

1. 10.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. augusztus 31-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6. szám alatti utcai  
bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6. szám alatti 35144/0/A/21** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejárattal rendelkezik. Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, és melegvíz előállítására alkalmas villanbojler is leszerelt állapotban található a helyiségben. Az üzlettérben nincs kialakított WC, nincs mosdó, mindössze egy mosogatótalca. A falak vakoltak, festettek, a padló kőburkolatú. Víz-, és villanyóra található a helyiségben, gáz-közmű nincs. Összességében felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 22 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2015. október 29. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat vízóra nélküli közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.755,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II. és HVT V. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

**Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be

Vh

a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **szépségszalonn** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 15.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

**A HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde)** által 2022. június 21. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. július 21. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.750.000,- Ft** (659.229,- Ft/m<sup>2</sup>).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **szépségszalonn** kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 48.750,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével, a **szépségszalonn** kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi **24.375,- Ft/hó + ÁFA**.

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6.** szám alatti **35144/0/A/21** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) részére **szépségszalonn** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **24.375,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról, illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 292.500,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban 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 218/2013. (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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szépségszalonnán esetén 6%.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (VIII.31.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6. szám alatti, 35144/0/A/21 helyrajzi számú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) részére **szépségszalonnán céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **15.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A. fsz. 6. szám alatti, 35144/0/A/21 helyrajzi számú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) részére **szépségszalonnán céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő

kikötésével, **24.375,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

- 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 megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) - 2.) pontok esetében 2022. augusztus 31. a 3.) pont esetében 2022. október 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. augusztus 22.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

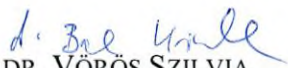
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ 

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. p. melléklet

HG  
R

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Tulajdonos: ... Zrt.         |         |
| Céltulajdonosi igazolás      |         |
| Adószám                      | Adószám |
| 2022. JÚN. 25. HG/180-2/2022 |         |
| Működő                       |         |
| ...                          |         |

**HELT-EXPERT**  
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.  
Cégjegyzékszám: 01-09-386623  
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:  
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.  
Tel.: +36 1 794 5434

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6.**

sám alatti irodáról.

Hrsz.: 35144/1/A/21



Készítette:  
**LEVELEKI TÜNDE**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Engedély száma: 06183/2010  
Tel.: + 36 70 330 5909  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. június 21.

Vh

5

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

### MELLÉKLETEK

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

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## MEGBÍZÓ

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

## AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                                                    |                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Település (ir. szám, város)                        | : 1086 BUDAPEST                                           |
| Utca, házszám                                      | : Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6.                      |
| Hrsz.                                              | : 35144/1/A/21                                            |
|                                                    | : Alapító okiratban és az alaprajzon 21-es számmal jelölt |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)          | : iroda                                                   |
| Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva                                       |

## ÉRTÉKELÉS

|                                    |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere:    | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |
| Értékesíthetősége:                 | : átlagos (kiegyensúlyozott piac)             |
| Helyszíni szemle időpontja:        | : 2022. június 15.                            |
| Értékelés fordulónapja:            | : 2022. június 15.                            |
| A szakvélemény érvényességi ideje: | : 2022. december 12.                          |

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

|                                                                                                        |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve | : 9 750 000 Ft                             |
|                                                                                                        | : azaz Kilencmillió-hétszázötvenezer- Ft . |

|                                                                                                                                      |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> ) | : 659 229 Ft                                             |
|                                                                                                                                      | : azaz Hatszázötvenkilencezer-kettőszázhuszonkilenc Ft . |

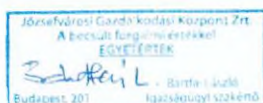
|                                                                                                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve | : 1 600 000 Ft                     |
|                                                                                                                      | : azaz Egymillió-hatszázézer- Ft . |

|                                                                                                                       |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a) | : 6 340 000 Ft                              |
|                                                                                                                       | : azaz Hatmillió-háromszáznegyvenezer- Ft . |

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022. JÚN. 21.



Készítette:

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2022. június 21.

