



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 34625/0/A/1 hrsz.-ú határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Hórnok Eszter*

JOGI KONTROLL: *1 M N A*

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Az SZMSZ szerint véleményezi: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 34625/0/A/1 hrsz.-ú, 1154 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 10984/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség, melyre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2011. szeptember 1. napjától határozott időre, 2026. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött

- a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.-vel (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; adószám: 13600181-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-111257; képviseli: Filep Csongor és Kulcsár Dénes cégvezetők), mint bérlővel,
- valamint az ALDI Magyarország Élelmiszer Kereskedelmi Bt.-vel (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; adószám: 22234663-2-44; cégjegyzékszám: 13-06-058506; képviseli: Robert Pontius és Johann Eberharter cégvezetők), mint üzemeltetővel.

Bérlő a bérleményt vegyes termékkörű élelmiszer jellegű és non-food kiskereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe.

A HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. képviseletében Kulcsár Dénes és Filep Csongor cégvezetők 2020. november 19. napján vételi kérelmet nyújtottak be a helyiség megvásárlására

Sz

vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékletek (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolásra kerültek.

Vételi kérelmüket 2021. március 25. napján megerősítették.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház negyedben, az 1930-as években épült ház földszintjén helyezkedik el, ALDI üzletként funkcionál. A Rákóczi út és a Kenyérmező utca felől is megközelíthető, 3 önálló bejárattal és nagyméretű portál ablakokkal rendelkezik. Bejárati ajtaja fémszerkezetű, fotocellás üveggel, ablakai fémkeretesek, fémráccsal védettek, jó állapotúak. Tagoltsága: eladótér, raktár, iroda, szociális blokk, hulladék- és takarítószer tároló. Belmagasságuk 2,8 m – 4,3 m, részben álmennyezettel szereltek. A gázon kívül valamennyi közmű adott. Padozata beton, járólap, PVC, jó állapotú. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, az eladótér egyes részein fémlemezzel borítottak, jó állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő, a fűtést légkondicionáló biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki állapota jó.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2020. december 15-én. Az ingatlan forgalmi értékét 740.300.000 Ft összegben (641.500 Ft/m²) állapította meg. Bártfai László független szakértő 2021. február 25. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **740.300.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 72 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 12.046/100.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	1.813.013 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	255.729 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3% inflációval számolva):	252.883.419 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	35.669.697 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	217.213.722 Ft
Forgalmi érték:	740.300.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Képviselő-testület felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös.

Az Alkotmánybíróság 72/2011. (X. 12.) számú határozata alapján a 25 MFt feletti forgalmi értékű bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiségekre nem értelmezhető a versenyeztetési kötelezettség, mivel a

- bérlet a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. tv. (Továbbiakban: Ltv.) 58. §-a alapján elővásárlási jog illeti meg, illetve

- a bérlo által fizetendő vételár mértékét az Ltv. 60. §-a a forgalmi érték összegében maximalizálja.

Versenytárgyalás alkalmazása esetén a bérlo jogszabályban biztosított elővásárlási jogának gyakorlására fel kell hívni, és amennyiben a bérlo él az elővásárlási jogával, vele csak a forgalmi értékkel megegyező összegű vételár fizetethető meg függetlenül a versenytárgyaláson elért magasabb vételi ajánlattól.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyelvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyelvéntartásban a 34625/0/A/1 helyrajzi számon nyelvéntartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 1154 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 740.300.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterveztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontja alapján az 500 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontja alapján az 500 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatarától függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. A (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (IV....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 34625/0/A/1 hrsz.-ú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban a 34625/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Rákóczi út 65.** szám alatti, földszinti, 1154 m² alapterületű üzlethelyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő, a **HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; adószám: 13600181-2-13; cégjegyzékszám:

13-09-111257; képviseli: Filep Csongor és Kulcsár Dénes cégvezetők) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a 34625/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 1154 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott 740.300.000 Ft összegű vételár közlése mellett.

- 3.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3.) pont esetében 2021. május 31.

B verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlo, a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; adószám: 13600181-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-111257; képviseli: Filep Csongor és Kulcsár Dénes cégvezetők) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a 34625/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, földszinti, 1154 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában.

- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében 2021. április 15.

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. március 29.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



Ingatlanerteke.hu

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



1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 34625/0/A/1



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

Ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: [REDACTED]

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

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
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

72



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : **Hofer Magyarország Ingatlan kft.**
 Megbízó címe : **2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 10.**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1081 BUDAPEST**
 Utca, házszám : **Rákóczi út 65. fszt. 1.**
 Hrsz. : **34625/0/A/1**
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **üzlethelyiség**
 Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : **üzlethelyiség (ALDI)**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
 Értékesíthetősége : **átlagos (kiegyensúlyozott piac)**
 Helyszíni szemle időpontja : **2020. december 8.**
 Értékelés fordulónapja : **2020. december 8.**
 A szakvélemény érvényességi ideje : **2021. június 6.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **740 300 000 Ft**
 azaz **Hétszáznegyvenmillió-háromszázezer - Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **641 500 Ft /m²**
 azaz **Hatszáznegyvenegyezer-ötszáz Ft .**

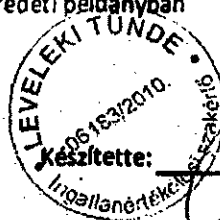
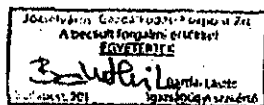
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **66 900 000 Ft**
 azaz **Hatvanhatmillió-kilencszázezer - Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **481 200 000 Ft**
 azaz **Négyszáznyolcvanegymillió-kettőszázezer - Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 FEBR 25.



Leveleki Tünde

Ingatlanvagyon-értékelő

Tel: 06-32-714 2000 Bt.
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
 Adószám: 22244837-1-42
 Bank: 10403230-50526754-54501000

Budapest, 2020. december 15.

Handwritten signature and initials.

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, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Üzlethelyiség területe (tulajdoni lap szerint)	: 1 154 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 515 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 1 154 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti területek
Eszmei hányad	: 10984/100000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 166,41 m ²
Belső műszaki állapot	: jó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Hofer Magyarország Ingatlan kft.**

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében **Leveleki Tünde Ingatlanvagyon-értékelő**t az alábbi ingatlan értékelésével:

1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi, valamint likvid értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi, valamint likvid 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: **Megrendelő** **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló 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):	1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.
Helyrajzi száma:	34625/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség (ALDI)
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	1 154 m ²
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.

10/15 

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető a Kenyérmező utcában (Rákóczi úton megállni tilos)

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti területek
Beépíthetőség:	terepszint alatt 100% (mélygarázs esetén), terepszint felett 80% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	minden oldalról közterület határolja sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1930-as évekre tehető
Épület jellege:	belvárosi, bérház jellegű, többalakos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet részlegesen 6. emelet
Alapozás:	feltehetőleg beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	feltehetőleg vasbeton pillérváz tartószerkezet, téglát kitöltő falazattal
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Feltehetőleg vasbeton gerendás közbelső födém és fa zárófödém
Tető szerkezete:	lapos tető
Tető fedés:	bitumenes lemez fedés
Épület homlokzata:	a Rákóczi úti homlokzat díszkő burkolatos, a Kenyérmező utcai homlokzat a 6 emeletes részen, valamint a földszinten díszkő, az 5 emeletes részen, vakolt, színezett kialakítású
Épület fizikai állapota:	jó

Üzlethelyiség adatai:

