

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 2023. március 22-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 4. szám alatti nem lakás céljára  
szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával, a bérleti szerződés  
meghosszabbításával, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésével  
kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet: értébecslés

2. sz. melléklet: beszámítási javaslat

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 81/2013. (I. 28.) számú határozata alapján a **TASZTER Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01-06-415120.; adószám: 28617688-2-42; képviselője: Főnyediné Markos Annamária ügyvezető) 2013. február 27. napján bérleti szerződést kötött a tárgyi helyiségre. A bérleti szerződés 2018. december 31. napján lejárt. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján a bérleti szerződés meghosszabbításra került, 2023. december 31. napjáig.

A bérlő a bérleményt **kávézó-kávéház (szeszárosítással), valamint díszállat kiskereskedés** céljára vette bérbe.

A TASZTER Bt. és Főnyedi Máté egyéni vállalkozó a jelenlegi gazdasági helyzet miatt korábban bérleti jog átruházásra vonatkozó kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz.

A döntést követően a bérleti jog átruházása végül nem történt meg (főképp azért, mert Főnyedi Máté egyéni vállalkozó részére új engedélyekre lett volna szükség, illetve az új kérelme alapján nem tudta volna ugyanazt a tevékenységet, ugyanazon vagy alacsonyabb költségen végezni), így a gazdasági helyzet miatt, valamint az infláció bérleti díjra vonatkozó hatása miatt mindig mérlegeltek és maradtak az eredeti állapotnál.

A bérleti díj jelenlegi összege **298.345,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat (vízóra nélküli) közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **15.912,- Ft/ hó**.

A bérlő már korábban elhatározta, hogy a színvonal növelése érdekében a helyiségben nagyobb beruházást fog végrehajtani, de a tényleges döntés meghozatalával megvárta a KSH éves inflációs ráta mértékére vonatkozó bejelentését a lehetőségek mérlegelése érdekében.

A fenti helyiségekre a **TASZTER Bt.** és **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) 2023. március 3. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be.**

A kérelem leadásakor Főnyedi Máté szóban elmondta, hogy a szülei sokat vannak vidéken, így szeretnék átadni neki az üzlet vezetését, és adózási szempontból is kedvezőbb lehet az egyéni vállalkozásként történő üzemelés, hiszen rendkívül nagyra nőttek a költségeik az energia és az élelmiszerárak drasztikus emelkedésével. A helyiséget a korábbiaknak megfelelően **vendéglátás** (szeszarusítással) céljára szeretné tovább használni. **Bérleti díj ajánlata: 200.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség bérletére vonatkozóan Főnyedi Máté bérleti szerződés hosszabbítási kérelmet is előterjesztett.

Kérelmében Főnyedi Máté kinyilvánította továbbá, hogy a forgalom, és a vendégek számának esetleges növeléséhez a helyiség színvonalának a növelésére van szükség, így a TASZTER Bt. által 2022. december 15-én elektronikus úton továbbított bérbeszámítási kérelemben (9.000.000,- Ft – 11.000.000,- Ft összeg) foglaltakat a szüleivel együtt tervezték TASZTER Bt.-ként, de azt teljes egészében meg kívánja valósítani.

Az egyeztetésünk során elmondta, hogy a későbbiekben a „Baross Terv” koncepcióban szereplő portálmegújítástól sem zárkózik el.

Az Ingatlanszolgáltató Iroda a beadott dokumentáció alapján **5.500.000,- Ft + 1.485.000,- Ft ÁFA, összesen 6.985.000,- Ft összeg** erejéig a bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Elektromos hálózat cseréje, korszerűsítése 2.100.000,- Ft + ÁFA
  2. Víz-és szennyvízhálózat cseréje, korszerűsítése 2.400.000,- Ft + ÁFA
  3. Falazat javítása, hálózása, vakolás 1.000.000,- Ft + ÁFA
- Összesen: 5.500.000,- Ft + 1.485.000,- Ft ÁFA

A bérbeszámítási megállapodás megkötésével 48 hónapra, amely alapján 47 hónapig havonta 114.583,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 114.599,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