**HELT-EXPERT**  
Kft.  
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10  
Adószám: 29311897-1-42  
Bank: 10018001-00000114-52880005

**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, Ör u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából. |

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|                                           |                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint) | : 15 m <sup>2</sup>                      |
| Telek területe (tul. lap szerint)         | : 317 m <sup>2</sup>                     |
| Iroda redukált hasznos alapterülete       | : 15 m <sup>2</sup>                      |
| Közművesítettség                          | : víz, villany, csatorna                 |
| Övezeti besorolás                         | : L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület |
| Eszmei hányad                             | : 15/1000                                |
| Eszmei hányadhoz tartozó telekterület     | : 4,76 m <sup>2</sup>                    |
| Belső műszaki állapot                     | : felújítandó                            |

**1. ELŐZMÉNY**

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6.

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

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

**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: | Megbízó képviselőjében:  | Merena Attila és Dóka László |
|                                 | Ingatlanvagyon-értékelő: | Leveleki Tünde               |

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):        | 1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6.                                                    |
| Ingatlan címe (természetbeni):          | 1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6.                                                    |
| Helyrajzi száma:                        | 35144/1/A/21                                                                                         |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | iroda                                                                                                |
| Jelenlegi hasznosítása:                 | nincs hasznosítva                                                                                    |
| Tulajdoni lap szerinti alapterület :    | 15 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| Tulajdonviszony:                        | Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad                                                        |
| Széljegy tartalma:                      | nincs                                                                                                |
| Bejegyzett terhek és jogok:             | a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek                                                 |
|                                         | Egyéb elővásárlási jog. 35144/1/A/1-35144/1/A/19 hrsz.-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára. |

**Megjegyzés:**

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

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

**Szűkebb terület bemutatása:**

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Elhelyezkedés:                            | Budapest pesti oldalán fekszik          |
| Város (kerület):                          | Budapest VIII.                          |
| Városrész:                                | Magdolna negyed                         |
| Távolsága Budapest városközponttól:       | cca. 3 km                               |
| Övezeti besorolása:                       | nagyvárosias lakóövezet                 |
| Zöld terület aránya:                      | cca. 20%                                |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | többségében lakóingatlanok              |
| Megközelítés:                             | gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz |
| Utca felszíne:                            | sík                                     |
| Utca burkolata:                           | aszfaltozott mind két oldalt járdázott  |
| Utca forgalma:                            | közepes                                 |
| Infrastruktúra:                           | jó                                      |
| Parkolási övezet:                         | fizető                                  |

**A telek általános jellemzői:**

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Elektromos hálózat:               | kiépített hálózat                           |
| Vezetékes víz közmű:              | kiépített hálózat                           |
| Vezetékes gáz közmű:              | kiépített hálózat                           |
| Csatorna:                         | kiépített hálózat                           |
| Övezeti besorolás:                | L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület      |
| Beépíthetőség:                    | 65%, terepszint alatt 85%                   |
| Beépítési mód:                    | zárt sorú                                   |
| Épület magasság:                  | min. 16 max. 23 m.                          |
| Előírt zöldfelület aránya:        | 15 %                                        |
| Szintterületi mutató:             | 4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>            |
| Útkapcsolat:                      | közvetlen útkapcsolat                       |
| Telek formája:                    | szabályos téglalap                          |
| Telek tájolása/lejtési viszonyai: | DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű      |
| Növényzet:                        | épület mögött füves terület dísznövényekkel |
| Környezetvédelmi kockázat:        | nem vélelmezhető                            |

**Épület általános jellemzői:**

|                                                              |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Funkció:                                                     | lakóépület                                                          |
| Becsült építési év:                                          | 1900-as évek első felére tehető                                     |
| Épület jellege:                                              | zárt lépcsőházas többalakásos lakóépület                            |
| Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása: | alagsor, földszint és 5 emelet                                      |
| Alapozás:                                                    | feltehetőleg beton sávalap                                          |
| Függőleges teherhordó szerkezet:                             | hagyományos téglalap, vagy vasbeton vázszerkezet                    |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:                             | acélgerendás, vagy vasbeton gerendás közbenső födém és fa zárófödém |
| Tetőszerkezete:                                              | fa szerkezetű magas tető                                            |
| Tetőfedés:                                                   | síkpala fedés                                                       |
| Épület homlokzata:                                           | vakolt, színezett                                                   |
| Lift:                                                        | nincs                                                               |
| Épület fizikai állapota:                                     | közepes                                                             |
| Egyéb:                                                       |                                                                     |

