

U10/2-118/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.6  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 22-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat  
útján történő értékesítésére vonatkozóan**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett: 2023 NOV 16.	Szám: 02/235-7/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakue	Előzmény: ea

Mellékletek:

1. számú melléklet: Pályázati felhívás
2. számú melléklet: Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értékbecslése
3. számú melléklet: Sárkány utca 12/b. szám alatti ingatlan értékbecslése
4. számú melléklet: Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlan értékbecslése
5. számú melléklet: Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlan értékbecslése

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezik a Budapest VIII. kerület Bauer S. u. 13., a Tolnai Lajos utca 37. és a Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlanok, amelyek a Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében az ingatlanok elidegenítésre javasolt ingatlanok között szerepelnek.

A Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/b. szám alatti ingatlan a Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti ingatlanokkal egységes koncepció kialakítására vonatkozó tervek részben szerepel Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében. A Képviselő-testület 272/2023. (IX. 21.) számú határozatában döntött a Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepcióját („DIÓ2030”), amelyen része a Sárkány utca 12/b. szám alatti ingatlan is, de azt értékesítendő ingatlanként kezeli. A „DIÓ2030” fejlesztést az ingatlan értékesítése nem befolyásolja.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a Képviselő-testület 154/2023. (V. 31.), a 152/2023. (V. 31.), a 153/2023. (V. 31.) és a 155/2023. (V. 31.) számú határozatai alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, két forduló pályázat útján történő értékesítése érdekében. A pályázati felhívások 2023. június 5. napjával kerültek kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2023. július 11. volt. A Bauer Sándor u. 13. szám alatti ingatlan esetében 2, a Sárkány utca 12/b. és a Tolnai Lajos szám alatti ingatlanok esetében 1-1 érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt. A pályázat benyújtására rendelkezésre álló határidő alatt pályázat benyújtására egyik ingatlan esetében sem került sor. Előzőek alapján a lefolytatott pályázatok eredménytelenül zárultak.

A pályázati dokumentációt megvásárlókat telefonon megkerestük annak érdekében, hogy megtudjuk, milyen pályázati feltételek alapján tudná az Önkormányzat elérni a potenciális

ÉRKEZETT

2023 NOV 16.

15-15

vásárlókat. A pályázati dokumentációt megvásárlók elmondták, hogy a jelenlegi gazdasági környezetben

- túl magas volt az ár
- rövid a beépítésre előírt határidő (2 év az építési engedélyre, 5 év a használatbavételi engedélyre)
- magas hozzá a 60 napos késedelemre vonatkozó 15 MFt és 7,5 MFt-os, valamint a 100.000 Ft/nap (ezekben az volt) kötbér
- kockázatos, hogy nincs maximalizálva a napi kötbér mértéke
- nincs tárgyalásra lehetőség a szerződés tekintetében a pályázat szigorú szabályai miatt.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság mellett működő munkacsoport megvizsgálta annak a lehetőségét, hogyan lehetne legalább részben beépíteni a jelzettek a pályázati eljárásba. Egyhangú megállapodás volt, hogy a minimális vételár mértékét nem javasolt csökkenteni, ezért a beépítési idő hosszabbítása, a napi kötbér mértékének csökkentése (ahogy ez már a telekingatlan értékesítések esetében is megtörtént) javasolt.

Ennek megfelelően a pályázati feltételekben a

- jogerős építési engedély megszerzésére vonatkozó határidőt az ingatlan birtokbaadásától számított 2 év helyett 3 évre,
- jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidőt az ingatlan birtokbaadásától számított 5 év helyett 7 évre,
- a fenti határidők elmulasztása esetén 61. késedelmes naptól a napi kötbér mértékének 100.000 Ft/napról helyett 50.000 Ft/napra történő javasolt.

Egyebekben a feltételeken (60 napot meg nem haladó késedelem esetén bankgaranciával, közjegyzői letéttel (továbbiakban: garancianyilatkozat) biztosítandó 15.000.000 Ft és 7.500.000 Ft, nem maximalizált napi kötbér) jelenleg még nem javasolt módosítani. A pályázat során a pályázókkal egyedi feltételek megállapítására nincs lehetőség a kötött jogszabályi előírások miatt.

A korábbi tapasztalatok alapján a bankgarancia adásvételi szerződés megkötéséig történő bekérése az Önkormányzat számára nem előnyös, mivel a szerződéskötéskor a birtokbaadás időpontja az elővásárlási jog nyilatkozatok bekérése, beérkezése, valamint a teljes vételár Önkormányzathoz történő beérkezése miatt előre nem ismert, így a bank az adásvételi szerződés időpontjához igazítottan adja ki a garancianyilatkozatot. A szerződéskötés és a birtokbaadás időpontja között 60 nap is eltelhet, így késedelem esetén a garancia lehívásának még a teljes késedelmes beállta előtt meg kell történnie, vagy kevés idő marad a szükséges intézkedések megtételére. Ennek megfelelően javasoljuk, hogy a garancianyilatkozat átadására az adott ingatlan birtok átadás-átvételének napjáig kelljen megtörténnie.

A Városépítészeti Iroda állásfoglalása alapján az ingatlanok beépítésének nincs akadálya a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján.

Az ingatlan hasznosíthatóságát megvizsgálva azok értékesítését, ismételt pályázat kiírását javasoljuk.

1. A Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13.** szám alatti, 35127 helyrajzi számon nyilvántartott, 649 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a Magdolna negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Az ingatlan zártosított beépítésű, a telek alakja téglalaphoz közelítő formájú, amelyen egy L alakú lakóépület található. Az ingatlannal szomszédos ingatlanok az utcafronton 1, illetve 2 szintes épületek. Az udvart a szomszédos épületek tűzfalai határolják. Az épület földszintes kialakítású, udvara részben töredezett betonfelülettel

burkolt, fával, cserjékkel és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A lakóház bejárata kétszárnyú, faszerkezetű. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesek, jellemzően vakolathiányosak. Az épületben 5 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyből 3 db lakás lakott, 2 db lakás és 5 db helyiség üres. 1 db lakásnak a jogcím nélküli használatól történő visszavételére kiürítési eljárás keretében kerülhet sor, várhatóan 2024. szeptember 30-ig. 2 lakó esetében a kiválasztott cserelakás felújításának tervezése már megtörtént, a lakások felújítása folyamatban. Az épület teljes kiürítésére várhatóan – a korábbi előterjesztésben foglaltaknak megfelelően – 2024. október 31. napjáig sor kerül.

Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A lakóház kapualja és az utcafronti helyiségek aládúcoltak. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge, gazdaságosan nem újítható fel. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építési szabályzata szerint Ln-1/M-1 övezet besorolású, magas intenzitású lakóterület.

Az ingatlan forgalmi értéke 258.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2022. december 19. napján készített és 2023. november 13. napján aktualizált, és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

2. A Budapest VIII. kerület, **Sárkány utca 12/b.** szám alatti, 35990 helyrajzi számon nyilvántartott, 911 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. Az Orczy negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. A telek felszíne sík, a korábbi épületet elbontották. A vizsgált ingatlan az utcafronton zártosított, telekhatárokon körbeépített beépítésű. Az ingatlan közvetlen szomszédságában 2 emeletes társasház és társasházi telek található. A lakóház 293 m<sup>2</sup>-es udvarának kb. 30 %-a lakások előtti területen betonfelülettel burkolt, a fennmaradó területen néhány fával és gyepvel benőtt földterület. A telek formája hosszanti téglalap alakú. A lakóház pince + földszint szintosztású, 1919-ben épült hagyományos technológiával. A függőleges teherhordó szerkezete téglából. A nyereg- és félnyeregteretű fagerendás, faszerkezetű, cseréppel borított. A lakóház bejárata 4,0 m magas, faszerkezetű ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzatainak vakolata rossz állapotú. A lakások feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A lakóházban 11 db lakás van. A Megbízótól kapott nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban komfortfokozat szerint 5 lakás komfortos, 5 lakás komfort nélküli és 1 szükséglakás található. A szemle során a padlástérbe és az egyik lakásba volt lehetséges a bejutás. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a meleg vízellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A fsz. 6. szám alatti lakásra a Budafoki G-M-B- Kft. tartó és épületszerkezeti szakértő által 2022. január 28. napján készített szakvélemény alapján a lakás (és így az épület) életveszélyes, ami miatt az épület kiürítése megkezdődött, a károsodott lakásból a bérlő elhelyezésre került. Az épületben 11 db lakás van, amelyből 2 db lakás jelenleg lakott, míg 9 db lakás üres. Az 1 db lakásnak a jogcím nélküli lakáshasználóktól történő visszavételére előreláthatólag még idén sor kerülhet.

Az ingatlan kiürítését követően az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében az épület bontására bruttó 102.743.000,- Ft összegű fedezet került tervezésre, amely az épület elidegenítése esetén más célra felhasználható. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építési szabályzata szerint Ln-1/O-2 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosított, zárt udvaros beépítésű lakóterület. Az ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. javára 13 m<sup>2</sup> alapterületre vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlan forgalmi értéke 272.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. április 25. napján készített és 2023. november 13.

napján aktualizált, és Bártfai László független szakértő által 2023. május 3. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

3. A Budapest VIII. kerület, **Tolnai Lajos utca 37.** szám alatti, 34951 helyrajzi számon nyilvántartott, 662 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. A Csarnok egyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Földterületének felszíne sík. Az ingatlan zártosrú, „U” alakú beépítésű, a szomszédos lakóház tűzfala felől téglakerítéssel elhatárolt. Közvetlen szomszédságában 1 és 3 szintes többlakásos lakóházak vannak. A lakóház 173 m<sup>2</sup>-es udvarának közel 100 %-a töredezett betonfelülettel burkolt, minimális terület cserjékkel és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A telek formája hosszanti téglalap alakú. Az 1930-ban épült lakóház pince + földszint szintosztású. A lakóház bejárata 2,1 \* 3,8 méteres faszerkezetű, kétszárnyas ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzatainak vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált, a földszinti lakások feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a melegvíz ellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. Az épületben 9 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyből 2 db lakás lakott, 6 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség üres. A 2 db lakott lakás esetében – tulajdonosi döntéssel – megtörtént a cserelakások kijelölése, azok felújítása még nem kezdődött meg. Az épület kiürítése várhatóan 2024. október 31. napjáig várható.

A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építészeti szabályzata szerint Ln-1/CS-1 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zárt udvaros beépítésű lakóterület. Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára 10 m<sup>2</sup> alapterületre vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlan forgalmi értéke 278.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2022. december 29. napján készített 2023. november 13. napján aktualizált, és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

4. A Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 35587 helyrajzi számon nyilvántartott, 490 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. A Corvin negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. A telek trapéz alakú, sík. A terület az utcafronton jobb oldali és hátsó telekhatáron elhelyezkedő épülettel, bal oldalon tömör téglakerítéssel és egy garázzsal határolt. Az udvar keramit burkolattal ellátott. A térburkolat hullámos, a pince földem süllyedése valószínű. A telekhatár oldalain egy, a XX. század elején épült lakóház található, fordított C alakú beépítéssel. A lakóház hagyományos építési móddal, agyagtégla és kő vegyes falszerkezetű felmenő falakkal, szilárd pince, poroszsüveg földszinti és fagerendás záró földemmel készült. A falak a szigetelés hiánya miatt vizesek. Az utcai és udvari homlokzat vakolathiányos, a téglák kilátszanak, a malter kiégett, a párkányok töredezetek, hiányosak. A tető az utcafronton nyereg, az udvari szárnyakon félnyereg kialakítású, cserép héjalású, Az utcafronton a tetőhéjalást és a bal oldali oromfalat javították. Az ereszcsonna gyenge, az ereszdeszkázat korhadt állapotban van. Az épület nyílászárói régi, fakeretes, egyszerre üvegezésűek, rossz állapotban, az utcafront földszinti részén műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűek is vannak. A lakóházban nincs gázvezeték. Az épület gazdaságosan nem felújítható. Az épületben 11 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyekből 6 db lakás és 1 db helyiség üres. Az 5 db lakás kiürítése folyamatban van. Mind az 5 db lakásra elfogadásra kerültek a cserelakások. 1 db lakás esetében a cserelakás felújítása elkészült, a bérlő áthelyezése folyamatban van. 2 db lakás esetében a cserelakás felújítása folyamatban van, 2 db lakás esetében a felújítás még nem kezdődött meg. Az épület kiürítése 2024. október 31. várható.

A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építési szabályzata szerint Ln-1/C-1 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület. Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 4 m<sup>2</sup> alapterületre vezetékJog van bejegyezve.

Az ingatlan forgalmi értéke 188.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. április 25. napján készített 2023. november 13. napján aktualizált, és Bártfai László független szakértő által 2023. május 3. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a Képviselő-testület részére a tárgyi ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az alábbi feltételek szerinti pályázatok kiírására tegyen javaslatot:

- 1.) A Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 258.000.000 Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 38.700.000 Ft
- 2.) A Sárkány utca 12/b. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 272.000.000 Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 40.800.000 Ft
- 3.) A Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 278.000.000 Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 41.700.000 Ft
- 4.) A Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 188.000.000 Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 28.200.000 Ft

A vételár beérkezését, illetve a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam, mint elővásárlási jog gyakorló nyilatkozatainak megérkezését követően történik meg az ingatlanok birtokbaadása. A versenyeztetési eljárások eredményes lebonyolítása esetén a vételár a 2024. évben realizálódik.

A lakóépületek esetében az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a foglalo kerül az Önkormányzat birtokába. A fennmaradó vételárhátralék megfizetésére az épület kiürítését követően, de még a birtokbaadást megelőzően, az eladó írásos felhívása alapján kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Az adásvételi szerződés alapján a vételár teljes összege az elővásárlási jog gyakorlási nyilatkozatok beérkezését, illetve az épület kiürítését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A foglalo összege az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15 %-ának megfelelő összeg. A vételár 1. részlet a megajánlott vételár 50 %-ának megfelelő összeg, ami magában foglalja a foglalo összegét is. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15 %-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

Előzőekben írottak alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan lefolytatott versenyeztetési eljárás eredményére és az új versenyeztetési eljárások kiírására és lebonyolítására szóló javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

## **II. A betérésztés indoka**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) pontjában foglaltak alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Rendelet 16/A. §-ában foglaltak alapján a 16. §-ban felsorolt hatáskörökben a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság javaslata alapján dönt.