A helyiségre 2022. augusztus 4. napján készült értékbecslés, amelynek helyiség állapotára vonatkozó adatiból számítva a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a számított bérleti díj havi összege az alábbiak szerint alakulna:

| Díjővezet | Alapdíj | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret | Méret kat. | Méret kat. szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot | Műszaki áll. szorzó | Bérleti díj |
|-----------|---------|--------|---------------|-------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------|
| 1         | 2300    | UCH    | 1,2           | 52    | Közepes    | 1                 | 5               | Jó              | 1,2                 | 167 440 Ft  |

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához Főnyedi Máté egyéni vállalkozó részére, valamint a bérleti szerződés meghosszabbításához, 5 év határozott időre a megajánlott 200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak**

Vh  
2

összege, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérbeadót terhelő 5.500.000,- Ft + 1.485.000,- Ft ÁFA összegű felújítási költség **bérleti díjba történő beszámításához 48 hónapra valamint a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez**, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 114.583,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 114.599,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a havonta befolyó bérleti díj összege 47 hónapon keresztül havonta 84.147,- Ft, a 48. hónapban 85.401,- Ft, amely bérleti díj évente az infláció mértékének megfelelően módosul.

## **II. A betervezés indoka**

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez is bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

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

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeszámítási megállapodásra vonatkozó határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2023. évi költségvetésről szóló 6/2022 (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1., 3.1.3.13., 3.1.3.20., 3.1.3.21. és 3.1.15.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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

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

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,

Vh<sub>3</sub>

d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható.

A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

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

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

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

A Rendelet 3. § (a) bekezdés alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testület 15/2023. (II.23.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat 2. pontjában szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 21. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A Kt. határozat 29. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

Vh

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (III.22.)  
számú határozata a

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával, a bérleti szerződés meghosszabbításával, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához, valamint a bérleti szerződés meghosszabbításához** – határozott (5 év) időtartamra szólóan, **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) részére, **vendéglátás** (szeszárúsítással) céljára **200.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése ellenében.
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, Főnyedi Máté egyéni vállalkozóval** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34), valamint a beadott költségvetés alapján a bérbeadóra tartozó **felújítási munkák költségének bérleti díjba történő beszámításához 5.500.000 Ft + 1.485.000,- Ft ÁFA** összegben. A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 114.583,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 114.599,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.
3. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.-2.) pontjai szerinti bérleti szerződések megkötésére, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja** – 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 és 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.
4. **felkéri továbbá a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a**



benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgálati irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2.) pont esetében: 2023. március 22., a 3-4.) pont esetében 2023. április 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. március 29.

**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. And*

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*Vh  
6*

1-2. melléklet

HG

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-907

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3



szám alatti

36606/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Vh

Budapest, 2022. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |                   |
|--|-------------------|
| érkeztetési dátum:                     | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma:                        | iktatószám:       |
| 2022-08-10                             | HG/230-9/2022     |
| ügyintéző                              |                   |
| melléklet                              |                   |

7

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító                  | : JGK-907   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése       | : Palotanegyed  |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint)       | : 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3                        |
| Helyrajzi száma                       | : 36606/0/A/3   |
| Ingtalan megnevezése                  | : üzlethelyiség   |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása       | : üzlethelyiség   |
| Szobák száma                          | : -   |
| Komfortfokozat                        | : -   |
| Az értékelés célja                    | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz               |
| Tulajdoni lap szerinti méret          | : 52 m <sup>2</sup>   |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 50 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 932 587 Ft/m <sup>2</sup> |
| Társasház telek területe              | : 1190 m <sup>2</sup>   |
| Eszmei hányad                         | : 189 / 10000   |
| Belső műszaki állapot                 | : jó  |
| Megközelíthetősége                    | : utcai földszint   |
| Értékelés alkalmazott módszere        | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer                 |

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

forgalmi értéke: **46 630 000 Ft**  
azaz **Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **6 300 000 Ft**  
azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

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

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

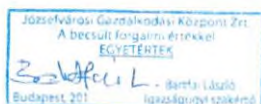
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 29.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. augusztus 4.