**Az iroda adatai:**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Elhelyezkedés:              | földszint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | bejárata utcáról nyílik             |
| Bruttó hasznos területe:    | <u>15 m<sup>2</sup></u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| Redukált hasznos területe:  | <u>15 m<sup>2</sup></u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| Belmagasság:                | átlagos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3,06 m.                             |
| Fűtési rendszer:            | nincs kiépítve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| Használati meleg víz:       | nincs kiépítve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (átfolyós villanybojler leszerelve) |
| Hűtés:                      | nincs klíma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| Homlokzati nyílászárók:     | fém szerkezetű, hagyományos üvegezésű bejárati ajtó és fém szerkezetű fix ablak, kívülről vagyonzásvédelmi ráccsal védve                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| Beltéri ajtók:              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| Belső terek felületképzése: | falfesék, mosdó fölött néhány sor csempe                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| Belső terek burkolata:      | kőburkolat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Önálló mérőórák:            | víz: van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | villany: van gáz: nincs             |
| Elektromos hálózat          | kiépítve működőképes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| Víz és csatorna rendszer    | kiépítve működőképes a csaptelepek beszerelését követően                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| Gáz szolgáltatás            | nincs kiépítve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| Extra felszereltség:        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| Egyéb:                      | WC a helyiségben nem került kialakításra. Az alapító okiratban XXV. sorszámmal jelölt közös WC helyiséget megszüntették, így közös WC használata sem tartozik az ingatlanhoz. <b>WC nélkül nem alkalmas irodának.</b><br>Tekintve, hogy a helyiségben a víz és csatorna rendszer kiépített, a WC kialakításával alkalmassá tehető iroda funkcióra. |                                     |
| Műszaki állapot:            | felújítandó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| Esztétikai állapot:         | felújítandó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |

**4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Szerdahelyi utca 2/A. szám alatt, a Mátyás tér zöld parkja melletti területen fekszik. A Szerdahelyi utca ÉK - DNY-i hossztengetű, nagyvárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal és trolibusssal. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek elejére, vagy közepére tehető, de az értékelt ingatlan telekszomszédjai az elmúlt 10-15 évben épült társasházak. A zöld terület aránya a beépített területeken 10-25% közt változó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

**4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:**

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

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 65%. A beépítetlen terület az épület mögött található, több épület által közrezárt parkosított terület, dísznövényekkel.

**4.2.3. Az épület és az "iroda" általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében, az 1930-1940-es években épült, egyszerű vonalvezetésű, zárt lépcsőházas, magas tetős, síkpala fedéses lakóház. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 5 emelet szintbeli kialakítású. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "iroda" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 21-es számmal jelölt. Utcai bejáratával rendelkezik, utolsó hasznosításának formája nem ismert. Jelenleg nincs hasznosítva.

Az ingatlanban fűtés és meleg víz vételi lehetőség nincs kiépítve. A helyiségben található egy mosdótálca, de a csaptelepet és az átfolyós villanybojlert leszerelték. (a készülék a helyiségben megtalálható)

A helyiség 3,06 méteres belmagasságú, egy légterű, önálló víz és villanyórával rendelkezik, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

WC a helyiségben nem került kialakításra. Az alapító okiratban XXV. sorszámmal jelölt közös WC helyiséget megszüntették, így közös WC használata sem tartozik az ingatlanhoz. WC nélkül az ingatlan nem alkalmas irodának. Tekintve, hogy a helyiségben a víz és csatorna rendszer kiépített, a WC kialakításával alkalmassá tehető iroda funkcióra. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

## 4.3. Helyiségkimutatás

| Helyiségek                | Helyiség padozata | Fal       | Alapterület<br>[m <sup>2</sup> ] | Módosító<br>tényező | Korrigált<br>terület [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|-------------------|-----------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| <b>Földszint 6. iroda</b> |                   |           |                                  |                     |                                        |
| iroda                     | kőburkolat        | falfesték | 14,79                            | 100%                | 14,79                                  |
| <b>Összesen:</b>          |                   |           | <b>14,79</b>                     |                     | <b>14,79</b>                           |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m <sup>2</sup> ]: | 15 |
|---------------------------------------------------------------------------|----|

## Megjegyzés:

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

## 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
  - költségalapú 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.