Bejárat:	Rákóczi út felől üzlet bejárat, Kenyérmező utca felől két gazdasági bejárat		
Benapozottság:	megfelelő		
Bruttó hasznos területe:	<u>1 154 m²</u>		
Redukált hasznos területe:	<u>1 154 m²</u>		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,2 m. az üzlettérben és a raktárakban, a kiszolgáló helyiségekben álmennyezetes kialakítás)	
Fűtés/hűtés rendszer:	központi (hűtő - fűtő) klímarendszer, mennyezeti befúvó egységekkel		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű portáblakok hőszigetelő üvegezéssel, fém szerkezetű gazdasági bejáratú ajtók, a kiszolgáló részen néhány Geréb tokos ablak.		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap az üzlettérben, simított beton és műgyanta a kiszolgáló egységekben		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs
Felújítás (év, jelleg):	na.		
Extra felszereltség:	kamera rendszer, riasztó		
Egyéb:	-		
Műszaki állapot:	jó		
Esztétikai állapot:	jó		

12/9

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 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias, városközponti besorolású területen fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Kenyérmező utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamossal és trolibusz járással, valamint az M2 és M4 jelzésű metróval, valamint vasúttal. A megálló az ingatlantól 50-600 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető. Az értékelt ingatlan a Rákóczi út felől a vásárlók részére kialakított bejárattal rendelkezik, a Kenyérmező utca felől két gazdasági bejárat található. A Rákóczi út jelentős gépjármű és gyalogos forgalmat lebonyolító főút, míg a Kenyérmező utca alacsony forgalmú mellékút. Parkolásra csak a Kenyérmező utcában van lehetőség, a Rákóczi út vizsgált szakaszán megállni tilos. A terület zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes épületekkel beépített, az épületek földszintjén többnyire utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető, állapotuk jellemzően átlagos, vagy jó. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 10%. A terület közüteményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 500-700 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, a Rákóczi út - Kenyérmező utca találkozásánál, szabályos téglalap alakú. A lakóépület bejárata a Kenyérmező utca felől kialakított, a Rákóczi út felől az épület földszintjén található értékelt üzlethelyiség bejárata nyílik. A telek felszíne sík, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület az épületek közti burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetően az 1930-as években épült, lapos tetős kivitelben. Pincszint, földszint, 5 és 6 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű többalakos lakóépület. Földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület állaga megfelelő, műszaki, esztétikai állapota is jó. Az utcai homlokzat az első emeletig díszkő, a felsőbb szinteken a Kenyérmező utcai oldalon az 5 emeletes épületrészen vakolt, színezett, a Rákóczi úti oldalon és a Kenyérmező utcai oldalon a 6 emeletes épületrészen dísztegla burkolattal ellátott.

Az értékelt üzlethelyiség az épület földszintjén található. Három önálló bejárattal rendelkezik, kettő a Kenyérmező utca felől, melyek gazdasági bejáratok, egy pedig a Rákóczi út felől, mely a vásárlók részére kialakított. Az üzlethelyiség jelenleg Megrendelő hasznosításában áll, bérleti jogviszonyban, ALDI szupermarket működik benne. Az alaprajzi elrendezés a funkciónak megfelelő, az üzlettér mellett raktárak, irodák és szociális blokkok kerültek kialakításra. Az üzlethelyiség nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik. Fűtését, hűtését központi klímaberendezés látja el, mennyezeti befűvő egységekkel. A használati melegvíz biztosítása villanybojlerekkel megoldott. Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, korszerű kialakítású, jó műszaki és esztétikai állapotú.

13-8

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
fszt. 1. ALDI üzlet					
bejárat rész	kerámia járólap	falfesték	34,77	100%	34,77
raktár	simított beton	falfesték	89,90	100%	89,90
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	32,98	100%	32,98
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	11,40	100%	11,40
közeledő	kerámia járólap	falfesték	234,45	100%	234,45
eladótér	kerámia járólap	falfesték	29,87	100%	29,87
eladótér	kerámia járólap	falfesték	28,17	100%	28,17
eladótér	kerámia járólap	falfesték	321,12	100%	321,12
raktár	simított beton	falfesték	161,22	100%	161,22
raktár	simított beton	falfesték	49,16	100%	49,16
raktár	műgyanta	falfesték	31,56	100%	31,56
raktár	simított beton	falfesték	13,08	100%	13,08
tartózkodó	műgyanta	falfesték és csempe	10,40	100%	10,40
női öltöző	műgyanta	falfesték és csempe	28,90	100%	28,90
mosdó	műgyanta	falfesték és csempe	4,25	100%	4,25
zuhanyzó	kerámia járólap	falfesték és csempe	4,85	100%	4,85
férfi öltöző	műgyanta	falfesték és csempe	12,89	100%	12,89
mosdó - fürdő	kerámia járólap	falfesték és csempe	13,47	100%	13,47
mosdó - fürdő	kerámia járólap	falfesték és csempe	12,16	100%	12,16
tartózkodó	műgyanta	falfesték és csempe	10,10	100%	10,10
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	19,21	100%	19,21
Összesen:			1 153,91		1 153,91