2022 AUG 09.



OR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Széljegy tartalma:               | nincs bejegyzés                      |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3 |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 52,0 m <sup>2</sup>                  |
| Helyrajzi száma:                 | 36606/0/A/3                          |
| Ingatlan megnevezése:            | üzlethelyiség                        |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | üzlethelyiség                        |
| Bejegyző határozat:              | nincs bejegyzés                      |

*II. rész:*

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Tulajdonviszony: | VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 |
|------------------|---------------------------------|

*III. rész:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |
|---------------------|-----------------|

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrésében, a József körútról nyíló utca sétálórészén található. Utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közel a turisták által is nagyon kedvelt Mikszáth Kálmán térhez. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosuló beépítésű társasház utcafronti részének jobb oldalán, az épület kapualja mellett közvetlen elhelyezkedő üzlethelyiség, közvetlen utcafronti bejárattal. A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású épület az 1920-as években épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, az elmúlt időszakban felújításon eshetett át, esztétikai és szerkezeti hibáktól mentes, a földszinten teljes egészében, az emeleten részben klinkertégla burkolattal ellátott. A magas tetőszerkezet cseréppel héjazott, az ereszcsonna rendszer állapota megfelelő. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, a lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. A bejárati ajtó magassága 215 cm, a galéria alatti részen a belmagasság 260 cm, felette 240 cm. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők közül gáz- és villanyóra megtalálható. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer központi egysége kéménybe kötött zárt égésterű "Junkers" fali kombi cirkó, lemezzradiátor hő leadókkal. A falszerkezeten a raktárból leválasztott vizes helyiségek falazatán, talaj menti vizesedésből adódó vakolathiányosság, salétromosodás, foltosodás látható, a galéria falszerkezetén csak esztétikai hiányosság tapasztalható. Az ingatlan teljes egészében galériázott, megközelítése a raktárból induló lépcsősoron keresztül lehetséges. Fém tartószerkezetű, parketta burkolattal ellátott, a földszinti részen álmennyezetbe rejtett spotlámpákkal. Az ingatlan hasznos alapterülete természetben kisebb az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett alapterületnél. Értékbecslésünkben a szemle során felmért területi adatokkal számoltunk.

**Az előző szemlének óta (2020.05.11) az alábbi változások történtek az ingatlanban: a teljes galéria felújítása, a galérián vizesblokk kialakítással, klíma kiépítése, vizesblokk kialakítása a galérián, villamos hálózatfejlesztés (3x32A), vízóra bekötése.**

#### Épület:

|                                  |  |                 |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Épület építési éve:              | ~1920  | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása:    | pince + földszint + 4 emelet                   |                 |
| Alapozás, szigetelés:            | sávalap, nincs szigetelés                      | felújítandó     |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla szerkezet                | közepes         |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet       | közepes         |
| Tetőszerkezete:                  | fa ácsszerkezet, cserép héjazat                | közepes         |
| Épület homlokzata:               | vakolt, kőporos, dísztégla burkolat berakással | közepes         |

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Belső terek felülete:                    | vakolt, festett, csempézett   | közepes |
| Belső terek burkolata:                   | kerámialap (jó), galérián parketta (közepes)  | közepes |
| Vizes helyiség(ek) felülete:             | festett   | jó      |
| Vizes helyiség(ek) burkolata:            | mozaiklap   | jó      |
| Külső nyílászárók:                       | fa szerkezetű bejárati ajtó fém rolóval   | jó      |
| Bejárati nyílás magassága:               | 215 cm  | átlagos |
| Átlagos belmagassága:                    | 520 cm  | magas   |
| Belső nyílászárók:                       | fa szerkezetű beltéri ajtó (vizes helyiségek)   | közepes |
| Fűtési rendszer:                         | kombi gázcirkó, lemezzradiátor hőleadókkal, klíma   | jó      |
| Melegvíz biztosítása:                    | kombi gázcirkó biztosítja   | jó      |
| Meglévő közmü-kiállások:                 | villany, gáz, víz, közcsatorna  | jó      |
| Meglévő közmü mérőórák:                  | villany, gáz, vízóra  | jó      |
| Felújítás éve:                           | 1997; 2022  |         |
| Felújítás tárgya:                        | 1997 = Bejárati ajtó, padlóburkolatok<br>2022 = teljes galéria felújítása, klíma, vizesblokk kialakítása a galérián, villamos hálózatfejlesztés |         |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: |   | jó      |