### **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.

Vh  
11

15

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés 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 mobililiákat 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 többszörszolgáltatásait, 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 költségápolu módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Vh  
13

## 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:                               | 1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6. | VIII. kerület, Illés utca  | VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca | VIII. kerület, Kálvária utca | VIII. kerület, Víg utca    |
| az ingatlan megnevezése:                        | iroda                                             | üzlethelyiség              | üzlethelyiség                       | üzlethelyiség                | üzlethelyiség              |
| ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )       | 15                                                | 10                         | 25                                  | 24                           | 33                         |
| kínálat K /tényleg. adásvétel T                 |                                                   | K                          | K                                   | K                            | K                          |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft)                |                                                   | 13 500 000                 | 17 000 000                          | 21 000 000                   | 30 000 000                 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)              |                                                   | 2022. jún..                | 2022. jún..                         | 2022. jún..                  | 2022. jún..                |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )            |                                                   | 1 350 000                  | 680 000                             | 875 000                      | 909 091                    |
| kínálati / eltelt idő korrekció                 |                                                   | -10%                       | -10%                                | -10%                         | -10%                       |
| Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                                   | 1 215 000                  | 612 000                             | 787 500                      | 818 182                    |

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan 1.     | 1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, 10 nm-es üzlethelyiség, 9 nm-es teljes értékű galériával, WC-vel, közepes állapotban      |
| Ingatlan 2.     | 1950 előtt épület társasház földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség vagy iroda. 25m2 alapterületű, 12 m2-es galériával, felújítandó állapotú.   |
| Ingatlan 3.     | Újépítésű ház földszintjén, utcai bejáratos, házközponti fűtéses, újszerű állapotú üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel.                               |
| Ingatlan 4.     | 1950-es években épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, felújított üzlethelyiség 8 nm-es galériával, zuhanyzóval, WC-vel. |
| Adatok forrása: | ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis                                                                                                      |

## Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők     |                 | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                 | részletezése    |                            |                            |                            |                            |
| környezeti szempontok      | elhelyezkedés   | 10%                        | 10%                        | 5%                         | 0%                         |
| építészeti szempontok      | épület állapota | 0%                         | 3%                         | -10%                       | 0%                         |
| műszaki szempontok         | műszaki állapot | -10%                       | 5%                         | -10%                       | -10%                       |
| használati szempontok      | WC              | -10%                       | 0%                         | -10%                       | -10%                       |
| építészeti szempontok      | alapterület     | -5%                        | 5%                         | 10%                        | 15%                        |
| használati szempontok      | galéria         | -25%                       | -10%                       | 0%                         | -5%                        |
| Összes korrekció:          |                 | -40%                       | 13%                        | -15%                       | -10%                       |
| Korrigált fajlagos alapár: |                 | 729 000                    | 691 560                    | 669 375                    | 736 364                    |
| Átlagár kerekítve:         |                 | 706 575                    |                            |                            |                            |
| Ingatlan számított értéke: |                 | 10 450 239 Ft              |                            |                            |                            |

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

10 450 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázötvenezer- 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:                                                             | 1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6. | VIII. kerület, Kis Fuvaros utca | VIII. kerület, Déri Miksa utca | VIII. kerület, Korányi Sándor utca | VIII. kerület, Csarnok-negyed |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )                                       | 15                                                | 25                              | 21                             | 32                                 | 33                            |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                                                 |                                                   | K                               | K                              | K                                  | K                             |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)                                     |                                                   | 85 000                          | 75 000                         | 95 000                             | 145 000                       |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó)                                            |                                                   | 2022. jún..                     | 2022. jún..                    | 2022. jún..                        | 2022. jún..                   |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                                       |                                                   | 3 400                           | 3 571                          | 2 969                              | 4 394                         |
| kínálat / eltelt idő korrekció                                                |                                                   | -5%                             | -5%                            | -5%                                | -5%                           |
| kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó) |                                                   | 3 230                           | 3 393                          | 2 820                              | 4 174                         |