Alapterületek összesen:		1 153,91		1 153,91
--------------------------------	--	-----------------	--	-----------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	1 154,0
--	----------------

Megjegyzés:

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

16. 

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 értékbecslésénél 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/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10
15



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.

14
15



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 előirányozni, 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 téglá 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 költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápoló 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 igényszintnek 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.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.	XIV., Thököly út	VIII., Illés utca	VIII., Palotanegyed	VIII., József körút
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	1 154	180	403	200	352
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		165 000 000	282 000 000	119 000 000	340 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		916 667	699 752	595 000	965 909
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		825 000	629 777	535 500	869 318

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakkal rendelkező, két részre osztható, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	2000-es évek elején épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, üzlethelyiség, vagy iroda céljára hasznosítható ingatlan 8 db. parkolóhellyel.
Ingatlan 3.	Blaha Lujza tér környékén, nagy utcai portálos, nagy belmagasságú, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, három szintes üzlethelyiség és iroda funkcióra kialakított, jó állapotú ingatlan.
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				
építészeti szempontok	alapterület	-20%	-7%	-15%	-7%
műszaki szempontok	építés ideje	0%	-5%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	5%	0%	25%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	15%	5%	-10%
használati szempontok	parkolóhelyek	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-2%	15%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		660 000	617 181	615 825	678 068
Átlagár kerekítve:		642 769			
Ingatlan számított értéke:		741 754 942 Ft			

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

741 750 000 Ft

azaz Hétszáznegyvenegymillió-hétszázötvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.	VII., Belső - Erzsébetváros	VII., Rákóczi út	VII., Rákóczi út	VIII., Rákóczi út
hasznosítható terület (m ²)	1 154	2 500	434	186	112
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		9 931 400	1 577 340	1 016 000	698 500
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 973	3 634	5 477	6 265
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 774	3 453	5 203	5 951

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, háromszintes, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, 362 nm-es üzlethelyiség 144 nm-es alagsori résszel, közepes állapotban.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, portál ablakos, jó állapotú 173 nm-es üzlethelyiség, 25 nm-es galériával.
Ingatlan 4.	Blaha Lujza térnél, utcai bejáratos, földszinti, 135 nm-es jó állapotú üzlethelyiség, 47 nm-es galériával.
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.
eltérő alapterület	15%	-5%	-20%	-20%
kialakítás	5%	10%	0%	0%
elhelyezkedés	-5%	0%	0%	-5%
funkció	0%	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	20%	0%	0%
Összes korrekció:	15%	25%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	4 340	4 316	4 163	4 464
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	4 320			

20/1
9

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	1 154	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 320	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		56 838 759 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	1 705 163 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	1 705 163 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	1 705 163 Ft
Költségek összesen:		5 115 488 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		51 723 271 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		738 903 872 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

738 900 000 Ft

azaz Hétszázharmincnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A pincei területeket és galériákat az összehasonlító adatoknál, 50%-os mértékben vettük figyelembe.