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

A döntés célja a Képviselő-testület részére szóló javaslat megtétele a tárgyi ingatlanok pályáztatás útján történő elidegenítésére vonatkozó tulajdonosi döntés meghozatala érdekében.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések alapján a vételár összegek megfizetése esetén várható. Az Önkormányzat 2023. évi költségvetése javára bevétel az ingatlanok értékesítéséből nem realizálható, de a 2024. évi költségvetés tervezése során az épületek értékesítéséből származó bevételek tervezését javasoltuk. A javaslatok a költségvetés tervezése során beépítésre kerültek, a 2024. évi költségvetés elfogadásával az Önkormányzat bevételi tervének részét fogják képezni.

A jelen döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogsabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.2.8.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól

függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Rendelet 16/A. § alapján a 16. § szerinti esetekben a Képviselő-testület a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság javaslata alapján dönt.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) rendelkezései az irányadóak.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 nappal ki kell függeszteni.

A Versenyeztetési Szabályzat 97. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak az alábbi határozat elfogadását.

## I. Határozati javaslat

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

## Javaslat a Képviselő-testület részére felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozóan

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

- 1.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13.** szám alatti, 649 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 154/2023. (V. 31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek
- 2.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13.** szám alatti, 649 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozó versenyeztetési eljárás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő lebonyolítására szóló döntés elfogadását, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 258.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - c.) az ajánlati biztosíték összege: 38.700.000,- Ft,
  - d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - ea.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - eb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - ec.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.
- 3.) felkéri a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy a pályázat kiírására vonatkozó javaslatot terjessze elő a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős: polgármester

- Határidő: 1.) pont esetében: 2023. november 22.  
2.) pont esetében: 2023. decemberi Képviselő-testületi ülés  
3.) pont esetében: 2023. december 29.

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



## II. Határozati javaslat

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

#### Javaslat a Képviselő-testület részére felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozóan

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

- 1.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35990 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/b.** szám alatti, 911 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 152/2023. (V. 31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.
- 2.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35990 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/b.** szám alatti, 911 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozó versenyeztetési eljárás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő lebonyolítására szóló döntés elfogadását, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 272.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - c.) az ajánlati biztosíték összege: 40.800.000,- Ft,
  - d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - ea.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - eb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - ec.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 3.) felkéri a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy a pályázat kiírására vonatkozó javaslatot terjessze elő a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. november 22.  
2.) pont esetében: 2023. decemberi Képviselő-testületi ülés  
3.) pont esetében: 2023. december 29.

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

### III. Határozati javaslat

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

#### **Javaslat a Képviselő-testület részére felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozóan**

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

- 1.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 34951 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37.** szám alatti, 662 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 153/2023. (V. 31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.
- 2.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 34951 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37.** szám alatti, 662 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozó versenyeztetési eljárás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő lebonyolítására szóló döntés elfogadását, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 278.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - c.) az ajánlati biztosíték összege: 41.700.000,- Ft,
  - d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - ea.) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - eb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - ec.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 3.) felkéri a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy a pályázat kiírására vonatkozó javaslatot terjessze elő a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. november 22.

- 2.) pont esetében: 2023. decemberi Képviselő-testületi ülés
- 3.) pont esetében: 2023. december 29.

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

#### IV. Határozati javaslat

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

#### **Javaslat a Képviselő-testület részére felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozóan**

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

- 1.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35587 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 490 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 155/2023. (V. 31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.
- 2.) javasolja a Képviselő-testület részére a Budapest VIII. 35587 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 490 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozó versenyeztetési eljárás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő lebonyolítására szóló döntés elfogadását, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 188.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - c.) az ajánlati biztosíték összege: 28.200.000,- Ft,
  - d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - ea.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - eb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - ec.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

3.) felkéri a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy a pályázat kiírására vonatkozó javaslatot terjessze elő a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. november 22.  
2.) pont esetében: 2023. decemberi Képviselő-testületi ülés  
3.) pont esetében: 2023. december 29.

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, 2023. november 15.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *For. Alapad*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ *h.*

VERES GÁBOR *S.K.*  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2023. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, ..... helyrajzi számú ingatlan értékesítésére:

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

### 2. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, kétfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA, azaz 63.500,- Ft
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	.....,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	.....,- Ft
<b>A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
<b>A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:</b>	2024. .... és 2024. .... között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Ór u. 8., Tel.: 06-1-216-6961 mellék)
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2024. .... 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2024. .... 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázatok leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2024. .... 10 <sup>10</sup> óra.
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete, a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
<b>A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:</b>	2024. június 30.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961

### 3. A pályázattal érintett ingatlan bemutatása:

.

.

.

.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 munkanapon belül adja Vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Az ingatlan birtokba adásának végső időpontja: 2023. december 21. napja.
- Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot az Eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Versenyeztetési Szabályzat előírásai vonatkoznak.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárást a bonyolító bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000,- Ft. A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles adásvételi szerződést kötni.

Vevő az ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 naptári napon belül köteles az ajánlati biztosíték összegével csökkentett vételárat egyösszegben kiegyenlíteni.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő az ajánlati biztosíték összegével csökkentett vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben egyenlítsse ki.

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. A vételár 15 %-a foglalónak minősül.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft földhivatali eljárási illeték

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közlésével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,

- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A Vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg az Eladó bankszámlájára.

## **5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei**

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

## **6. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

## **7. Az ajánlat tartalmi követelményei**

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét. A pályázat során a hiánypótlási felhívás, egyéb tájékoztatás kérés küldése elektronikus úton történik.
- b) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLIII. törvény 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása, amennyiben nem található meg a NAV köztartozásmentes adózó nyilvántartásában.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- f) az ajánlatához csatolni kell a társaság képviseletére jogosult/ak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát. Az eredeti cégkivonatot nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződéshez kell benyújtani.
- g) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.



- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata.
- j) az ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívás 7. pontjában felsorolt egyéb dokumentumokat is.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/ek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégeljárás nyilatkozatuknak megfelelően.

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére annak tudomásul vételével, hogy ezeket a Kiíró nem köteles elfogadni. Ajánlattevő köteles nyilatkozatot tenni arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

Amennyiben az ajánlattevő észrevételei, módosításra irányuló javaslatai a versenykorlátozás tilalmába ütköznek, vagy egyébként jogsértőek, úgy azokat a Kiíró mérlegelés nélkül köteles elutasítani.

Hiánypótlási eljárás során a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

A Bonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljeskörűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Bonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

## 8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti példányban kell elkészítenie, és lezárt borítékban kell benyújtania.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét, illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánap pénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

**Az ajánlat és az összes melléklet összefűzve, minden oldalát (az üres oldalakat is) folyamatos számozással kell ellátni.**

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

**„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”**

A Bonyolító lezártan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét – ennek hiányában tartózkodási helyét – olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,

Ha az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői joggal rendelkező személy/ek, vagy e személy/ek meghatalmazottja tehet/nek.

## **9. Az ajánlat módosítása**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kööttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## **10. Ajánlati kööttség**

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kööttséget köoteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köoteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kööttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kööttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kiténik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve köoteleszőnek ismeri el.

Az ajánlati kööttség azt jelenti, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kööttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

## **11. A pályázatok bontása**

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal hitelesítik.

## **12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei**

A Bonyolító az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot a Versenyeztetési Szabályzat szerint, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljeskörűen tett eleget,
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)–h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

## **13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai**

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

#### **Az elbírálás fő szempontja:**

#### **A pályázat bírálati szempontja: - a megajánlott vételár összege**

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A Bonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket
- h) amennyiben versenytárgyalásra nem kerül sor, úgy az eredmény megállapítására vonatkozó javaslatát.

A pályázat Bonyolítója az 5 legmagasabb ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra, és ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitáláshoz az ajánlattevőnek a Bonyolító által küldött felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott idő intervallumban tud licitálni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról a Vatera által készített jegyzőkönyv készül.

A versenytárgyalást követően az értékelési jegyzőkönyv és a versenytárgyalás során kialakult vételár alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására.

#### **14. Összeférhetetlenség**

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,

d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

**15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.**

**16. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2024. június 30. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 8 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt.

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő vételár összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, ajánlattevő a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiírót illeti meg.

**17. Egyéb rendelkezések**

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időintervallumban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II. 21.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2023. ....

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselésében  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató

Melléletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezetek
5. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
6. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
7. számú melléklet: Értébecslések

## „Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

## Jelentkezési lap

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

---

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az  
alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

**NYILATKOZAT**

Alulírott .....  
.....

(társaság neve) képviselőjében az alábbi nyilatkozatot teszem:

**1.) Cégnyilvántartási adatokról**

Kijelentem, hogy az e-cégjegyzékben található adatok a valóságnak megfelelnek. Vállalom, hogy amennyiben a társaság által benyújtott pályázat alapján kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére, úgy az adásvételi szerződés előkészítéséhez 30 napnál nem régebbi cégkivonatot benyújtom.

**2.) Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Kijelentem, hogy a Társaság

- végelszámolás alatt \*<sup>2</sup>áll/nem áll
- ellen csődeljárás folyamatban \*van/nincs
- ellen felszámolási eljárás folyamatban \*van/nincs.

**3.) A pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy

\* Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok **vagy** külföldiként az ajánlat benyújtásáig az ingatlanszerzéshez a hozzájárulást megszereztem, amelyet a pályázati dokumentációhoz eredetiben csatolok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom. Nyilatkozom, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

**4.) Adó és adók módjára behajtható köztartozásról, és a Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről**

Kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- adó és adók módjára behajtható köztartozása<sup>3</sup> \* van / nincs;
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj, gépjármű elhelyezési, közterületfoglalási, stb.) \* van / nincs;
- Kiíróval/Bonyolítóval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van / nincs, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

<sup>2</sup> A nyilatkozat teljes terjedelmében a \*-gal jelölt részeken a megfelelő aláhúzással jelölendő.

<sup>3</sup> A NAV Köztartozásmentes adózók nyilvántartásában szereplő ajánlattevő esetében külön igazolás benyújtása nem szükséges.



1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Közbeszerzési tv.) 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények

\* nem állnak fenn **vagy** fennállnak

#### **5.) pénzügyi alkalmasságról**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanok vételárának megfizetését vállalom, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....

#### **6.) Átláthatóságról**

Kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti

\* átlátható szervezetnek minősül **vagy** nem minősül átlátható szervezetnek.

#### **7.) A pályázaton meghirdetett ingatlanok megtekintéséről, állapotának megismeréséről**

Kijelentem, hogy a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, .....** szám alatti ingatlanokat előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

#### **8.) A kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

Kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt a megadott e-mail, a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre, e-mail kérem postázni:

Címzett .....

Cím .....

e-mail: .....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszik át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

Tudomásul veszem, hogy a pályázat és az adásvételi szerződésben rögzített mindennemű levelezés a megadott e-mail címen keresztül történik. Amennyiben a Kiírótól, Bonyolítótól, eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem a küldőnek felróható körülmény.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kiíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....  
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET**  
*függőben tartással*  
*(egyösszegű fizetéssel történő szerződéskötés esetén)*

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye: ....., adószáma: ....., cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1.**

**Előzmények**

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2023. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület ..... hrsz.-ú**, természetben a **Budapest VIII. kerület, .....** szám alatt található ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) számú határozata szerint vevő lett.

**2.**

**A szerződés tárgyát képző ingatlanok adatai**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, .....

**Helyrajzi száma:** .....

**Megnevezése:** kivett .....

**Telek alapterülete:** ..... m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** az ingatlanon minden közmű alapvezeték kiépített

**Terhei:** ....., egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**3.**

**Jognyilatkozat**

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett ..... Ft, azaz ..... forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő .....Bank Zrt által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeményrel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés teljesítése során eladó, eladó képviselőjében eljáró szervezet a jelen szerződésben foglalt értesítéseket elektronikus úton küldi meg vevő részére. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem az eladónak felróható körülmény. Az adásvételi ügylet során vevő elektronikus értesítési címe .....@..... Vevő vállalja, hogy amennyiben a megadott elektronikus levelezési címe megváltozik, úgy eladót az [ertesites@jgk.hu](mailto:ertesites@jgk.hu) címen haladéktalanul tájékoztatja, ahogy eladó az értesítési címében, a képviselőjében eljáró szervezetben történő változásról haladéktalanul tájékoztatja.

#### 4.

##### **Jog- és kellékszavatosság**

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan kivett ..... megnevezésű ingatlan, amelyen egy lakóépület található. Az épület ... db lakást és ..... db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. Az ..... db lakásból jelenleg ..... db lakott, míg a helyiségek használaton kívüliek. Az érintett lakások kiürítése folyamatban van.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítettek kivül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azokon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Vevő az ingatlan területén található felépítmények teljes, illetve részbeni elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalja.
- 4.6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.
- 4.7. Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését és vevő részére történő birtokbaadását jelen adásvételi szerződés aláírásától számítva legkésőbb 2023. december 21. napjáig végrehajtja azzal, hogy

amennyiben az ingatlan birtokbaadása nem történik meg a fenti időpontig, akkor az Önkormányzat 50.000 Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap összegű kötbért fizet Vevőnek.

## 5.

### Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára ..... Ft, azaz ..... forint. A vételarat ÁFA nem terheli. A vételár a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára ..... Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (továbbiakban: **foglaló**). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett ..... Ft összeget eladó részére**. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek a befizetéssel azonos összegben visszajár.

A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő az **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követően** jelen szerződés aláírásától számított **45 naptári napon belül** köteles a vételár fennmaradó ..... Ft, azaz ..... forint összegű **vételárhátralékot** eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Eladó a vételárhátralék összegének bankszámlájára történő beérkezésének napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani a Vevő részére a bankszámláján történt jóváírást követően.

Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. Ez esetben Vevő nem követelheti vissza a foglaló összegét az Eladótól.