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan 1.     | Utcai bejáratos földszinti, központi fűtéses üzlethelyiség, a Blaha Lujza tér közelében. Zuhanyzós fürdőszobával, külön WC-vel rendelkezik, felújított. |
| Ingatlan 2.     | Rákóczi téri piac mellett, földszinti, utcai bejáratos, 21 nm. +17 nm galériás üzlethelyiség vizes blokkal, közepes állapotú.                           |
| Ingatlan 3.     | Földszinti, utcai bejáratos, riasztóval, klímával felszerelt, jó állapotú üzlethelyiség.                                                                |
| Ingatlan 4.     | 2001 és 2010 között épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, riasztóval felszerelt, távfűtéses, jó állapotú üzlethelyiség.                        |
| 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%                        | 10%                        | 20%                        | 20%                        |
| épület állapota                                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | -10%                       |
| eltérő műszaki állapot                                  | -15%                       | -5%                        | -20%                       | -15%                       |
| elhelyezkedés                                           | -10%                       | -5%                        | 15%                        | 0%                         |
| vizes blokk                                             | -15%                       | -10%                       | -10%                       | -10%                       |
| galéria                                                 | 0%                         | -10%                       | 0%                         | 0%                         |
| Összes korrekció:                                       | -25%                       | -20%                       | 5%                         | -15%                       |
| Korrigált fajlagos alapár:                              | 2 423                      | 2 714                      | 2 961                      | 3 548                      |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó) | 2 912                      |                            |                            |                            |

| <b>Hozamszámítás</b>                                       | <b>Mennyiségek</b> | <b>Összegek</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ): | 15                 |                 |
| <b>Bevételek:</b>                                          |                    |                 |
| Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:                  | 2 912              |                 |
| Kihasználtság:                                             | 95%                |                 |
| Figyelembe vehető éves bevétel:                            |                    | 490 906 Ft      |
| <b>Költségek:</b>                                          |                    |                 |
| Fenntartási költségek az éves bevételből (%)               | 3%                 | 14 727 Ft       |
| Menedzselési költségek az éves bevételből (%)              | 3%                 | 14 727 Ft       |
| Felújítási költség alap az éves bevételből (%)             | 3%                 | 14 727 Ft       |
| Költségek összesen:                                        |                    | 44 182 Ft       |
| <b>Eredmény:</b>                                           |                    |                 |
| Éves üzemi eredmény:                                       |                    | 446 724 Ft      |
| Tőkésítési ráta (%)                                        | 7,0%               |                 |
| Tőkésített érték:                                          |                    | 6 381 773 Ft    |
| Bruttó tőkésített érték:                                   |                    | 8 104 852 Ft    |

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

**8 100 000 Ft**

azaz Nyolcmillió-egyszázezer- Ft .

Megjegyzés:

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

## 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:                               | 1086 BUDAPEST, Szerdahelyi utca 2/A. földszint 6. | VIII. kerület, Dobozi utca | VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed | VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed | VIII. kerület, Lujza utca  |
| telek területe (m <sup>2</sup> )                | 317                                               | 2 276                      | 922                                      | 1 407                                    | 901                        |
| kínálat K /tényleg.adásvétel T                  |                                                   | K                          | K                                        | K                                        | K                          |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                 |                                                   | 502 000 000                | 320 000 000                              | 530 000 000                              | 240 000 000                |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)              |                                                   | 2022. jan..                | 2022. jan..                              | 2022. jan..                              | 2022. jan..                |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )            |                                                   | 220 562                    | 347 072                                  | 376 688                                  | 266 371                    |
| kínálati / eltelt idő korrekció                 |                                                   | -10%                       | -10%                                     | -10%                                     | -10%                       |
| Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                                   | 198 506                    | 312 364                                  | 339 019                                  | 239 734                    |