80
1624

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:	1081 BUDAPEST, Rákóczi út 65. fszt. 1.	VIII., Népszínház utca	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Magdolna utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 515	800	1 407	1 115	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		300 000 000	530 000 000	420 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
fajlagos alapár (Ft/m ²)		375 000	376 688	376 682	342 857
kínálati / eltel idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		337 500	339 019	339 013	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves telek, bontandó épülettel, beépíthetősége 60%, 5 szintes lakóház építhető rá.
Ingatlan 2.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 3.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 75%, összközműves saroktelek.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	15%	15%	15%
Telekadottságok:	telek területe	-5%	0%	-3%	0%
Használati szempontok:	besorolás	15%	10%	5%	10%
Jogi szempontok:	engedély	0%	-3%	0%	-3%
Összes korrekció:		25%	22%	17%	22%
Korrigált fajlagos alapár:		421 875	413 603	396 646	376 457
Átlagár kerekítve:		402 145			
Telek számított értéke:		609 250 165 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		166,41			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		66 920 038 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		66 900 000 Ft			



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi, valamint likvid értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi és likvid értékének meghatározása, mely értékek meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és 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.

Tekintve, hogy a két fő módszerként alkalmazott módszer közel azonos értéket eredményezett, a végső értéket a két módszer által kapott érték középértékével határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	741 750 000 Ft	50%	370 875 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	738 903 872 Ft	50%	369 451 936 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				740 300 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

740 300 000 Ft

azaz **Hétszáznegyvenmillió-háromszázezer- 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: 740 300 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

481 200 000 Ft

azaz **Négyszáznyolcvanegymillió-kettőszázezer- Ft .**

18
125

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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbefolyásoló tényezőkért (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 rendeltetésszerű 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED], 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, 2020. december 15.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HESZTIA 2000 Bt.
1081 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
Adószám: 22244837-1-42
Bank: 10403239-50526754-54501006

24 SP

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/270572/2019

2019.06.06

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34625/0/A/1 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 65. Földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	1154	0 0	10984/100000	állami
Bejegyző határozat:	999996/1999/1999.02.11			törzsi határozat: 116821/1/1998/98.05.18
üzlethelyiség	1154	0 0	10984/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	116821/1/1998/1998.05.18			

2. bejegyző határozat: 2545/1960/1960.02.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 116821/1/1998/98.05.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 2663/1950/1950.12.29

törzsi határozat: 116821/1/1998/98.05.18

jogcím: adásvétel 1937/1941/1941.01.17

jogcím: átszállás 2663/1950/1950.12.29

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törzsi határozat: 116821/1/1998/98.05.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

törzsi határozat: 116821/1/1998/98.05.18

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI VIII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT 8.SZ. HÁZKEZELŐSÉGE

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Somogyi Béla utca 39

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116821/1/1998/98.05.18

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 239742/1/1998/98.12.16

- szervezeti Működési Szabályzat benyújtja.

TULAJDONI LAP VÉGE

68./	a VI. emelet 68 sorszám alatti öröklakás tulajdonosát	1062/100.000 részben
69./	a VI. emelet 69 sorszám alatti öröklakás tulajdonosát	1234/100.000 "
70./	a VI. emelet 70 sorszám alatti öröklakás tulajdonosát	910/100.000 "
71./	a VI. emelet 71 sorszám alatti öröklakás tulajdonosát	2.57/100.000 "
72./	a VI. emelet 72 sorszám alatti öröklakás tulajdonosát	1552/100.000 "
		----- 100000/100.000 részben -----

a fent.feltüntetett hányadrészben illeti a közös tulajdonjog a közös telekben, valamint az 1./ alatti tervrajzon és a 2./ alatti műleírásban feltüntetett következő építményrészekben, felszerelésekben és berendezésekben.