A vég számla kiállítására az ingatlan birtokbaadásának napjával, mint teljesítési nappal kerül sor.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

a) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez.

b) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

## 6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlanövezeti besorolása: .....

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

## 7.

### **A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei**

7.1. A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

#### 7.1.1. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint.
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

7.1.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének az ingatlan birtokátruházásáig köteles eleget tenni. A garanciaszerződés átadásáról Szerződő felek külön átadás-átvételi jegyzőkönyv vesznek fel.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000 Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

## 8.

### **Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

- 8.1. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

## 9.

### **Az ingatlan birtokának átruházása**

- 9.1. Eladó az ingatlan kiürítését követően – legkésőbb 2024. november 15. napjáig – adja a vevő birtokába az ingatlant, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli. A felek megállapodnak abban, hogy lakott területek vonatkozásában az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a 4.7. szerinti határidőre valamennyi önkormányzati és egyéb bérleti szerződést megszüntet, a bérleti szerződéssel rendelkező és jogcím nélküli használók lakhatási feltételeiről kárveszély terhe mellett az eladó saját költségére maga gondoskodik halasztott birtokbaadással a Ptk.6:122 §-ára figyelemmel. Ezen teljesítésre az eladó tájékoztatási kötelezettséggel, felelősséggel és biztosítékkal (kötér fizetési kötelezettséggel) tartozik, és az ingatlan területének eladó által korlátozástól mentessé és használhatóvá tétele feltétele a jelen adásvételi szerződés eladó általi teljes teljesítésének, teljesedésbe menésének.
- 9.2. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vonatkozásában a közüzemi számlák, és egyéb költségek fizetése, valamint területtel kapcsolatos kárveszély csak a halasztott birtokbaadás során a Felek által közösen elfogadott, az eladó által írásban jelzett és a vevő részére megküldött kiürítéstől szóló jegykönyv vevő általi – igazolt – kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Felek által előre egyeztetett időpontban, ingatlanok birtokbaadása napján száll át a vevőre. Felek rögzítik, hogy a vevő általi birtokbavételének átvételi késedelme esetén a kötelezett eladó a dolog őrzésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint köteles, a kárveszély pedig a vevőre, mint jogosultra száll át.
- 9.3. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig az eladó jogosult az ingatlan hasznait szedni és ő viseli az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt, eladót terheli a közüzemi számlabefizetések, számlatartozások, az ingatlan birtokbaadása napjától azonban a vevő lesz ezekre jogosult és kötelezett.

## 10.

### **Egyéb rendelkezések**

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.



Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyónátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

- 10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500 Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.8. Az épület energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint jelen ingatlanra kötelező energetikai tanúsítvány készítése, amelyről Eladó köteles saját költségén gondoskodni. Az energetikai tanúsítvány az ingatlan birtokátruházásával egyidejűleg kerül vevő részére átadásra. A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az energetikai tanúsítványt megismerte, azt az Eladótól átvette egy példányban.

- 10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... **ügyvédet** ..... bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2024. ....

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Kovács Ottó  
igazgatósági elnök  
Eladó

.....  
Vevő

Jelen okiratot (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2024. ....

.....  
okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2024. ....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**„Budapest VIII. kerület .....szám alatt telekingatlan értékesítése - pályázat”**

**Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található adásvételi szerződéshez /az alábbi módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot\*

1. ....

2. ....

(Külön lapon folytatható, amit sorban kell a dokumentációba lefűzni, a végén keltezéssel és aláírással kell ellátni.)

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



35

**Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról**

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A boríték a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”**

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

A pályázati dokumentáció vételára és az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték ..... szám alatti ingatlan**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A polgári perrendtartásról szóló 2016. Évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték megfizetéséről szóló bizonylat másolata
8. Nyilatkozat (a pályázati dokumentáció 2. számú mellékletét képező nyilatkozat cégszerű aláírással ellátva)
9. Külföldi ingatlanszerzésére vonatkozó hozzájárulás
10. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozásról igazolások: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által bérbeadott ingatlan esetében az igazolás beszerzése nem szükséges, az saját nyilvántartásból kerül ellenőrzésre
11. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
12. Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolása, amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a NAV köztartozásmentes adózók nyilvántartásában
13. Banki sorban állásról igazolás
14. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
15. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok



## Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ának rendelkezései alapján átlátható szervezet:

### I. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belső vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
  - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
  - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

**9. meghatározó befolyás:** az a kapcsolat, amelynek révén természetes személy, vagy jogi személy egy jogi személynek tagja vagy részvényese, és

- a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására és visszahívására, vagy
- b) a jogi személy más tagjaival vagy részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával;

3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

**Aktualizálási adatlap**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--------------------------------------------------------------

Értékelt ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági épület
--------------------------------	----------------------------------

**Az ingatlan címe, azonosítási adatai:**

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Bauer Sándor utca 13.
HRSZ:	35127

**Az eredeti értékbecslés adatai:**

Készítette:	Grifton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Bérlők által lakott ingatlan forgalmi érték:	<b>185.500.000 Ft</b>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>258.000.000 Ft</b>
Az ingatlan likvidációs értéke:	205.380.000 Ft
Dátuma:	2022. december 19.
Jóváhagyás (feltülvizsg) dátuma:	2023. január 10.

**Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:**

Tulajdonos:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	kiürítés alatt (többségében üres)

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

**\*Aktualizálás:**

--

**\*Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<u>258.000.000,-</u> Ft
Likvid forgalmi érték:	<u>205.380.000,-</u> Ft

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

Budapest, 2023. november 13.

*Bátfai László*  
Bátfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

*[Signature]*  
38

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (hrs.:35127) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. december 19.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bauer Sándor utca 13.  
Hrsz. : 35127**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos(ok) : VIII. Ker. Józsefvárosi Önk. Polgármesteri Hiv.  
Jelenlegi bérlők : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterület : 649 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, jövedelem alapú és  
újraelőállítási érték megállapítása  
Eredeti értékelés fordulónapja : 2022. december 19.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK 734/1000 tulajdoni hányadra**

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke	: 185.500.000,- Ft azaz Száznegyevenötmillió-ötszázezer forint
Kiürített ingatlan forgalmi értéke	: 258.000.000,- Ft azaz Kettőszázötvennyolcmillió forint
Építési telek nettó piaci értéke	: 259.210.000,- Ft azaz Kettőszázötvenkilencmillió-kettőszázöttszáz forint
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke	: 399.399,- Ft
Építési telek bruttó forgalmi értéke	: 329.196.700,- Ft
Építési telek értékének áfa tartalma	: 69.986.700,- Ft
Az ingatlan nettó likvidációs értéke	: 205.380.000,- Ft azaz Kettőszázötmillió-háromszáznegyeven ezer forint
Az ingatlan bruttó likvidációs értéke	: 260.832.600,- Ft azaz Kettőszázhatvanmillió-háromszáznegyevenháromezer-hatszáz forint
Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma	: 55.452.600,- Ft azaz Ötvenötmillió-négyszázötvenkettőezer-hatszáz forint

Budapest, 2022. december 19.

Készítette:

2023 JAN 10.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

40



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti, 35127 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. december 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. november 30.)
- szinrajzok
- térképmásolat
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bauer Sándor utca 13.
Helyrajzi szám	: 35127
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 649 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Bauer Sándor utcában, a Mátyás tér és a Teleki tér között található. Környezetében régebbi és újabb építésű társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Teleki tér felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35127 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Bauer Sándor utca 13. szám alatt található.

A vizsgált ingatlan zártosrú beépítésű. A telek alakja téglalaphoz közelítő formájú, a lakóház 'L' alakú. A vizsgált ingatlannal szomszédos ingatlanok az utcafronton 1 illetve 2 szintes épületek. A lakóház udvarát a szomszédos lakóházak tűzfalai határolják.

A lakóépület földszintes kialakítású, melynek udvara részben töredezett betonfelülettel burkolt, fával, cserjékkel, és talajtakaró növényekkel benőtt földterület.

A lakóház bejárata faszerkezetű kétszárnyú ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált. A lakóházban 5 db lakás és 5 db nem lakáscélú helyiség van. A Megbízótól kapott Önkormányzati nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban a 2 lakás komfortfokozata szerint komfortos, 1 lakás félkomfortos és 2 komfort nélküli. A szemle során csak a pincébe sikerült a lejutás. A lakások részben befalazottak. A lakóházban minden közmű megtalálható. A fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház kapualja és utcai nem lakáscélú helyiségei aládúcoltak. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

  
42

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:200 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

**Lakóház**

építés ideje	:1880.
szintszáma	:pince + földszint
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:téglá sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:téglá szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:tégláboltozatos pince, fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyeregterítő, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

**Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)**

külső nyílászárók	:fa-, fém- és műanyagyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:2.0 – 3,7 m
padozat	:beton, járólapp, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi



Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>,
- Beépítés módja: Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 65 %,
- Maximális beépítés terepszint alatt: 100 %\*
- Maximális szintterületi mutató: 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- Maximális építmény magassága: 16,0 – 23,0 méter,\*\*
- Zöldfelület mértéke: 0 %\*

*\*mélygarázs létesítése esetén*

*\*\*A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 6. térképszelvényen, a Magdolna negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 30 m.*

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
  1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
  2. parkolóház, mélygarázs,
  3. sportcélú építmény,
  4. egészségügyi építmény,
  5. szociális építmény,
  6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

**Helyiségkimutatás**

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )
nem lakáscélú helyiség	pince		139,00
nem lakáscélú helyiség	földszint/UDH		11,00
nem lakáscélú helyiség	földszint/UCH		58,00
lakás	földszint1	félkomfortos	44,00
lakás	földszint2	komfortos	32,00
lakás	földszint3-4	komfortos	72,00
lakás	földszint5	komfort nélküli	28,00
lakás	földszint6	komfort nélküli	33,25
Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )
helyiségek összesen	pince		139,00
helyiségek összesen	földszint		278,25
<b>helyiségek összesen</b>			<b>417,25</b>
<b>nem lakáscélú helyiség</b>			<b>208,00</b>
<b>lakás összesen</b>	földszint		<b>209,25</b>
lakás	földszint	komfortos	104,00
lakás	földszint	félkomfortos	44,00
lakás	földszint	komfort nélküli	61,25

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

Értékcsökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú  
gazdaságosan nem felújítható

#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

  
46

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

**A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám alatti (35127 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:**

**126.034.000,- Ft,**

**azaz**

**Százhuszonhatmillió-harmincnégyezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.



GRIFTON 10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. Lakóház (Hrsz.: 35127)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup> és kisebb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Kálvária tér Bauer Sándor utca 13.	Kónya utca	Lajozka utca	Mátyás tér	Teleki tér	
Ingatlan hasznos összterülete	40>	31	28	26	26	
Építés éve	1880.	1962	1972	1965	1904	
Szerkezet, állapot	Tégla, átlagos állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, közepes áll.	
Ajánlati ár Ft-ban	22 000 000	22 200 000	22 500 000	22 800 000	22 490 000	
Ajánlat ideje	2022	2022	2022	2022	2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	ing.com/33265955	ing.com/32118008	ing.com/33232931	ing.com/33269171	ing.com/31113142	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	916 667	716 129	803 571	876 923	865 000	
Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%	
ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%	
használhatóság (3)	0%	0%	0%	0%	0%	
műszaki állapot (4)	0%	5%	rosszabb	rosszabb	azonos	
közmfűvesítetttség (5)	0%	0%	0%	0%	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
A piaci korrekció mértéke összesen	-10%	-5%	-5%	-5%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	825 000	680 323	763 393	833 077	778 500	
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	776 058					

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@grifton.hu

48





Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű Budapesti, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékeltendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos ösztérülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 40< 1880. Tégla, áthagos állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Illés utca 48 1900 tégla, közepes állapot 27 000 000 2022 ing.com:33196492	Lakás Bp., VIII. ker. Kardosy S. utca 54 1889 tégla, felújítandó állapot 24 900 000 2022 ing.com/33094223	Lakás Bp., VIII. ker. Sárkány utca 48 1910 tégla, felújítandó állapot 38 900 000 2022 ing.com/33220005	Lakás Bp., VIII. ker. Szezegyár utca 59 1 889 tégla, felújítandó állapot 36 900 000 2022 ing.com/31999817	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		527 273	461 111	812 292	625 424	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%	
A piaci korrektíó mértéke összesen		-10%	-5%	-5%	-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		474 545	506 250	438 056	771 677	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		556 936				



**GRIFTON** 12

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. Lakóház (Hrsz.: 35127)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás Budapest, VIII. kerületi pince raktárak esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezeti állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Raktár Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 63 és 76 1880. Tégla, felújítandó állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Déri Miksa utca 157 1910 tégla, közepes állapot 19 990 000 2022 ing.com:32807889	Raktár Bp., VIII. ker. Károcsány S. utca 86 1901 tégla, átlagos állapot 10 000 000 2022 ing.com:33097226	Raktár Bp., VIII. ker. Kis Fuvaros utca 90 1891. tégla, jó állapot 15 000 000 2022 ing.com:33028012	Raktár Bp., IX. ker. Nagyvárad tér 68 1910. tégla, közepes állapot 13 000 000 2022 ing.com:33282270	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		125 000	116 279	166 667	191 176	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
ingatlan mérete (2)		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
használatosság (3)		nagjobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
műszaki állapot (4)		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -5%	
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-15%	-20%	-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		100 000	98 837	133 333	162 500	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		120 579				



## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás Budapest, VIII. kerületi üzletek esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	
Telepítés	Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13.	Bp., VIII. ker. Auróra utca	Bp., VIII. ker. Berkocsis utca	Bp., VIII. ker. Koszorú utca	Bp., VIII. ker. Víg utca	
Ingatlan hasznos összterülete	22 és 36	14	23	20	24	
Építés éve	1880.	1921.	1899.	1910.	1889.	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó állapot	tégla, felújított állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	
Ajánlati ár Ft-ban	13 500 000	13 500 000	20 000 000	13 500 000	21 000 000	
Ajánlat ideje	2022	2022	2022	2022	2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	ing.com:32611349	ing.com:25055348	ing.com:31801576	ing.com:32118831	ing.com:32004213	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	964 286	869 565	675 000	636 364	
	Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	
	ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
	használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
	műszaki állapot (4)	jobb -10%	jobb -5%	azonos 0%	azonos 0%	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-20%	-15%	-10%	-15%	
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	771 429	739 130	607 500	572 727	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	686 907					



Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás Budapest, VIII. és IX. kerületi irodák esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Iroda Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 11 1880. Tégla, átlagos állapot	Iroda Bp., VIII. ker. Mátyás tér 41 2014. tégla, jó állapot 43 900 000 2022 ing.com:33162499	Iroda Bp., VIII. ker. Orszy tér mellett 45 1891. tégla, felújítandó állapot 32 000 000 2022 ing.com:32674669	Iroda Bp., VIII. ker. Üllői út 34 1928. tégla, közepes állapot 26 900 000 2022 ing.com:33091493	Iroda Bp., IX. ker. Mester utca 55 1910. tégla, jó állapot 34 900 000 2022 ing.com:324998062	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	780 000	1 070 732	711 111	791 176	634 545
	Korrektíós tényezők	Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	hasonló	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
	ingatlan mérete (2)	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló	nagyobb
	használhatóság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	műszaki állapot (4)	jobb	jobb	rosszabb	azonos	jobb
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	A piaci korrekció mértéke összesen	-10%	-10%	0%	-15%	-10%
	Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	702 000	963 659	711 111	672 500	571 091
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	724 072				

  
52

nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m2	fajlagos eladási ár Ft/m2	korrekció		komfort	piaci érték Ft	bérlet miatti korrekció	bérleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort				
pince		139,00	120 579				16 760 481	1	16 760 481
földszint/UDH		11,00	724 072				7 964 792	1	7 964 792
földszint/UCH		58,00	686 907				39 840 606	1	686 907
	földszint1	44,00	556 936	1	0,95	FK	23 279 925	1	23 279 925
	földszint2	32,00	776 058	1	1	K	24 833 856	1	24 833 856
	földszint3-4	72,00	556 936	1	1	K	40 099 392	0,5	20 049 696
	földszint5	28,00	776 058	1	0,9	KN	19 556 662	1	19 556 662
	földszint6	33,25	776 058	1	1	K	25 803 929	0,5	12 901 964
<b>Összesen</b>		<b>417,25</b>					<b>198 139 642</b>		<b>126 034 283</b>



#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú érték meghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

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 téglalapépületek	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

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

##### Környezeti avultság

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.