Megjegyzés:

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

Az épület homlokzata egységes, szerkezeti hibákra utaló jelek nem láthatók, a vakolat jó állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízvezetést biztosítja. A lábazatnál talaj menti vízesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés nem látható.

##### Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült jelentősebb felújításban, ugyanakkor az állagmegóvás folyamatos, kisebb hiányossággal (vizes helyiségek falburkolata). Jelentős szerkezeti hiba nem tapasztalható, a vizes helyiségekben talaj menti felázás miatti salétromosodás, vakolatmállás látható. A legutolsó felújítás során ezek a problémák megszűntek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – alumínium radiátorok és klíma
- Melegvíz-ellátás – kombi gázcirkó
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan legutóbb az 1990-es évek vége felé került felújításra, amely érintette a közmű- és fűtésrendszert, a homlokzati nyílászárót, és a padlóburkolatokat.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek                  | Padozat    | Falazat          | Nettó                | Korrektció | Hasznos              |
|-----------------------------|------------|------------------|----------------------|------------|----------------------|
| üzlet                       | kerámialap | festett          | 23,10 m <sup>2</sup> | 100%       | 23,10 m <sup>2</sup> |
| raktár                      | kerámialap | festett          | 22,16 m <sup>2</sup> | 100%       | 22,16 m <sup>2</sup> |
| mosdó                       | kerámialap | meszelt + csempe | 2,94 m <sup>2</sup>  | 100%       | 2,94 m <sup>2</sup>  |
| wc                          | mozaiklap  | meszelt          | 1,35 m <sup>2</sup>  | 100%       | 1,35 m <sup>2</sup>  |
| galéria                     | parketta   | festett          | 45,69 m <sup>2</sup> | 0%         | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| mérési korrekció            |            |                  |                      | 100%       | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Összesen:</b>            |            |                  | 95,24 m <sup>2</sup> |            | 49,55 m <sup>2</sup> |
| <b>Összesen, kerekítve:</b> |            |                  | 95 m <sup>2</sup>    |            | 50 m <sup>2</sup>    |

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.  
6,6%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-8,65% = lakások: 3,45-6,0 %, egyéb: 5,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok (bevételek-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

|  |                           |                                 |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| Kerületen belüli elhelyezkedése:       | Palotanegyed              |                                 |
| Társasház telek területe:              | 1190 m <sup>2</sup>       |                                 |
| Eszmei hányad:                         | 189                       | / 10000                         |
| Albetétre jutó telek terület:          | 22,49 m <sup>2</sup>      |                                 |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 280 000 Ft/m <sup>2</sup> |                                 |
| Diszkontálási tényező:                 | 1,0                       |                                 |
| <b>Telek eszmei értéke:</b>            | <b>6 300 000 Ft</b>       | , Hatmillió-háromszázezer- Ft . |