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan 1.     | L1-VIII-5 övezeti besorolású, beépíthetősége 50%. 5 emeletes társasház építésére alkalmas, összközműves                                                 |
| Ingatlan 2.     | L1-VIII-2 övezet, 60 %-os beépítési mértékkel, 16 méteres homlokzati magassággal. A dinamikusan fejlődő Ludovika Campus szomszédságában. Összközműves.  |
| Ingatlan 3.     | L1-VIII-1 övezet, 55 lakás és 50 garázs építési engedélyével. Beépíthetőség: 65%<br>Bruttó szintterületi mutató: 4 Terepszint alatti beépíthetőség: 80% |
| Ingatlan 4.     | Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pincszintű beépíthetőség: 70 %<br>Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves                                           |
| 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:                                         | elhelyezkedés    | 15%                        | 0%                         | 0%                         | 15%                        |
| Környezeti szempontok                                    | terület          | 20%                        | 10%                        | 15%                        | 10%                        |
| Telekadottságok:                                         | beépíthetőség    | 15%                        | 5%                         | 0%                         | 15%                        |
| Környezeti szempontok:                                   | építési engedély | 0%                         | 0%                         | -5%                        | 0%                         |
| <b>Összes korrekció:</b>                                 |                  | <b>50%</b>                 | <b>15%</b>                 | <b>10%</b>                 | <b>40%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:                               |                  | 297 759                    | 359 219                    | 372 921                    | 335 627                    |
| Átlagár kerekítve:                                       |                  | 341 382                    |                            |                            |                            |
| Telek számított értéke:                                  |                  | 108 217 976 Ft             |                            |                            |                            |
| Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ): |                  | 4,76                       |                            |                            |                            |
| Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:  |                  | 1 623 270 Ft               |                            |                            |                            |
| Telek értéke kerekítve:                                  |                  | 1 600 000 Ft               |                            |                            |                            |

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

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

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat, ezért a végső érték szempontjából a piaci adatokon alapuló értékelési módszer által kapott értéket magasabb, 70%-os súlyozással vettem figyelembe.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer         | Számított érték<br>[Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer      | 10 450 000 Ft           | 70%      | 7 315 000 Ft            |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | nem alkalmazott | 0 Ft                    | 0%       | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | fő módszer      | 8 100 000 Ft            | 30%      | 2 430 000 Ft            |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                 |                         |          | <b>9 750 000 Ft</b>     |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 750 000 Ft**

azaz Kilencmillió-hétszázötvenezer- Ft .

**6.2. Likvid érték meghatározása**

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

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

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

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

**Az ingatlan likvid értéke:**

Az ingatlan egyeztetett értéke: 9 750 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 6 340 000 Ft**

azaz Hatmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** 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, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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**, 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, 2022. június 21.



**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

**HELT-EXPERT**  
Kft.  
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.  
Adószám: 29311897-1-42  
Bank: 10918001-00000114-52880005

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/279073/2022

2022.06.10

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35144/1/A/21 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Sterdahelyi utca 2/A. földszint. ajtó:6. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |         |              |
|-------|----|-----|---------|--------------|
| iroda | 15 | 0 0 | 15/1000 | önkormányzat |
|-------|----|-----|---------|--------------|

Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.03.08

2. bejegyző határozat: 500008/795/1997/97.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 236692/1994/1994.11.23

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

jogcím: eredeti felvétel 236692/1994/1994.11.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 236692/1994/1994.11.23

Egyéb elővásárlási jog. 35144/1/A/1-35144/1/A/19 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