  
54

**A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (35127 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**270.279.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázhetvenmillió-kettőszázhetvenkilencezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.

 55

**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Teltek területe	Teltek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 649 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 1 230 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 L1-VIII-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 775 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Szezegvár utca 1 407 I-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.
Jellemzők Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 520 000 000 2022 ing.com/32829553	összközműves 349 900 000 2022 ing.com/33307222	összközműves 349 900 000 2022 ing.com/32763130	összközműves 260 000 000 2022 ing.com/32893759	összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	422 764	434 658	379 501	335 484	604 122
	Korrektíós tényezők	Százalékos korrektíó hasonló 0% nagyobb 5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% kisebb 5% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	Százalékos korrektíó hasonló 0% nagyobb 5% kisebb 5% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	Százalékos korrektíó hasonló 0% hasonló 0% kisebb 5% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	Százalékos korrektíó hasonló 0% nagyobb 5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%
	A piaci korrektíó mértéke összesen	-10%	-10%	-5%	-10%	-10%
	Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	380 488	391 193	360 526	301 935	543 710
	A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	395 570				
	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	256 730 000				
	Az ingatlan becsült likvidációs értéke	205 380 000				

**Kettőszázötvenhatmillió-hétszázszázharmincezer forint**  
**Kettőszázötmillió-háromszáznyolcvanezer forint**



**A felépítmény értékének meghatározása újraelőállítási költség számítással és avulással**

Elhelyezkedés	nettó területe (m <sup>2</sup> )	újraelőállítási ktg.(Ft/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	139,00	255 500	20	30	40	852 348
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	69,00	575 000	30	50	50	2 975 625
komfortos lakás	104,00	575 000	30	60	50	5 382 000
félkomfortos lakás	44,00	550 000	30	55	50	1 996 500
komfort nélküli lakás	61,25	510 000	30	50	50	2 342 813
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>417,25</b>					<b>13 549 286</b>

**A forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel**

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	13 549 286
Telek értéke	256 730 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>270 279 286</b>

**4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel**

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételezmelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értéké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értéké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 37 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (35127 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**265.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázhatvanötmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

### Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	649 m <sup>2</sup>
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	30,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	649 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	422 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	2 596 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 429 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	584 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	2 207 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	315 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	158 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 844 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	142 m <sup>2</sup>
Közös területek	221 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	111 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	111 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	37 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 428 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	37 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db



## 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 844 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		142 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		111 m <sup>2</sup>
Közös területek		221 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		111 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		444 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		0 m <sup>2</sup>
Lakásszám		37 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		7 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		1 352 337 719 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a 40 570 132 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a 27 046 754 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a 40 570 132 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a 27 046 754 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a 54 093 509 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 541 665 000 Ft</b>



Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 049	1 844	1 844	1 150 000	2 120 700 214	2 019 714 490
Üzletek	158	142	142	1 150 000	163 130 786	128 449 438
Erkély/terasz	111	111	111	575 000	63 621 006	60 591 435
Tároló	123	111	111	575 000	63 621 006	50 095 281
Garázs	649	584	37	6 000 000	222 000 000	174 803 150
Parkoló	- 0	- 0	- 0	-	-	-

2 433 653 792

**A 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel**

Évek	2022	2023	2024	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
<b>Összes nettó bevétel</b>	<b>730 096 138</b>	<b>973 461 517</b>	<b>730 096 138</b>	<b>2 433 653 792</b>
<b>Finanszírozás</b>				
Hitelfelvétel	735 057 840	343 868 260	0	1 078 926 100
Kumulált hitelfelvétel	735 057 840	1 078 926 100	1 078 926 100	
Hiteltörlesztés	365 048 069	486 730 758	227 147 273	1 078 926 100
Kumulált hiteltörlesztés	365 048 069	851 778 827	1 078 926 100	
Átlagos hitelállomány	367 528 920	481 102 556	113 573 636	
Kamatköltség 7%	12 645 951	33 677 179	7 950 155	54 273 284
<b>Hitel folyamatok egyenlege</b>	<b>357 363 820</b>	<b>-176 539 677</b>	<b>-235 097 427</b>	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	1 050 082 629	491 240 371	0	1 541 323 000
Kumulált beruházás	1 050 082 629	1 541 323 000	0	
Marketing költségek 3,0%	21 902 884	29 203 846	21 902 884	73 009 614
Cash flow	15 474 445	276 477 623	473 095 826	
Diszkontírozó 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	14 959 711	249 795 333	0	
Maradványérték				
<b>Cash flow-k jelenértéke</b>	<b>265 000 000</b>			
Telek területe, m <sup>2</sup>	649		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	408 320			

**4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása**

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2022. december 16-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2022. november 30-i nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

**Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.**

A költségalapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.



Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	0%	100%	0%
Piaci érték	126 034 283 Ft	265 000 000 Ft	270 279 286 Ft
Egyeztetett piaci érték	265 000 000 Ft		

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám alatti (35127 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**265.000.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszázhatvanötmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ *Bérlők által lakott* ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $265.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$

**185.500.000 Ft;**

2/ *Kiürített ingatlan* piaci értéke megállapításához bontási költséggel számoltunk:  $265.000.000 \text{ Ft} - 7 \text{ MFt} =$

**258.000.000 Ft;**

3/ *Építési telek* piaci értéke:

**259.210.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	256 730 000 Ft	265 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	259 210 000 Ft	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2022. december 19.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6,  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/200

 62

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Magdolna negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Önkormányzati Ingatlanvagyon Kataszter  
Fényképek  
Térkép

  
64



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: 80 00004/SS4143/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 35127 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Bauer Sándor utca 13.  
1086 BUDAPEST VIII.KER. Bauer Sándor utca 13. ajtó:3-4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	---------------------------------------------------

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	649	0.00	
-----------------------------------------	---	-----	------	--

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA  
cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

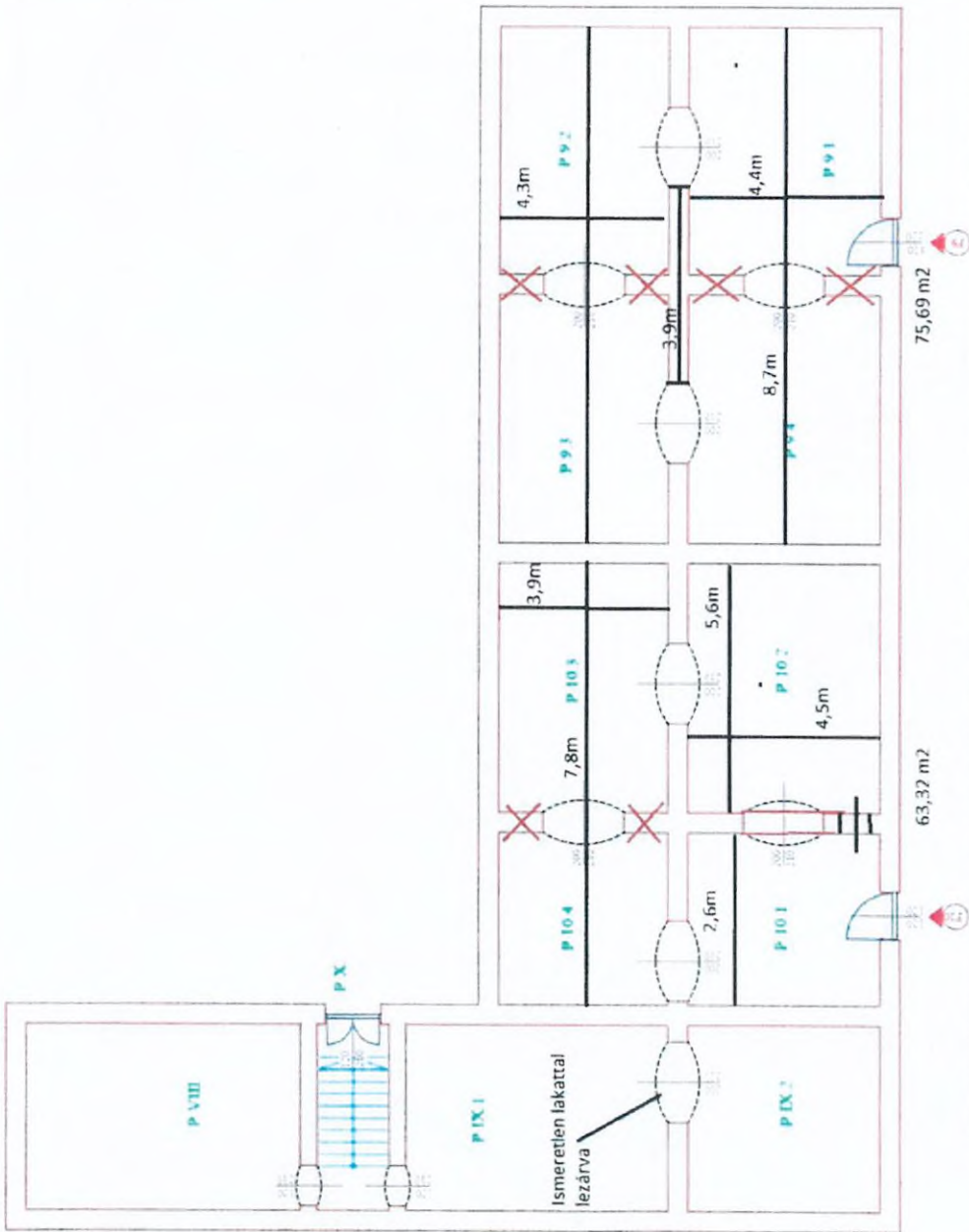
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

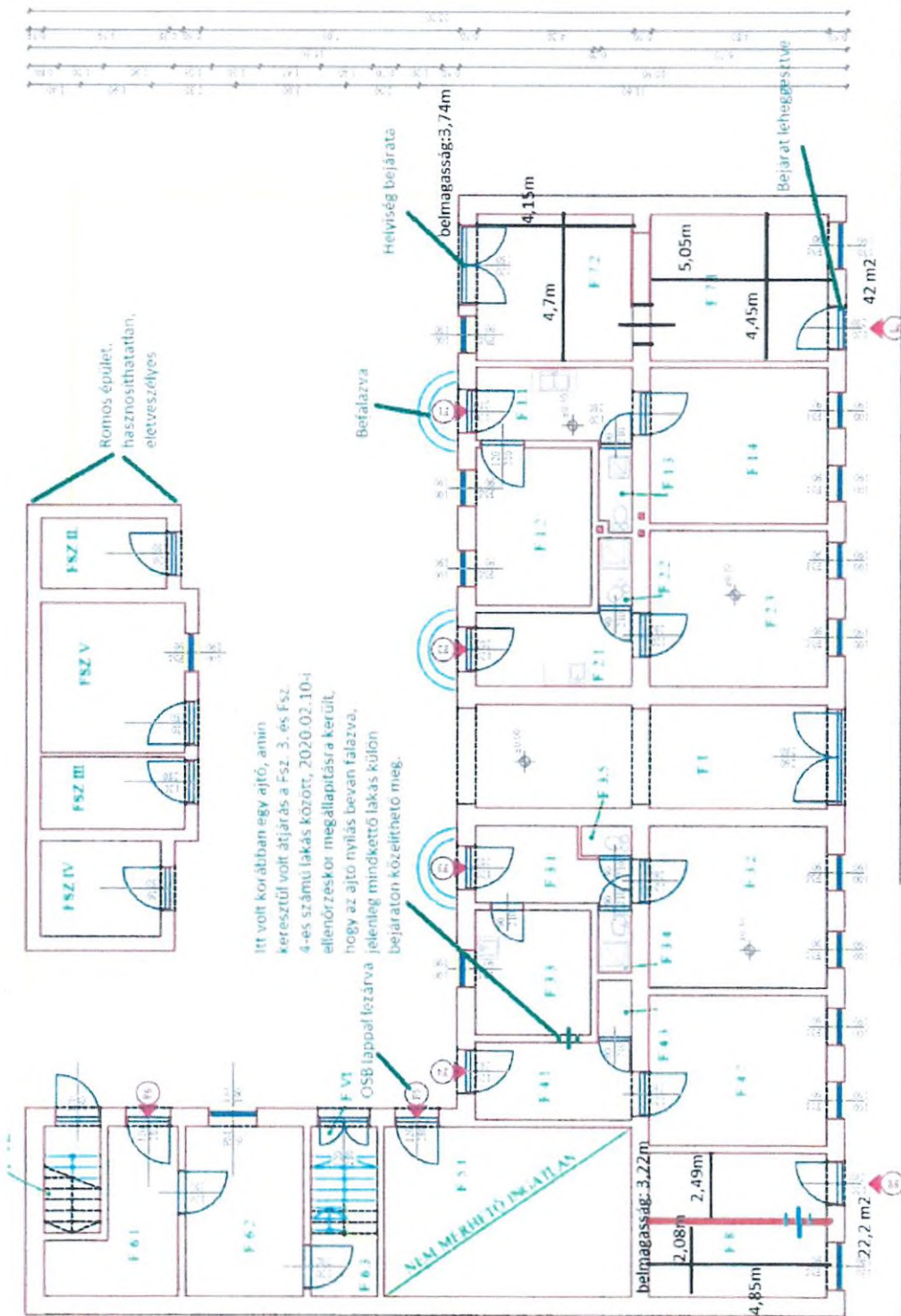
65





P.1.1	INDÉK	16,70 m2
P.1.2	INDÉK	17,00 m2
P.1.3	INDÉK	21,00 m2
P.1.4	INDÉK	16,90 m2
ÖSSZESEN: 71,60 m2		
P.10.1	INDÉK	21,00 m2
P.10.2	INDÉK	16,70 m2
P.10.3	INDÉK	21,00 m2
P.10.4	INDÉK	16,90 m2
ÖSSZESEN: 75,60 m2		
P.VIII	LOKÁLIS	11,20 m2
P.VIII.1	LOKÁLIS	20,00 m2
P.VIII.2	LOKÁLIS	20,00 m2
P.VIII.3	LEPÉNY	1,80 m2
ÖSSZESEN: 52,00 m2		
MŰKÖDŐ ÖSSZESEN: 127,60 m2		