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok  | értékelt ing.                        | ÖH adat 1.                | ÖH adat 2.              | ÖH adat 3.                | ÖH adat 4.              | ÖH adat 5.             |
|---|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                        | 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3 | VIII. ker., Palotanegyed  | VIII. kerület, Vas utca | VIII. kerület, Gyulai Pál | VIII. ker., Józsefváros | VIII. ker., Mátyás tér |
| megnevezése:                                    | üzlethelyiség                        | üzlet                     | üzlet                   | üzlet                     | üzlet                   | üzlet                  |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 50                                   | 44                        | 24                      | 59                        | 15                      | 44                     |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |                                      | K                         | K                       | K                         | K                       | K                      |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |                                      | 29 900 000                | 24 000 000              | 59 900 000                | 13 800 000              | 49 900 000             |
| kínálat / adásvétel ideje (év):                 |                                      | 2022                      | 2022                    | 2022                      | 2022                    | 2022                   |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |                                      | -10%                      | -10%                    | -10%                      | -10%                    | -10%                   |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |                                      | 611 591                   | 900 000                 | 913 729                   | 828 000                 | 1 020 682              |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |                                      |                           |                         |                           |                         |                        |
| eltérő alapterület                              |                                      | -1%                       | -5%                     | 2%                        | -7%                     | -1%                    |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |                                      | 0%                        | 0%                      | 0%                        | 0%                      | 0%                     |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése    |                                      | 20%                       | 0%                      | 0%                        | 10%                     | 0%                     |
| általános műszaki állapot                       |                                      | 0%                        | 0%                      | -5%                       | 0%                      | 10%                    |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)        |                                      | 0%                        | 0%                      | 0%                        | 0%                      | 0%                     |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)          |                                      | 0%                        | 0%                      | 0%                        | 0%                      | 0%                     |
| galéria   |                                      | 10%                       | 0%                      | 10%                       | 10%                     | 10%                    |
| ház műszaki állapota                            |                                      | 0%                        | 0%                      | 0%                        | 0%                      | -10%                   |
| <b>Összes korrekció:</b>                        |                                      | <b>29%</b>                | <b>-5%</b>              | <b>7%</b>                 | <b>13%</b>              | <b>9%</b>              |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |                                      | 787 729                   | 853 200                 | 975 862                   | 935 640                 | 1 110 502              |
| Fajlagos átlagár:                               |                                      | 932 587 Ft/m <sup>2</sup> |                         |                           |                         |                        |
| Ingatlan becsült piaci értéke:                  |                                      | 46 629 350 Ft             |                         |                           |                         |                        |
| Ingatlan értéke kerekítve:                      |                                      | 46 630 000 Ft             |                         |                           |                         |                        |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, klimatizált, jó műszaki állapotú, berendezett szépségszalonnal, utcai bejárattal, szuterénszinten. ingatlan.com/32701723
2. adat: Palotanegyedben utcafronti jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, galériázott (álló) üzlet, ingatlan.com/32757060
3. adat: Palotanegyedben utcafronti felújított műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, klímás üzlet. ingatlan.com/31978004
4. adat: Palotanegyedben udvari jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, üzlet. ingatlan.com/33062621
5. adat: Csarnoknegyedben utcafronti felújított házban lévő, felújítandó műszaki állapotú vizesblokkal kikalakított üzlet. ingatlan.com/32118831

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

46 630 000 Ft

azaz Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .

14 Vh

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok                                     | értékelt ingatlan                    | összehasonlító adat 1.      | összehasonlító adat 2.      | összehasonlító adat 3.      |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                   | 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3 | VIII., ker., József krt     | VIII., ker., Rákóczi út     | VIII., ker., Bródy          |
| ingatlan megnevezése:                      | üzlethelyiség                        | üzlet                       | üzlet                       | üzlet                       |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):   | 50                                   | 30                          | 40                          | 16                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): |                                      | 190 000                     | 340 000                     | 125 000                     |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó):        |                                      | 2022                        | 2022                        | 2022                        |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:       |                                      | -10%                        | -10%                        | -10%                        |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):   |                                      | 5 700                       | 7 650                       | 7 031                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                          |                                      |                             |                             |                             |
| eltérő alapterület                         |                                      | -7%                         | -3%                         | -11%                        |
| eltérő műszaki állapot, komfortfokozat     |                                      | 5%                          | -10%                        | 0%                          |
| kerületen belüli elhelyezkedés             |                                      | -5%                         | -10%                        | 0%                          |
| galéria                                    |                                      | 0%                          | 0%                          | 10%                         |
| Összes korrekció:                          |                                      | -7%                         | -23%                        | -1%                         |
| Korrigált fajlagos alapár:                 |                                      | 5 320 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 5 865 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 6 938 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve:           |                                      | 6 041 Ft/m <sup>2</sup> /hó |                             |                             |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, közepes állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32899247
2. adat: Palotanegyed, földszinti, felújított állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/30181313
3. adat: Palotanegyed, földszinti, jó állapotú, galériázható üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32699131