I. Alap-, fő-, küzfalak, fűdések, szigetelések, kémények, aknák, járók, kerítések és egyéb szerkezetek.

Pincében:

II.	7 db óvóhely belső tér összesen	346.7 m2 alapt.
III.	3 db gázszilip és óvóhelyi előtér összesen:	56.3 " "
IV.	Vészkijárat és semleges tér	28.1 " "
V.	Kazánház előtérrel	131.0 " "
VI.	Fűtőszoba és mosdó	9.3 " "
VII.	2 db szénpince összesen	124.9 " "
VIII.	Salaktároló és felvonó	23.6 " "
IX.	Lejárat és közlekedőtér	55.6 " "

Földszinten:

X.	Lépcsőházi előterek	44.2 " "
XI.	Lépcsőházak, lépcsőzettel és pihenőkel	59.5 " "

./:

3526/

XII. Futó mosdó, előtérrel és WC-vel 9.4 m2 alapt.

XIII. Szeméttároló 2.2 + 10.3 = 12.5 " "

XIV. Gyermekkocsi-raktár 15.5 " "

XV. Portás fülkék 7.5 + 13.0 = 20.5 " "

XVI. Felvonók és aknák, 2 x 2.75 5.5 " "

XVII. Udvari lépcső 5.2 " "

XVIII. Udvar terület 54.0 " "

✓ XIX. Házfelügyelői lakás az I. emeleten, mely áll: előszoba, hall, főzőfülke, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből, összesen 40.45 m2 alapt.

I-VI. emeleten:

XX. Lépcsóházi előterek 32.2 " "

XXI. Lépcsőzetek és pihenők 27.0 " "

XXII. Független folyosók 49.4 " "

XXIII. Szeméttárolók 2.4 " "

XXIV. Felvonó aknák 5.5 " "

VI. emeleten:

XXV. 3 db mosókonyha 27.4 " "

XXVI. 3 db előtér 13.1 " "

XXVII. 7 db szárító 145.4 " "

XXVIII. 3 db áltatózó 11.0 " "

XXIX. 3 db WC. 2.85 " "

XXX. Raktár 3.25 " "

XXXI. 2 db tetőlépcső 13.40 " "

Tetőtérben:

XXXII. 2 db felvonó gépház 13.10 " "

XXXIII. 2 db tetőlépcső 5.50 " "

XXXIV. Tető 1014.60 " "

XXXV. Közös villanyvezeték

XXXVI. Közös csengővezeték

XXXVII. Központi fűtés termelőberendezései és vezetékei

XXXVIII. Közös gázvezeték

XXXIX. Közös szaturna-vezeték

XL. Közös vízvezeték

2/11 9

B./ Egyes tulajdonostársak külön tulajdonba kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei a következő részek:

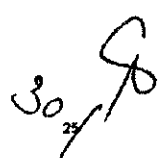
- 1./ a földszint 1 sorszámmal megjelölt örökléthezység ^{all} tulajdonosát illeti 1.154,09 m² alapterület ^{laci}
- 2./ az I.emelet 2 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 2 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, garderober, erkélyből álló építményrész összesen 71.46 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 3./ az I.emelet 3 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 1 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkélyből álló építményrész, összesen 50,74 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 4./ az I.emelet 4 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 1 szoba, hall, hálófülke, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, erkélyből álló építményrész összesen 56.57 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 5./ az I.emelet 5 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 1 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, erkélyből álló építményrész összesen 51.78 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 6./ az I.emelet 6 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 1 szoba, hálófülke, kamra, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, erkélyből álló építményrész összesen 58.57 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 7./ az I.emelet 7 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 1 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, erkélyből álló építményrész összesen 50.23 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel
- 8./ az I.emelet 8 sorszámmal megjelölt öröklakás tulajdonosát illeti 2 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, garderober, erkélyből álló építményrész összesen 71.46 m² alapterülettel, ideiglenes használatra kialakított pincerekesszel

26/8

8/29

$\frac{1}{2}$

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84



FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. Rákóczi úti homlokzat – utcakép



02. Rákóczi út – Kenyérmező utcai homlokzat



03. üzlethelyiség a Rákóczi út felől



04. üzlethelyiség a Kenyérmező utca felől



05. Kenyérmező utcai homlokzat



06. Kenyérmező utcai homlokzat - utcakép

8
251

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. Üzlethelyiség gazdasági bejárata a
Kenyérmező utca felől



08. Kenyérmező utca - utcakép



09. Üzlethelyiség bejárata (Rákóczi út)



10. Üzletter - pénztárak



11. Üzletter



12. üzletter

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. bejárat a Rákóczi út felőli raktárba



14. Rákóczi út felőli raktár



15. klímaberendezés



16. iroda



17. iroda



18. konyha

33/70 50

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. öltöző



20. mosdók



21. villanybojler



22. raktár



23. takarítószer tároló



24. gazdasági bejárat 1.