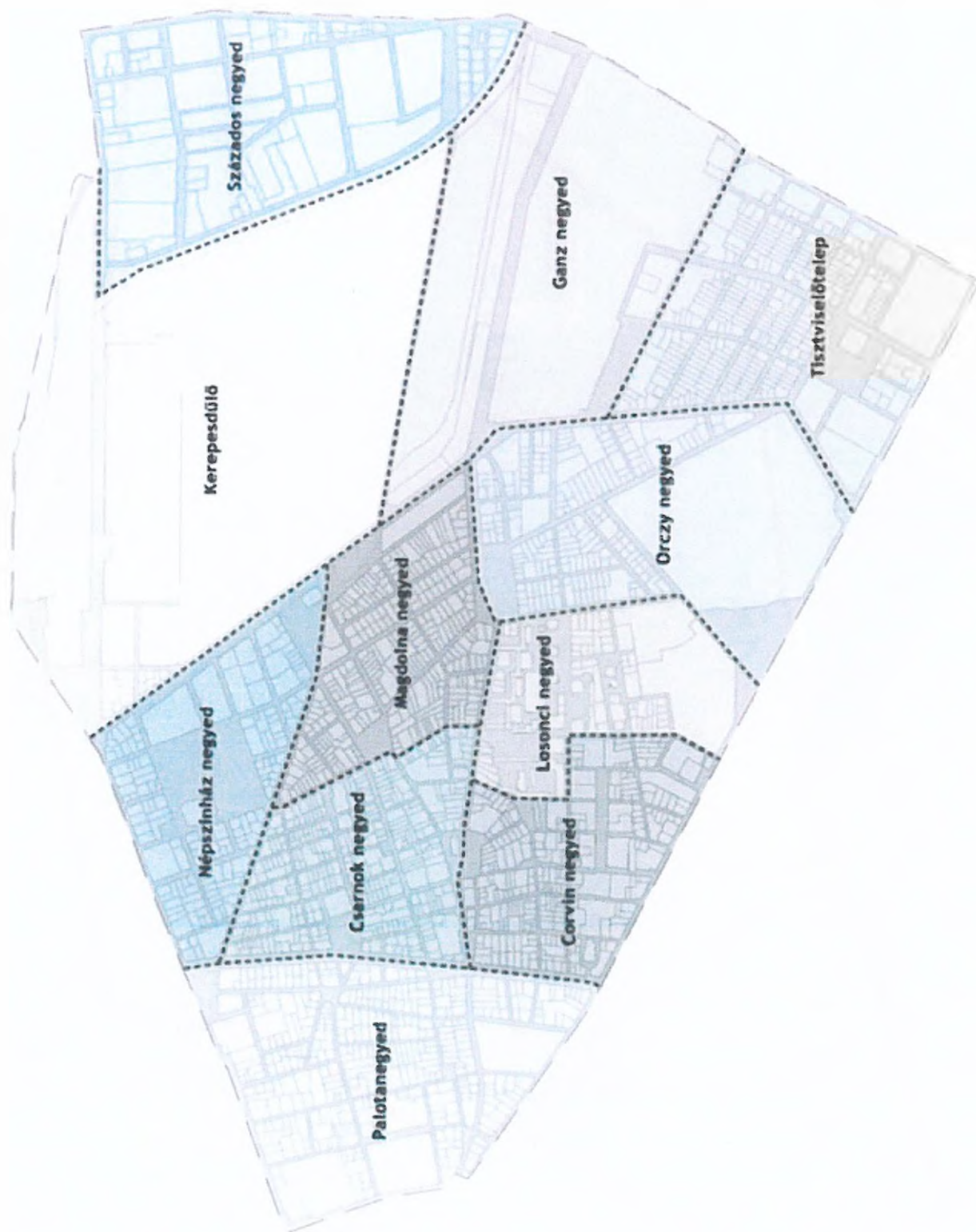
67



Romos épület,  
hasznosíthatatlan,  
életveszélyes

Itt volt korábban egy ajtó, amin keresztül volt átjárás a Fsz. 3. és Fsz. 4-es számú lakás között, 2020.02.10-i ellenőrzéskor megállapításra került, hogy az ajtó nyílás bevan falazva, OSB lappal lezárva, jelenleg mindkettő lakás külön bejáraton közelíthető meg.

ÉPÍTÉS	LEÍRÁS	EGYSÉG	EGYSÉGSZÁM
F.11	ELGŐZDŐ	Lap	1.1
F.12	KÖZÖS	Lap	1.2
F.13	KÖZÖS	Lap	1.3
F.14	KÖZÖS	Lap	1.4
F.15	KÖZÖS	Lap	1.5
F.16	KÖZÖS	Lap	1.6
F.17	KÖZÖS	Lap	1.7
F.18	KÖZÖS	Lap	1.8
F.19	KÖZÖS	Lap	1.9
F.20	KÖZÖS	Lap	1.10
F.21	KÖZÖS	Lap	1.11
F.22	KÖZÖS	Lap	1.12
F.23	KÖZÖS	Lap	1.13
F.24	KÖZÖS	Lap	1.14
F.25	KÖZÖS	Lap	1.15
F.26	KÖZÖS	Lap	1.16
F.27	KÖZÖS	Lap	1.17
F.28	KÖZÖS	Lap	1.18
F.29	KÖZÖS	Lap	1.19
F.30	KÖZÖS	Lap	1.20





Z-KP-VIII-

I-VIII-3

KL-KT-VIII-1

L1-VIII-1

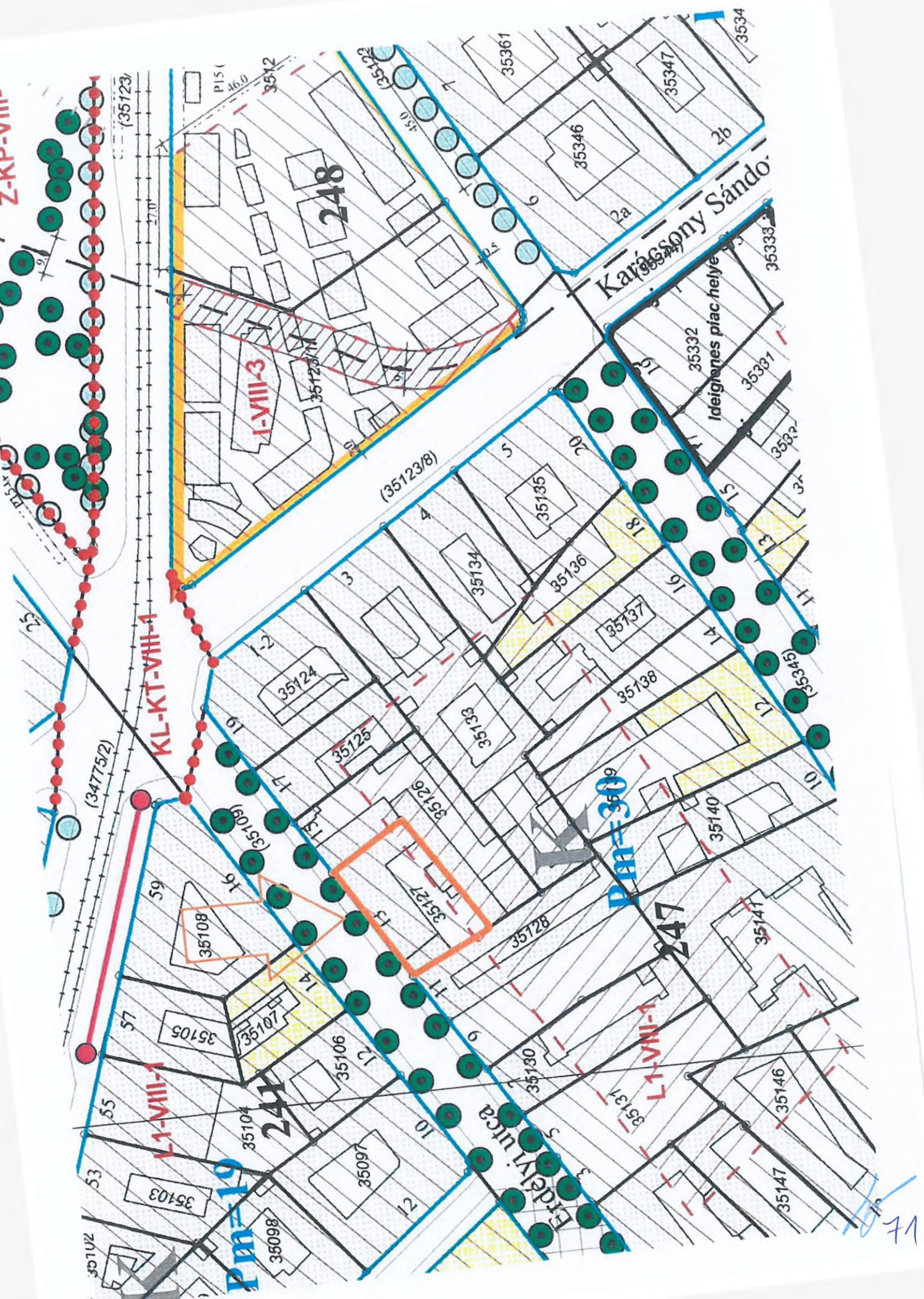
Karacsony Sándor

Ideiglenes piac helye

PM=30

L1-VNI-1

PM=19



77





**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**37/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete\***

a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról és egyes építésügyi tárgyú rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának hatálya**

**1.§**

1.§ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „1. § Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei utca – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása**

**2.§**

2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (8) bekezdés c)-d) pontja, a 9. § (8) bekezdés f), h), i), k), m), o) pontjai, 9. § (11) bekezdés c)-d) pontja, a 16. § (3)-(4) és (6) bekezdése, a 17. § (2) bekezdés c), e), f), g), j) pontjai, a 20. § (11) bekezdése, a 24. § (3)-(4) bekezdése, a 25. § (4)-(5) bekezdése, a 28. § (6) és (8)-(9) bekezdése, a 34. § (5)-(6) bekezdése, a 35. § (4) bekezdése, a 36. § (3) bekezdése, a 37. § (7) és (9)-(10) bekezdése, a 38. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 4. sz. melléklete (Övezeti terv).

**3.§**

**HATÁLYÁT VESZTI**

1. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az I. tömb/Kerepesi út Hungária körút – Százados út Szörényi utca/ és a II. tömb /Százados út – Ciprus utca Törökbecse utca – Tisztes utca/ által határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról szóló 24/1991 számú rendelete
2. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Baross tér - Festetics u. – Mosonyi u. Fiumei u. által határolt terület Részletes Rendezési Tervéről szóló 12/1992. (VI.02.) számú rendelete
3. a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Részletes Rendezési Terv jóváhagyásáról szóló 32/1993. (X.12.) sz. önk. rendelete
4. a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az R-35680 ttsz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörényi utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt terület Részletes Rendezési Terve jóváhagyásáról szóló 2/1994. (I.18) sz. önk. rendelete

---

\*RENDELKEZÉSI BEÉPÍTVE A 66/2007. (XII. 12.) ÖNKÖRMÁNYZATI RENDELETBE.



- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.

### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

##### 21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:<sup>82</sup>
- a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
  - d) irodaház,
  - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
    1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
    2. parkolóház, mélygarázs,
    3. sportcélú építmény,
    4. egészségügyi építmény,
    5. szociális építmény,
    6. egyházi építményhelyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
  - b) kiskereskedelmi,
  - c) irodai,
  - d) szolgáltatási,
  - e) igazgatási,
  - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
  - g) egészségügyi,

<sup>82</sup>Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- h) egyházi,
  - i) szociális,
  - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:<sup>83</sup>
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) napkollektor,
  - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - g) kerti szabadlépcső,
  - h) tereplépcső,
  - i) zászlótartó oszlop,
  - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

**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>84</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>85</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

<sup>83</sup>Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup>Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>85</sup>Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

- f)<sup>86</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>87</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	
	L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			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			
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>88</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

s saroktelkek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

### L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

#### 23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
  - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetési egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)<sup>89</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett
------------------------	----------------------	-----------------------

<sup>86</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>88</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

<sup>89</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"

E

Am: 3 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Küter.: N  
 vezetés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

**Az épületnyilvántartás alapadatai**

Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
Az épület címe:	Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 13.	
Rendeltetéstől eltérő használat:	-	
Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
Az építés éve:		1880
Az utolsó felújítás éve:		0
Beépített alapterület:	$m^2$ :	401
Szintek száma:	$db$ :	1
Szintek nettó területe:	$m^2$ :	359
Pincészet területe:	$m^2$ :	307
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
Az épület tetőszerkezete:	magas	1
Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
Az épület állapota:	gazdaságosan nem újítható fel	4
A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
Melegvíz ellátás:	egyedi	4
Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
Felvonók száma:		0
Hulladékártórolás:	konténeres	2

**Az épület helyiségei, közlekedői**

Közös helyiségek, közlekedők:	$db$ :	2	E 21.	$m^2$ :	517
Lakások összesen:	$db$ :	5	E 23.	$m^2$ :	210
Lakásokból önkormányzati tulajdon:	$db$ :	5	E 25.	$m^2$ :	210
Nem lakás célú helyiségek összesen:	$db$ :	5	E 27.	$m^2$ :	221
Nem lakás célú helyiségekből					
- önkormányzati tulajdon:	$db$ :	5	E 29.	$m^2$ :	221
- polgári védelem helyisége:	$db$ :	0	E 31.	$m^2$ :	0

77

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Ár: 3 / 2

Törölve: N

Leírás: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Kültér.: N

Kezelés:

Elrendeltség: rendezett 1 Önkormányzati, tulajdon Igen 1

**Az épület értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	2001		1 949
Bruttó érték változás			1 949
Becsült érték	2004		
Állagmutató	3	20-39%	35

Értékelési dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

Kang Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra  
 Tartalékért felelős személy neve/aláírása

78

1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127



Környezet, utca



A lakóház utcai homlokzata



A lakóház bejárata



A lakóház kapualja



Lakóház udvara

2022. december 16.

1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127



Lakóház udvari homlokzata



Padlásbejárat és feljáró



Udvari pincelejáró és pince

2022. december 16.



1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127



Lakások



Udvari helyiség bejárata



Utcai pincelejáró és pince



Utcai helyiség bejárata

2022. december 16.

21

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bauer Sándor utca 13.



*[Handwritten signature]*  
82

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--------------------------------------------------------------

Értékelt ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar
--------------------------------	----------------

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Sárkány utca 12/b.
HRSZ:	35990

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grigton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Bérlők által lakott ingatlan forgalmi érték:	190.400.000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke:	272.000.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	228.120.000 Ft
Dátuma:	2023. április 25
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2023. május 3..

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	kiürítés alatt (többségében üres)

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

## \*Aktualizálás:


--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	272.000.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	228.120.000,- Ft

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

Budapest, 2023. november 13.

  
 Bártfai László  
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
 JGK Zrt.

  
 23

4. sz. vizsgázó

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 12/B. szám (hrsz.:35990) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2023. április 25.**

  
84

### ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

#### MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar

#### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Orczy-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Sárkány utca 12/B.  
Hrsz. : 35990

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő(k) : vannak  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : Kivett lakóház, udvar  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterület : 911 m<sup>2</sup>

#### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci alapú érték, jövedelem alapú érték és újraelőállítási érték megállapítása  
Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. április 25.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke	: 190.400.000,- Ft aza: Százkilencvenmillió-négyszázezer forint
Kiürített ingatlan forgalmi értéke	: 272.000.000,- Ft aza: Kettőszázhetvenkettőmillió forint
Építési telek nettó piaci értéke	: 281.210.000,- Ft aza: Kettőszáznyolcvanegymillió-kettőszáztízezer forint
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke	: 308.683,- Ft
Építési telek bruttó forgalmi értéke	: 357.136.700,- Ft
Építési telek értékének áfa tartalma	: 75.926.700,- Ft
Az ingatlan nettó likvidációs értéke	: 228.120.000,- Ft aza: Kettőszázhusznyolcmillió-százhuszezer forint
A: ingatlan bruttó likvidációs értéke	: 289.712.400,- Ft
A: ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma	: 61.592.400,- Ft aza: Hatszáznyolcvankilencmillió-hétszáznyolcvanegyszáz-négyszáz forint

Budapest, 2023. április 25.

Készítette:

2023 MÁJ 03.



Grifton Property Kft.  
Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg. 01-09-938664

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

*(Handwritten signature and number 85)*

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. szám alatti, 35990 hrsz-ú kivett lakóház, udvar értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 20.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. április 17.)
- szintrajzok
- térképmásolat
- Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Sárkány utca 12/B.
Helyrajzi szám	: 35990
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 911 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: VezetékJog 10 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: Budapesti Elektromos Művek Rt. VezetékJog 13 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Sárkány utcában, az Orczy út és a Diószegi Sámuel utca között található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35990 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Sárkány utca 12/B. szám alatt található.

A vizsgált ingatlan az utcafronton zártosított, telekhatárokon körbeépített beépítésű. A vizsgált ingatlan közvetlen szomszédságában 2 emeletes társasház és társasházi telek található. A lakóház 293 m<sup>2</sup>-es udvarának kb. 30 %-a lakások előtti területen betonfelülettel burkolt, a fennmaradó területen néhány fával és gyeppel benőtt földterület.

A telek formája hosszanti téglalap alakú. A lakóház pince + földszint szintosztású, 1919-ben épült hagyományos technológiával. A függőleges teherhordó szerkezete téglából. A nyereg- és félnyeregterelő fagerendás, faszervezetű, cseréppel borított.

A lakóház bejárata 4,0 m magas, faszervezetű ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzatainak vakolata rossz állapotú. A lakások feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A lakóházban 11 db lakás van.

A Megbízótól kapott nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban komfortfokozat szerint 5 lakás komfortos, 5 lakás komfort nélküli és 1 szükséglakás található. A szemle során a padlástérbe és az egyik lakásba volt lehetséges a bejutás. A pincelejárati különböző lomokkal és szeméttel volt telerakva. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a meleg vízellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge.

A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

  
87

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:200 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

**Lakóház**

Építés ideje	:1919.
Szintszáma:	:pince + földszint
Ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdonú)
Építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:tégla sávalap,
szigetelés	:nincs, vagy elavult
tartószerkezet	:tégla szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:téglaboltozatos pince, fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince állapota	:felújításra szoruló
tetőszerkezet	:faszerkezetű, magastető, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

**Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)**

külső nyílászárók	:gerébtokos faszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2 méter
helyiségek belmagassága	:2,6 – 3,7 méter
padozat	:beton, pvc, járólapp, szőnyegpadló, parketta, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi



Az ingatlan övezeti besorolása szerint Ln-1/O-2 jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú**
- Maximális beépítés terepszint felett: **60 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %**
- Maximális szintterületi mutató: **3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **15,0 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %**

A területen létrehozható:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs rendeltetés,  
melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.



85

**Helyiségkimutatás**

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
nem lakáscélú helyiség	pince (UDH)		487,00
lakás	földszint1	komfort nélküli	28,00
lakás	földszint2	komfortos	52,00
lakás	földszint3	komfortos	29,00
lakás	földszint4	komfort nélküli	27,00
lakás	földszint5	komfort nélküli	28,00
lakás	földszint6	komfortos	52,00
lakás	földszint7	szükséglakás	12,80
lakás	földszint8	komfortos	51,10
lakás	földszint9	komfort nélküli	32,00
lakás	földszint10	komfort nélküli	59,00
lakás	földszint11	komfortos	74,00
Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
helyiségek összesen	pince		487,00
<b>nem lakáscélú helyiség</b>			<b>487,00</b>
<b>lakás összesen</b>	földszint		<b>444,90</b>
lakás	földszint	komfortos	258,10
lakás	földszint	komfort nélküli	174,00
lakás	földszint	szükséglakás	12,80

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

Értékcsökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú gazdaságosan nem felújítható

**4. Érték meghatározás**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

#### **4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (Ln-1/O-2) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 12/B. szám alatti (35990 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

**248.144.000,- Ft,**  
**azaz**

**Kettőszáznegyvennyolcmillió-száznegyvennégyezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.





Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű, földszinti, Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Sárkány utca 12/B 40> 1 919 Tégla, felújítandó állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Kőrös utca 25 1962 tégla, közepes állapot 21 000 000 2023 ing.com/33427680	Lakás Bp., VIII. ker. Lujza utca 28 1972 tégla, felújítandó állapot 22 500 000 2023 ing.com/33269171	Lakás Bp., VIII. ker. Mátyás tér 26 1965 tégla, felújítandó állapot 22 500 000 2023 ing.com/33487243	Lakás Bp., VIII. ker. Szezegvár utca 26 1904 tégla, jó állapot 26 500 000 2023	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		604 348	803 571	865 385	1 019 231	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -5% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-10%	-15%	-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		543 913	714 000	723 214	735 577	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		706 418				



Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű, földszinti, Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos öszterület Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Sárkány utca 12/B 40c 1919 Tégla, felújítandó állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Kálvária tér 42 1909 tégla, felújítandó állapot 29 900 000 2023 ing.com/33399904	Lakás Bp., VIII. ker. Karácsony S. utca 54 1889 tégla, felújítandó állapot 24 900 000 2023 ing.com/33220005	Lakás Bp., VIII. ker. Sárkány utca 48 1910 tégla, közepes állapot 30 500 000 2023 ing.com/31999817	Lakás Bp., VIII. ker. Szegvár utca 59 1889 tégla, felújítandó állapot 36 900 000 2023 ing.com/31999817	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		676 271	461 111	635 417	625 424	
Korrektions tényezők		Százalékos korrekció jobb -5% hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen						
		-20%	-10%	-15%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		541 017	605 119	415 060	562 881	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		532 824				



## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás Budapest, VIII. kerületi pince raktárak esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Telepítés Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat idője Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Raktár Bp., VIII. ker. Sárkány utca 12/B 487 1 919 Tégla, felújítandó állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Dóci Miksa utca 157 1910 tégla, közepes állapot 19 990 000 2023 ing.com:32807889	Raktár Bp., VIII. ker. Karcsony S. utca 125 1901 tégla, átlagos állapot 14 000 000 2023 ing.com:33513534	Raktár Bp., VIII. ker. Teleki tér 380 1891. tégla, közepes állapot 30 000 000 2023 ing.com:2911264	Raktár Bp., IX. ker. Vay Ádám utca 80 1910. tégla, felújítandó állapot 19 000 000 2023 ing.com:33510748	
Fajlagos kínaiati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		87 500	127 325	112 000	78 947	237 500
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használatosság (3) műszaki állapot (4) ajánlati vagy eladási ár (6)		jobb -5% kisebb -15% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	jobb -5% kisebb -10% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	hasonló 0% kisebb -10% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	jobb -5% kisebb -15% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-30%	-30%	-25%	-15%	-30%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		61 250	89 127	84 000	67 105	166 250
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		93 547				

nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m2	fajlagos eladási ár Ft/m2	korrekció		komfort	piaci érték Ft	bérlet miatti korrekció	bérleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort				
pince		487,00	93 547				45 557 389	1	45 557 389
	földszint1	28,00	706 418	1	0,9	KN	19 779 704	1	19 779 704
	földszint2	52,00	532 824	1	1	K	27 706 848	1	532 824
	földszint3	29,00	706 418	1	1	K	20 486 122	1	20 486 122
	földszint4	27,00	706 418	1	0,9	KN	17 165 957	1	17 165 957
	földszint5	28,00	706 418	1	0,9	KN	17 801 734	1	17 801 734
	földszint6	52,00	532 824	1	1	K	27 706 848	1	27 706 848
	földszint7	12,80	706 418	1	0,9	SZ	8 137 935	1	8 137 935
	földszint8	51,10	532 824	1	1	K	27 227 306	1	27 227 306
	földszint9	32,00	706 418	1	0,9	KN	20 344 838	0,5	10 172 419
	földszint10	59,00	532 824	1	0,9	KN	28 292 954	0,5	14 146 477
	földszint11	74,00	532 824	1	1	K	39 428 976	1	39 428 976
<b>Összesen</b>		<b>931,9</b>					<b>299 636 613</b>		<b>248 143 692</b>



#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú érték meghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbebecslési Segédlet 2022. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

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 téglapépületek	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

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

##### Környezeti avultság

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.

A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Sárkány utca 12/B. szám (35990 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:

**305.176.000,-Ft**

azaz

**Háromszázötmillió-százhetvenhatezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.

**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékhatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Teltek területe	Teltek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 12/B. 911 Ln-1/O-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Dobozi utca 2 276 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Lajza utca 901 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 Ln-1/O-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Jellemzők Közmvéssítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	telekhatáron 498 750 000 2023 ing.com/32638834	telken 315 000 000 2023 ing.com/33166737	telken 240 000 000 2023 ing.com/32829553	telekhatáron 349 900 000 2023 ing.com/33307222	telken 320 000 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		219 134	453 237	266 371	434 658	347 072
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
elhelyezkedés (1)		0%	0%	0%	0%	5%
ingatlan mérete (2)		10%	0%	0%	0%	nagyobb 5%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	használt 0%	kisebb 5%	használt 5%	használt 0%
használatosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közmvéssítettség (5)		használt 0%	használt 0%	használt 0%	használt 0%	használt 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat
<b>A piaci korrektíó mértéke összesen</b>		0%	-15%	-10%	-10%	-5%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		219 134	385 252	239 734	391 193	329 718
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott ádag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke						
		<b>Kettőszáznyolcvanötmillió-százötvenezer forint</b>				
		<b>Kettőszázhuszonnyolcmillió-százhuszsz ezer forint</b>				



Elhelyezkedés	nettó területe (m <sup>2</sup> )	újraelállítási ktg.(Ft/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	487,00	230 000	20	30	30	2 016 180
<i>földszint</i>						
komfortos lakás	258,10	575 000	30	50	50	11 130 563
komfortos nélküli lakás	174,00	505 000	30	50	50	6 590 250
szükséglakás	12,80	470 000	30	40	40	288 768
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>931,90</b>					<b>20 025 761</b>

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	20 025 761
Telek értéke	285 150 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>305 175 761</b>

#### 4.3. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául a 17/2022.(V.26.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 45 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 4 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 85 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Sárkány utca 12/B. szám (35990 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**297.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázkilencvenhétmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

## Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	911 m <sup>2</sup>
Övezet jele	Ln-1/O-2
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	60 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	15,0 m
Építménymagasság legfeljebb	15,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	774 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	547 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	3 189 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	3 006 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	697 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	2 710 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	387 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	194 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	2 265 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	174 m <sup>2</sup>
Közös területek	271 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	136 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	136 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	45 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 962 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	38 db
Felszíni parkolóhelyek száma	7 db