| Hozamszámítás                          |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Bevételek:</b>                      |                             |
| piaci adatok szerint bevételek :       | 6 041 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Kihasználtság:                         | 85%                         |
| <b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b> | <b>3 080 910 Ft</b>         |
| <b>Költségek:</b>                      |                             |
| Felújítási alap:                       | 3% 92 427 Ft                |
| Igazgatási költségek:                  | 2% 61 618 Ft                |
| Egyéb költségek:                       | 5% 154 046 Ft               |
| <b>Költségek összesen:</b>             | <b>308 091 Ft</b>           |
| <b>Eredmény:</b>                       |                             |
| Éves üzemi eredmény:                   | 2 772 819 Ft                |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):    | 6,5%                        |
| <b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>    | <b>42 660 000 Ft</b>        |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

42 660 000 Ft

azaz Negyvenkettőmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek                         | Számított érték<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 46 630 000 Ft           | 100%        | 46 630 000 Ft           |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 42 660 000 Ft           | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>46 630 000 Ft</b>    |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

46 630 000 Ft

azaz, Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **46 630 000 Ft**  
 azaz **Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 29.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. augusztus 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/353367/2022

2022.07.27

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület **36606/0/A/3 helyrajzi szám**

1088 BUDAPEST VIII. KER. Krúdy utca 4. ajtó:3.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                   | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fel | eszméi hányad | tulajdoni forma                         |
|--|---------------|---------------------------|---------------|---|
| üzlethelyiség                                | 52            | 0 0                       | 190/10000     | állami                                  |
| Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.03.12   |               |                           |               | torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10 |
| üzlethelyiség                                | 52            | 0 0                       | 190/10000     | önkormányzati                           |
| Bejegyző határozat: 195963/1/1997/1997.11.10 |               |                           |               | torló határozat: 144959/1/1999/99.05.28 |
| üzlethelyiség                                | 52            | 0 0                       | 189/10000     | önkormányzati                           |
| Bejegyző határozat: 144959/1/1999/99.05.28   |               |                           |               |   |

2. bejegyző határozat: 72578/1990/1990.05.30

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28

torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím eredeti: Felvétel 72578/1990/1990.05.30

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. VIII. KER. IKV.

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Vh  
18



14. melléklet

1. Az alábbiakban meghatározott személyek, szervezetek részéről a 2011. évi LXXV. törvény (a köznevelési törvény) 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatok ellátására felkértek a következőket:

1.1. Dr. ...

2. Dr. ...

3. Dr. ...

4. Dr. ...

5. Dr. ...

6. Dr. ...

7. Dr. ...

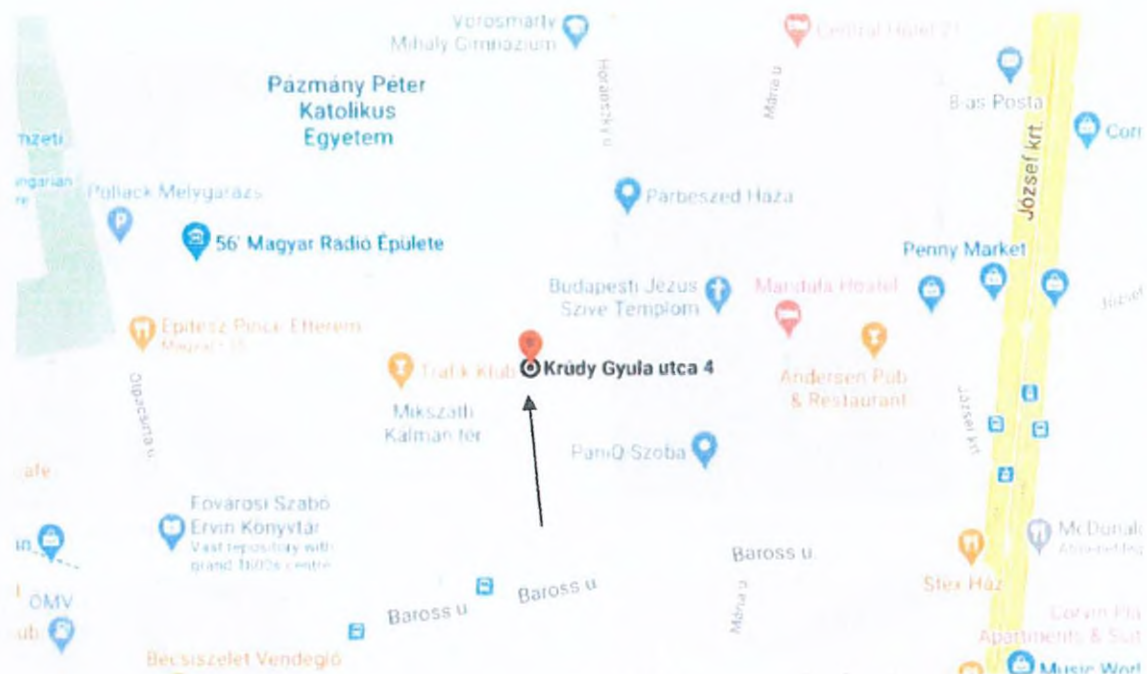
8. Dr. ...

