábázat



06. homlokzat, lábazat, ingatlan bejárata



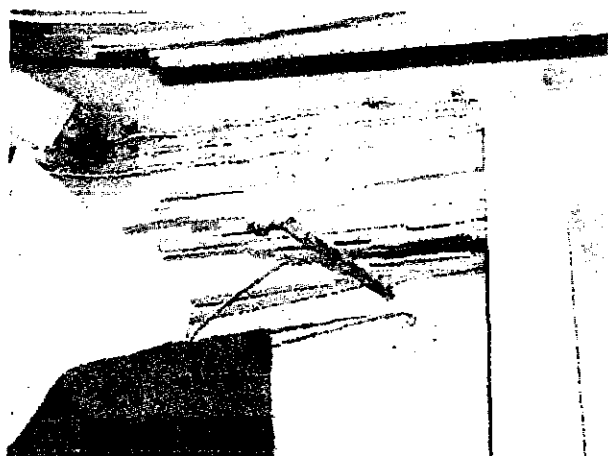
07. bejárati ajtó környéke



08. ingatlan bejárata, lépcsősor



09. műhely padozata



10. műhely falszerkezete



11. műhely fűdémszerkezete

Handwritten signature or initials.





12. raktár



13. raktár fűdémszerkezete



14. belső udvar felé néző ablak



15. utólag beépített WC



16. villanyóra



17. vízóra

GP



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

műhely

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Práter utca 29/B. pinceszint 41 m<sup>2</sup>

HRSZ:

36325/0/A/3

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

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

Az ingatlan forgalmi értéke:

10.640.000 Ft

Dátuma:

2020. augusztus 19

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Eszenyi István

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

### \*Aktualizálás:

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

.....246 448..... Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke:

.....10.640.000..... Ft

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

Budapest 2021.....2021 MÁRC. 09.....

*Bárfai László*

Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

S

25