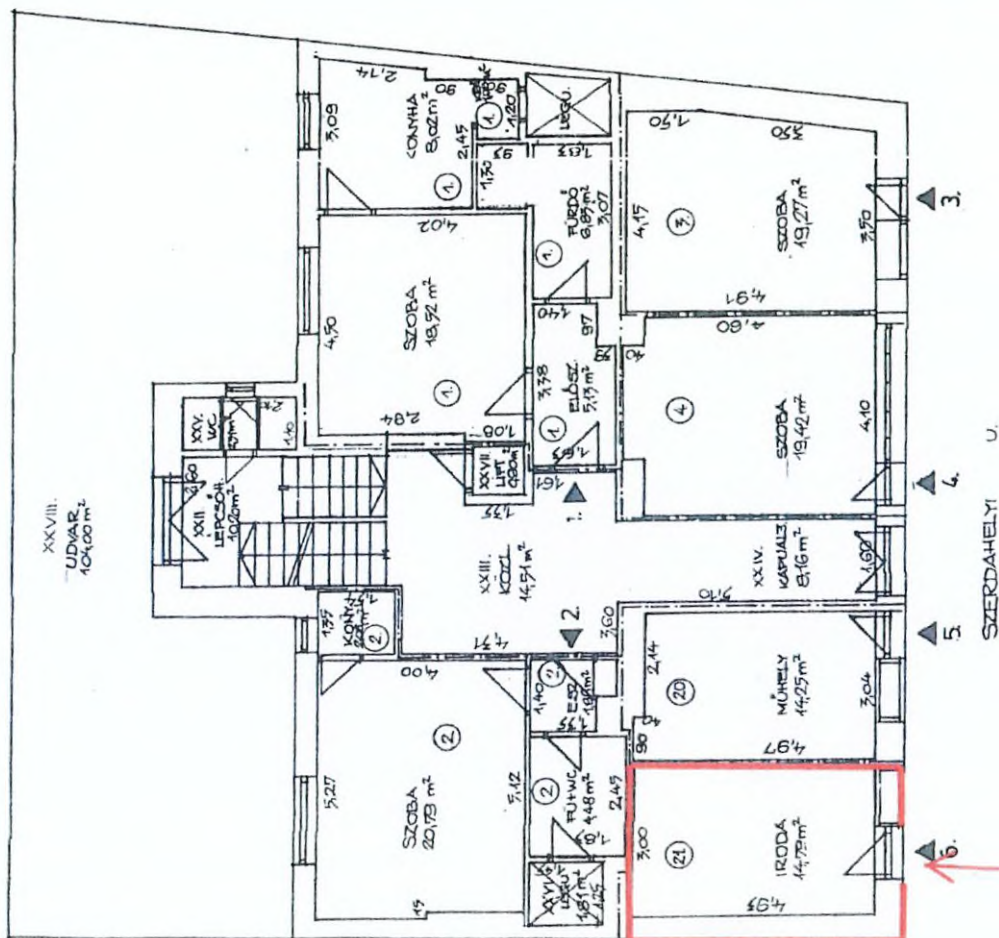
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# KÜLÖN TULAJDONOK:

|   |           |                    |                      |
|---|-----------|--------------------|----------------------|
| 1 | FÖLDSZINT | 1. SZ. LAKÁS       | 39,78 m <sup>2</sup> |
| 2 | FÖLDSZINT | 2. SZ. LAKÁS       | 29,24 m <sup>2</sup> |
| 3 | FÖLDSZINT | 3. SZ. LAKÁS-ÜZLET | 19,27 m <sup>2</sup> |
| 4 | FÖLDSZINT | 4. SZ. LAKÁS-ÜZLET | 19,42 m <sup>2</sup> |
| 5 | FÖLDSZINT | 5. SZ. MŰHELY      | 14,25 m <sup>2</sup> |
| 6 | FÖLDSZINT | 6. SZ. IRODA       | 14,79 m <sup>2</sup> |

# KÖZÖS HELYSÉGEK:

|        |                |                       |
|--------|----------------|-----------------------|
| XXII   | LÉPCSŐHÁZ      | 10,20 m <sup>2</sup>  |
| XXIII  | KÖZÖS WC       | 14,51 m <sup>2</sup>  |
| XXIV   | KAPUÁLJ        | 8,16 m <sup>2</sup>   |
| XXV    | KÖZÖS WC       | 2,31 m <sup>2</sup>   |
| XXVI   | VILÁGÍTÓ UDVAR | 1,81 m <sup>2</sup>   |
| XXVII  | LIFT           | 0,90 m <sup>2</sup>   |
| XXVIII | UDVAR          | 104,00 m <sup>2</sup> |

FŐVÁROSI KERÜLETI FÖLDHIVATALA

1994 NOV 23.

|           |             |
|-----------|-------------|
| Ügyvezető | sz. sz. sz. |
| Működési  | sz. sz. sz. |