## 1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		2 265 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		174 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		136 m <sup>2</sup>
Közös területek		271 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		136 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		456 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		93 m <sup>2</sup>
Lakásszám		45 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		25 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		1 684 776 976 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	50 543 309 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	33 695 540 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	50 543 309 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	33 695 540 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	67 391 079 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 920 645 752 Ft</b>

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 517	2 265	2 265	1 100 000	2 491 471 125	2 372 829 643
Üzletek	194	174	174	1 100 000	191 651 625	150 906 791
Erkély/terasz	136	136	136	550 000	74 744 134	71 184 889
Tároló	151	136	136	550 000	74 744 134	58 853 649
Garázs	774	697	38	6 000 000	228 000 000	179 527 559
Parkoló	147	91	7	3 000 000	21 898 425	17 242 854

2 850 545 385

### A 1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2023	2024	2025	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
<b>Összes nettó bevétel</b>	<b>855 163 616</b>	<b>1 140 218 154</b>	<b>855 163 616</b>	<b>2 850 545 385</b>
<b>Finanszírozás</b>				
Hitelfelvétel	915 957 082	428 494 944	0	1 344 452 026
Kummulált hitelfelvétel	915 957 082	1 344 452 026	1 344 452 026	
Hiteltörlesztés	427 581 808	570 109 077	346 761 142	1 344 452 026
Kummulált hiteltörlesztés	427 581 808	997 690 885	1 344 452 026	
Átlagos hitelállomány	457 978 541	631 359 112	173 380 571	
Kamatköltség	7% 15 758 145	44 195 138	12 136 640	72 089 923
<b>Hitel folyamatok egyenlege</b>	<b>472 617 129</b>	<b>-185 809 271</b>	<b>-358 897 781</b>	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	1 308 510 118	612 135 634	0	1 920 645 752
Kummulált beruházás	1 308 510 118	1 920 645 752	0	
Marketing költségek	3,0% 25 654 908	34 206 545	25 654 908	85 516 362
Cash flow	-6 384 281	308 066 704	470 610 926	
Diszkonttényező	7% 1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	-6 171 918	278 335 817	0	
Maradványérték				
<b>Cash flow-k jelenértéke</b>	<b>272 000 000</b>			
Telek területe, m <sup>2</sup>	911			
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	298 573			
			Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>



#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2023. április 20-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. április 17-i E-hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

**Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.**

A költség alapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	$P_{\text{a}}$	$J_{\text{a}}$	$C_{\text{a}}$
Piaci érték	248 143 692 Ft	272 000 000 Ft	305 175 761 Ft
Egyeztetett piaci érték	272 000 000 Ft		

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 12/B. szám alatti (35990 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:**

**272.000.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszázhetvenkettőmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ **Bérlők által lakott** ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $272.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$   
**190.400.000 Ft;**

2/ **Kiürített ingatlan** piaci értékének megállapításához bontási költséggel számoltunk:  
 $297.000.000 \text{ Ft} - 25 \text{ MFt} =$   
**272.000.000 Ft;**


3/ **Építési telek** piaci értéke:  
**281.210.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70 %	30 %
Piaci érték	285 150 000 Ft	272 000 000 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>281 210 000 Ft</b>	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2023. április 25.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.  
Adószám: 12619376-2-41  
(Céginformációk)

  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/200

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Orczy negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/148554/2023

2023.04.17

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35990 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Sárkány utca 12/B.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------------------

Kivett lakóház, udvar	0	911	0.00	
-----------------------	---	-----	------	--

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33187/1/2002/02.01.04

VezetékJog

10-nm területre.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38804/1/2012/11.02.21

VezetékJog

13 m2 területre VMB-177/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*[Handwritten signature]*  
109

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.17 09:10:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35990

Megrendelés szám: 9000/2795/2023

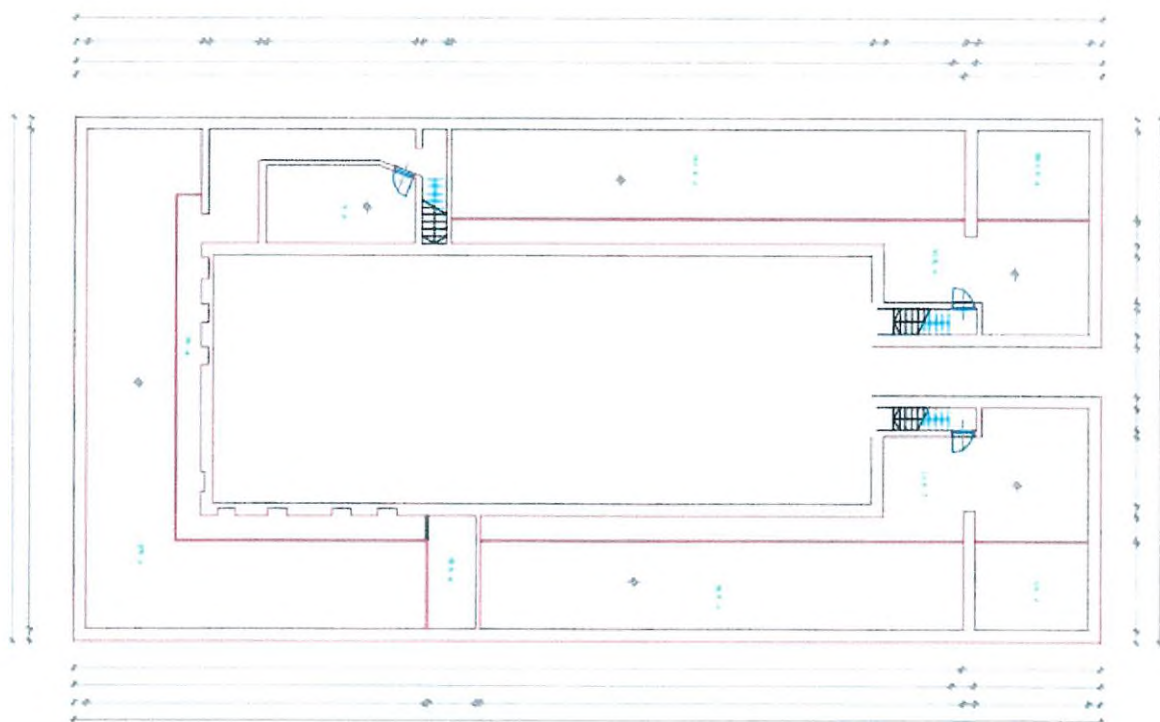
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

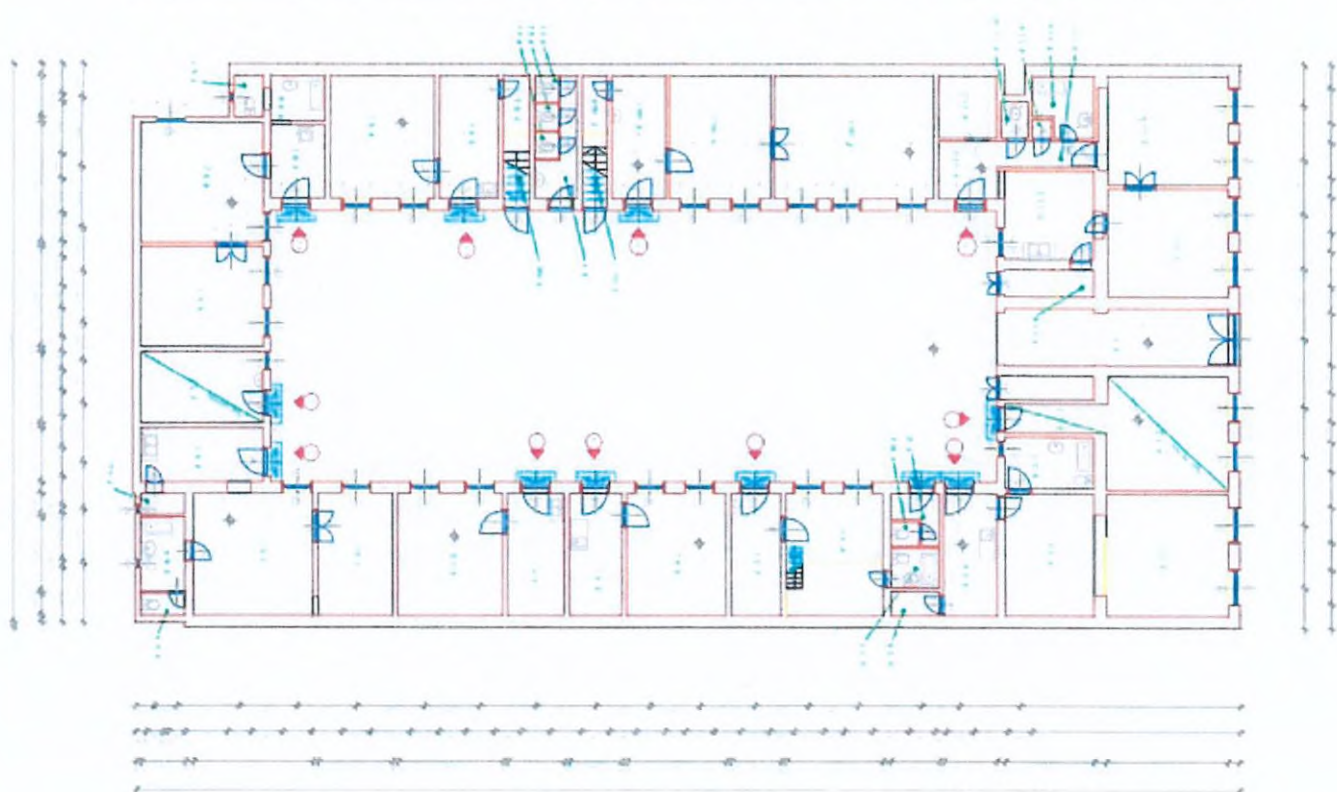
*[Handwritten signature]*  
110

SÁRKÁNY U. 12/B  
PINCÉ ALAPRAJZ  
M=1:100



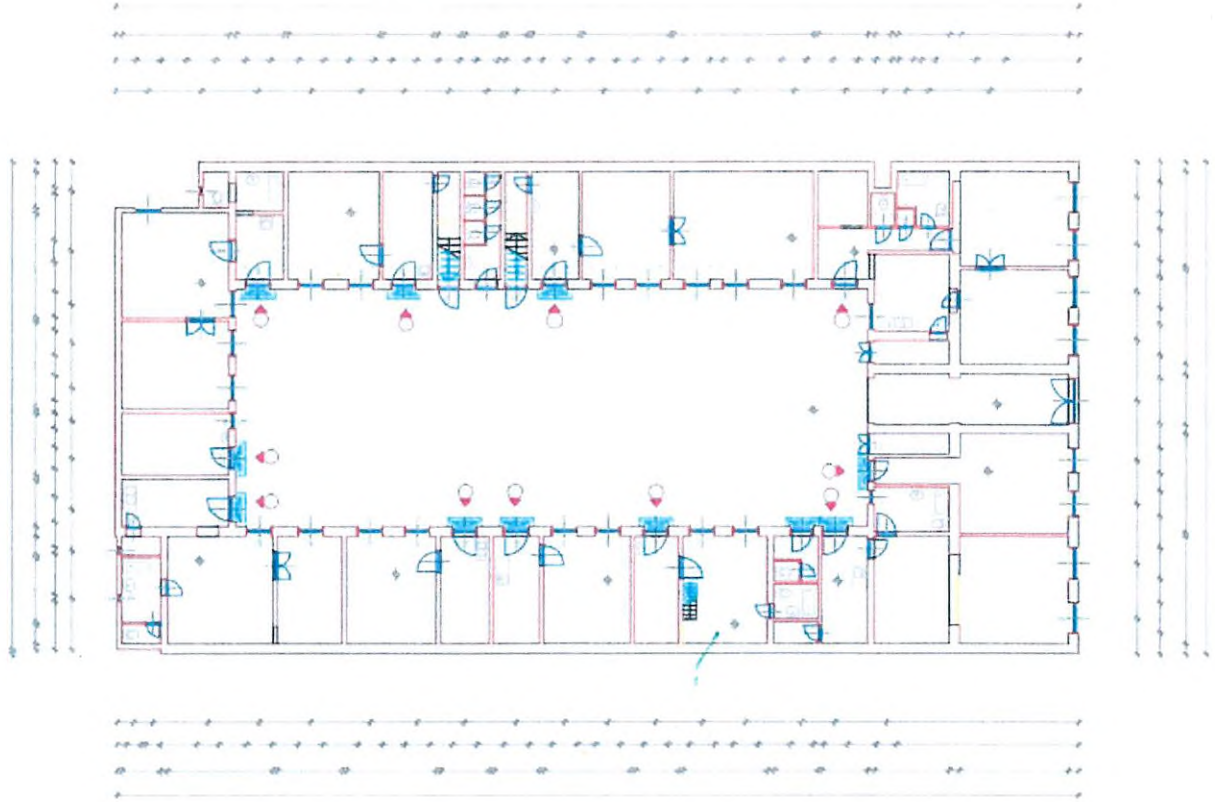
*[Handwritten signature]*  
111

SARKANY U. 12/B  
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ  
M=1:100