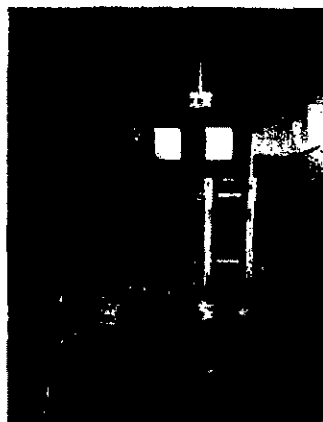
34/ *Sp*

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.

[ingatlanerteke.hu](mailto:tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu)
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

25. raktár



26. gazdasági bejárat 2.



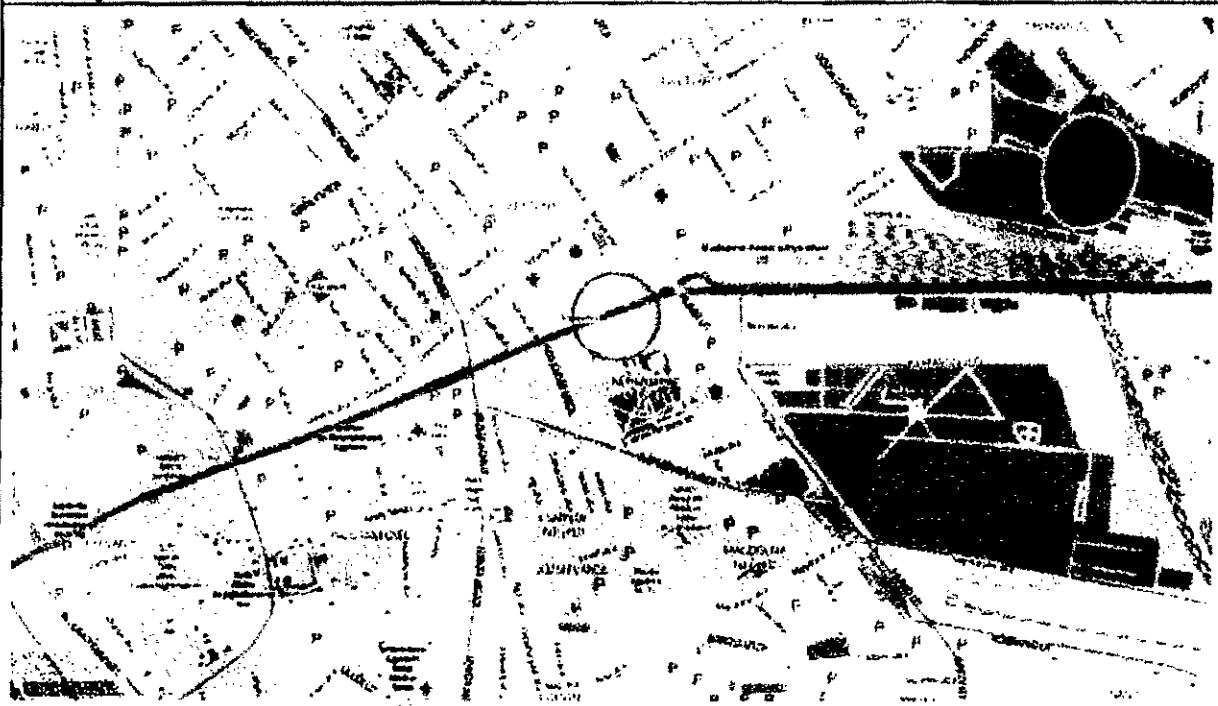
27. raktár



28. raktár

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Rákóczi út 65. fszt. 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



7/36
S