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| URBS KFT.                     | BP. VI. WESSLENYI U. 41. |
| ÉP. CÍME                      | HR. SZ. ME               |
| BP. VIII. SZERDAHELYI UTCA 2a | 35/44/1 1:100            |
| FÖLDSZINTI ALAPRAJZ           | 1994.08 F-2.             |
| KÉSZÍTETTE:                   | CSERMELY GÁBOR           |

Budapest, VIII. ker. SZERDAHELYI u. 2/a sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 597 tulajdoni lapon 35144/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 317 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. SZERDAHELYI u. 2/a sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, Ör u. 8. ) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 317 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 19./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a " V. emelet 3. sz." alatti 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, 2 erkély helyiségekből álló öröklakás 50 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

52 / 1.000 hányad

- 20./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 5. sz." alatti műhely helyiségből álló helyiség 14 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

15 / 1.000 hányad

- 21./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti iroda helyiségből álló helyiség 15 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

15 / 1.000 hányad

- 22./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti elektromos helyiségből álló helyiség 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

9 / 1.000 hányad

#### C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérlemény terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

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

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

1. sz. táblázat

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

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

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

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

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

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

**FOTÓMELLÉKLET:**

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 6.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. Épület utcai homlokzata



04. „iroda” bejárata



05. iroda



06. iroda



**FOTÓMELLÉKLET:**

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 6.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. mosdó



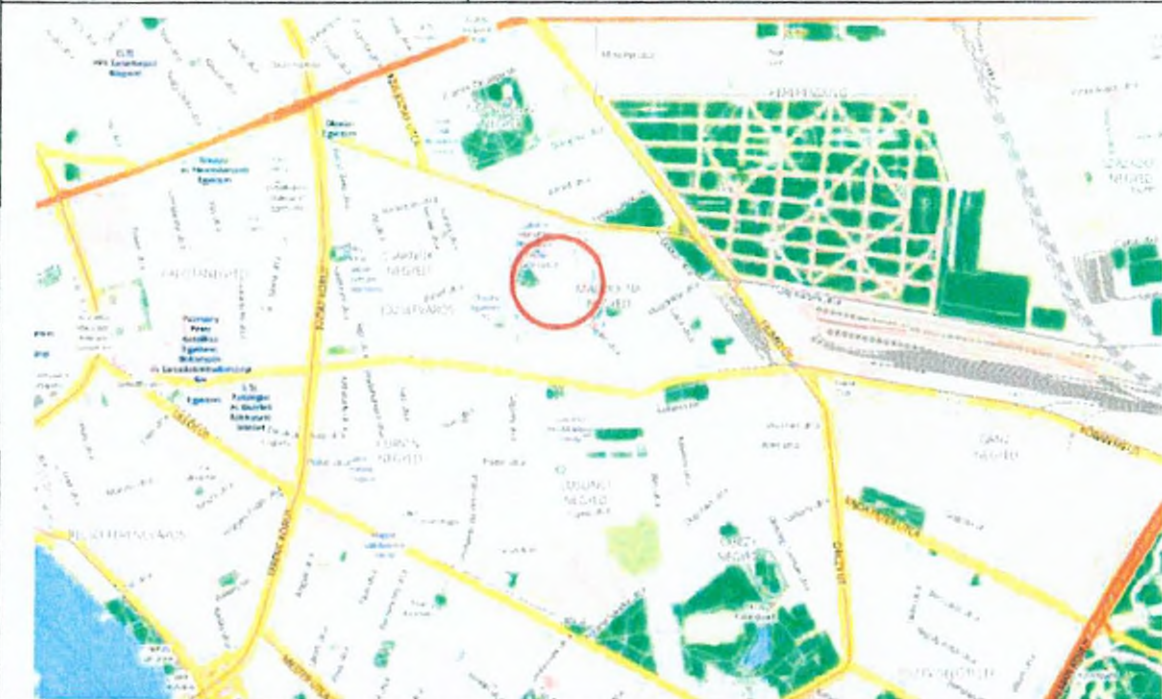
08. villanyóra



09. vízóra

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 2/a. fsz. 6.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