Vh  
20





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



04. utcafront



05. bejárat



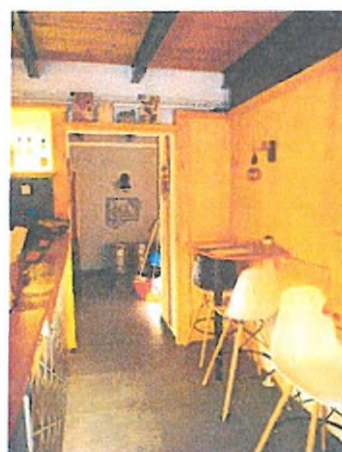
06. gázóra



07. ingatlan bejárati ajtajának környéke



08. üzlettér



09. üzlettér



10. üzlettér



11. lépcsősor a galériára

Vh  
24





12. közlekedő



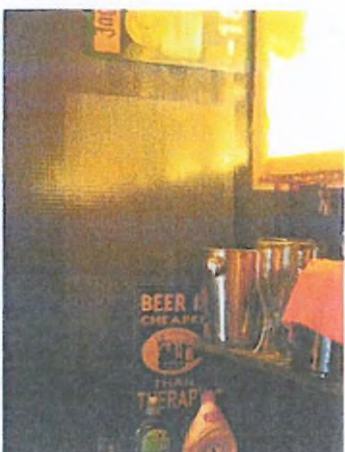
13. konyha



14. kézmosó



15. raktár



16. kombi gázcirkó (áttetsző burkolattal)



17. vízóra



18. galéria



19. galéria



20. klíma



21. wc



22. vizeshelyiség



23. villanyóra



■ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ■

**Üint:** Plech Ágnes

**Tárgy:** bérbeszámítási javaslat

**Helyiséggazdálkodási Iroda**

**Nagy Andrea**  
irodavezető

Helyben

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a 2022. december 25-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Krúdy Gyula u.4. 3. alb. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira a Taszter Bt. által benyújtott költségbeeslést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi munkálatokra javasoljuk bérbeszámítási megállapodás megkötését.

| <b>Bérbeadóra tartozó munkák:</b>                   | <b>anyag + munkadíj</b> |
|---|-------------------------|
| 1. Elektromos hálózat cseréje, korszerűsítése       | 2.100.000.-             |
| 2. Víz és szennyvíz hálózat cseréje, korszerűsítése | 2.400.000.-             |
| 3. Falazat javítása, hálózása, vakolása             | 1.000.000.-             |
| összesen:   | 5.500.000.-             |
| ÁFA 27%   | 1.485.000.-             |
| <b>Bérbeszámítási javaslat összesen:</b>            | <b>6.985.000 Ft.</b>    |

Budapest, 2023. március 3.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 12  
Gazdálkodási Központ Zrt.

*Kires Attila*  
**Kires Attila**

ingatlanszolgáltatási irodavezető