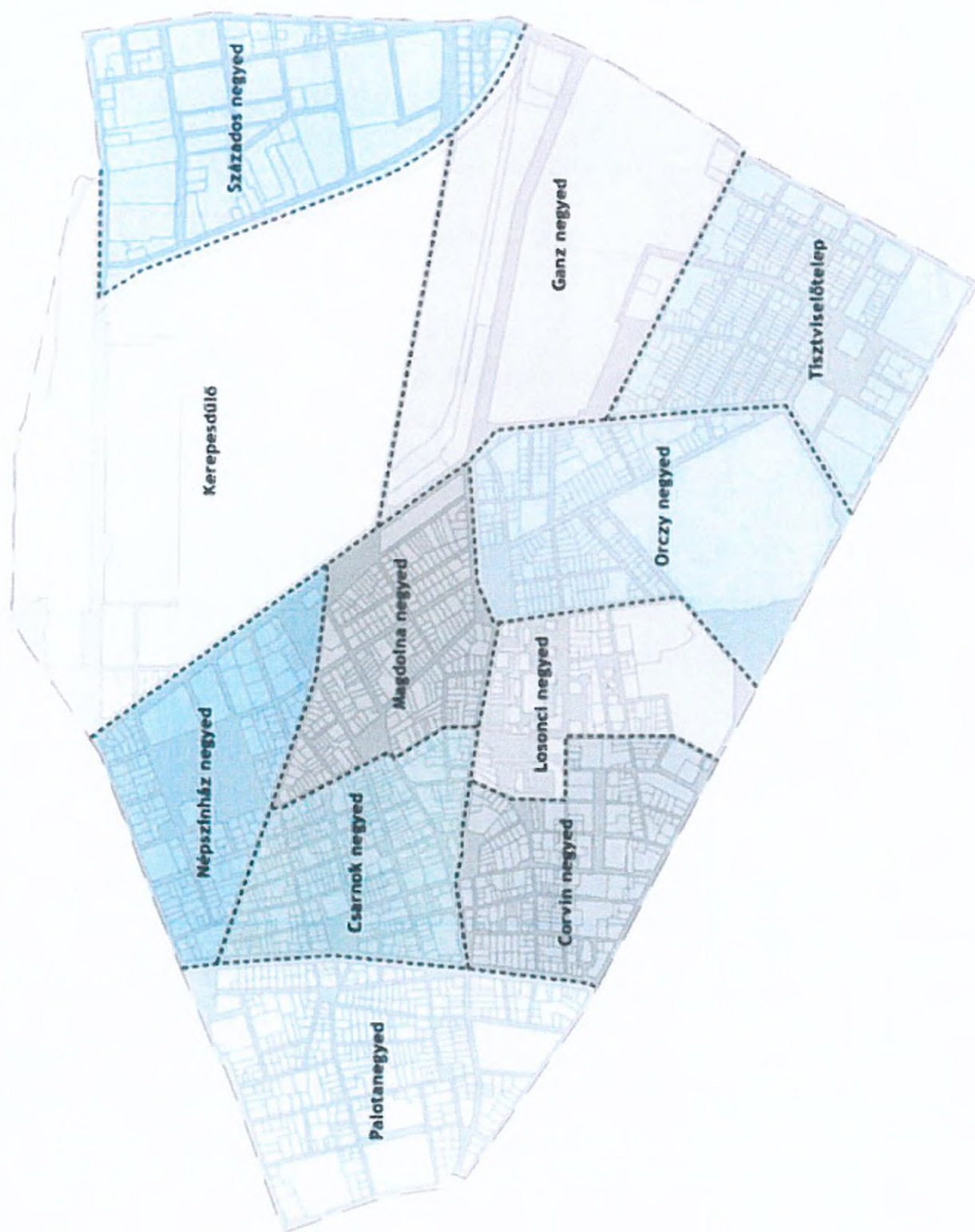




SARKÁNY U. 12/B  
FÖLDSZINTI GALÉRIÁK  
ALAPRAJZA  
M=1:100

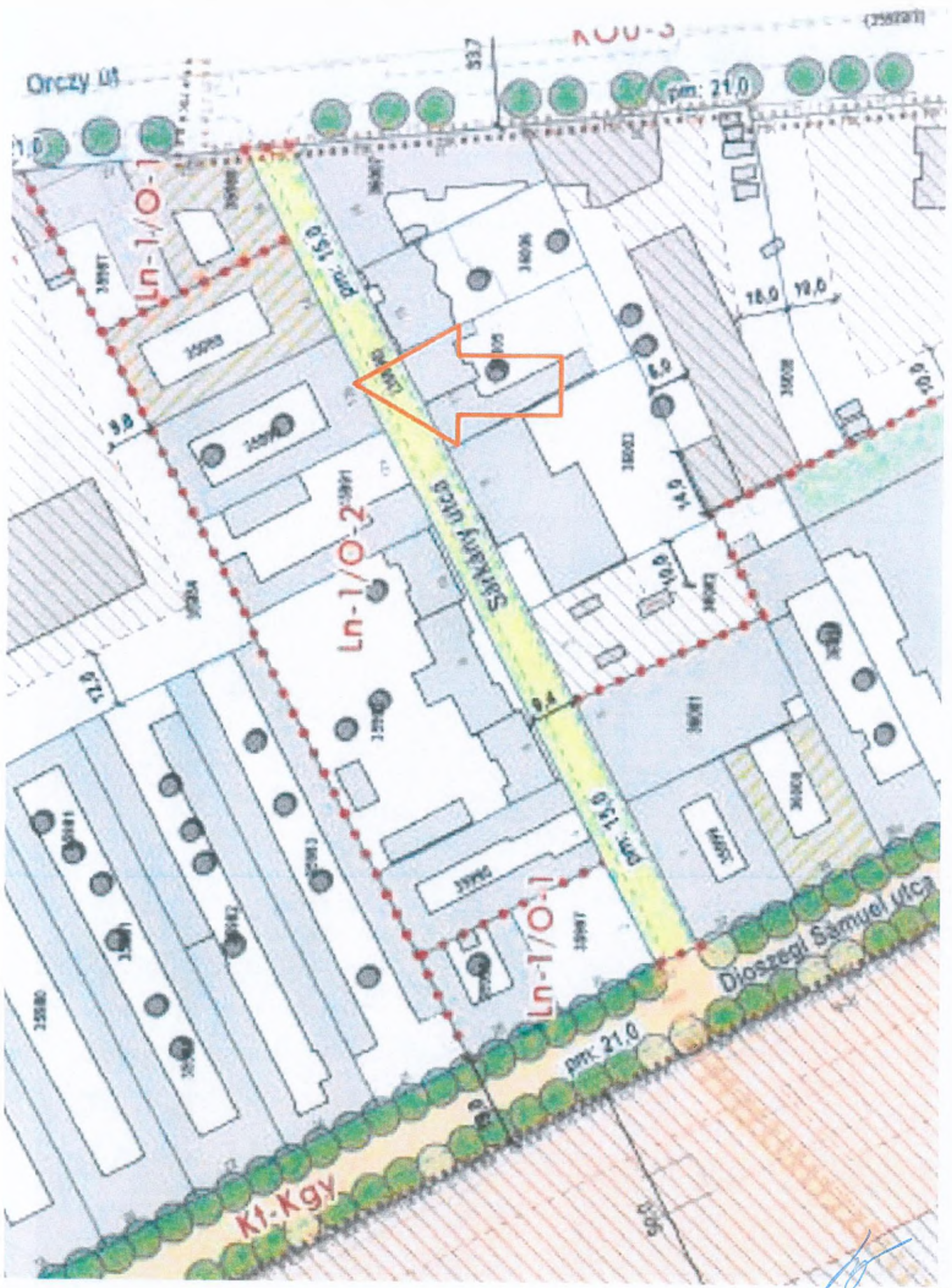


*[Handwritten signature]*  
113



*[Handwritten signature]*





*[Handwritten signature]*



A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület  
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)  
Kerületi Építési Szabályzatáról\***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet**  
**Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településképp védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §<sup>1</sup> (1)** E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

---

\* Egységes szerkezetben a módosító 5/2023.(II.23.) ör-rel.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**34. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontjához kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt udvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

**35. § (1)** Új építés esetén zárt udvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zárt udvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

- (4) A hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.





- a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el,
  - b) a telkeken közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható, amely egységes tetővel lefedhető,
  - c) a telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót mélygarázsban, felszíni parkolóban és az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületi parkolóban kell elhelyezni,
  - d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt úrszelvény megtartásával lefedhető.
- (3) A **Zkp/M-1** jelű övezet – Teleki László tér – közpark területén
- a) sport- és játszókertet, pihenőkertet, kutya-futtatót lehet létesíteni,
  - b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része áttört kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

#### 49. Orczy negyed (O)

**64. § (1)** Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – a Baross utca – az Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

**65. § (1)** Az **Ln-1/O-1** és az **Ln-1/O-2** jelű építési övezetek

- a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek,
- b) az Orczy út 11-23., (36015 hrsz-ú ingatlan) kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.

(2) Az **Ln-1/O-3** és az **Ln-1/O-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.

(3) Az **Ln-1/O-5** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat - a beépítés szabadon alakítható ki.

**66. § (1)** A **K-Okt/O** jelű építési övezet – NKE Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete - területén

- a) az SZT-én lehatárolt építési helyen a **K-/Okt** építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseken kívül
  - aa) terepszint alatti lőtér,
  - ab) diákotthon, kollégium épület,
  - ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
  - ad) épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - ae) lovarda,
  - af) lóistálló,
  - ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű épület - amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket - helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezet „*történeti kert*”-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:

- ba) kioszk, esővédő tető,
  - bb) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
  - bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
  - bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
  - be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
  - bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
  - b) gépjárműtelep.
- (3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.
- (4) „Az Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területen
- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
  - b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
  - c) az (1) bekezdés b) pont alatti építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.
- (5) Az építési övezet területén az „Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-hez csatlakozó, az „*építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén*” új épület csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.
- (6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületén az SZT-én kijelölt a „*közterületi építési hely terepszint felett*” jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.
- (7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.
- (8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a vonatkozó kormányrendelet szerint kell biztosítani.

**67. § (1) A Zkp/O-1 jelű övezet - Ludovika tér – közpark területén**

- a) pihenőkertet, játszókertet és sportkertet lehet létesíteni,
  - b) a játszókert és pihenőkert körül kerítés létesíthető,
  - c) a gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd (aszfalt, beton) burkolatú,
  - d) az övezet területén – a meglévő növényzet védelme mellett - terepszint alatti beépítés létesíthető legalább 2,5 méter talajtakarással.
- (2) A Zkp/O-2 jelű övezet - Kálvária tér - közpark területén
- a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni,
  - b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be,

## 4. Orczy negyed (O)

### 4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m			
5.	Ln-1/O-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/O-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/O-3	Z	500	18	65 s70	80	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/O-4	Z	500	18	50 s75	70	25 s20	3,5 s4,0	0,8	1. melléklet szerint		
9.	Ln-1/O-5	Z	5000	50	60	85	35	3,5	1,0	1. melléklet szerint		

### 4.2. Oktatási központok területe (K-Okt)

10.	K-Okt/O	SZ	10000	-	16	20	65	0,75	0,5		-	19,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	------	-----	--	---	------

### 4.3. Közpark terület (Zkp)

11.	Zkp/O-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5
12.	Zkp/O-2	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5

13.	Z	zárt sorú beépítési mód										
14.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
15.	s	sarok telek esetén										

*[Handwritten signature]*  
123

1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. kivett lakóház, udvar, Hrsz:35990



Környezet, utca



A lakóház utcai homlokzata



A lakóház bejárata



A lakóház kapualja



Lakóház udvara

2023. április 20.

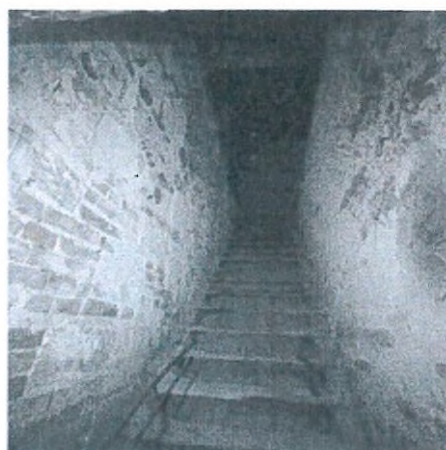
1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. kivett lakóház, udvar, Hrsz:35990



Lakóház udvari frontja



Lakóház udvari frontja



Padlás feljáró



Padlás



Pince lejáró

2023. április 20.

125

1089 Budapest, Sárkány utca 12/B. kivett lakóház, udvar, Hrsz:35990



Lakás



Lakás

2023. április 20.

*[Handwritten signature]*  
128

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Sárkány utca 12/B.



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--------------------------------------------------------------

Értékelt ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar
--------------------------------	----------------

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Sárkány utca 12/b.
HRSZ:	35990

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grigton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Bérlők által lakott ingatlan forgalmi érték:	<b>190.400.000 Ft</b>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>272.000.000 Ft</b>
Az ingatlan likvidációs értéke:	228.120.000 Ft
Dátuma:	2023. április 25
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2023. május 3..

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	kiürítés alatt (többségében üres)

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

## \*Aktualizálás:

--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<u>272.000.000,-</u> Ft
Likvid forgalmi érték:	<u>228.120.000,-</u> Ft

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

Budapest, 2023. november 13.

*Bárfai László*  
Bárfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám (hrs.:34951) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. december 19.**



## ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság
-------------------------------------------------------------------------

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése	: Kivett lakóház, udvar
----------------------------------	-------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házsám, emelet, ajtó	: Tolnai Lajos utca 37.
Hrsz.	: 34951

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos	: VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlők	: vannak
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
----------------------	---------------

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap
-------------	-----------------------------------

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa	: Kivett lakóház, udvar
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Tulajdoni hányad	: 1/1
Alapterület	: 662 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci alapú érték, jövedelem alapú érték és újraelőállítási érték megállapítása
Eredeti értékelés fordulónapja	: 2022. december 19.

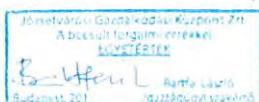
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke	: 207.900.000,- Ft azaz Kettőszázhetémtől-kilencszáz ezer forint
Kiürített ingatlan forgalmi értéke	: 278.000.000,- Ft azaz Kettőszázhetvennyolc millió forint
Építési telek nettó piaci értéke	: 290.900.000,- Ft azaz Kettőszázkilencvenmillió-kilencszáz ezer forint
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke	: 439.426,- Ft
Építési telek bruttó forgalmi értéke	: 369.443.000,- Ft
Építési telek értékének áfa tartalma	: 78.543.000,- Ft
Az ingatlan nettó likvidációs értéke	: 230.630.000,- Ft azaz Kettőszázharmincmillió-hatszázharminc ezer forint
Az ingatlan bruttó likvidációs értéke	: 292.900.100,- Ft azaz Kettőszázkilencvenkettőmillió-kilencszáz ezer-egyszáz forint
Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma	: 62.270.100,- Ft azaz Hatvankettőmillió-kettőszázheveny ezer-egyszáz forint

Budapest, 2022. december 19.

Készítette:

2023 JAN 10.



**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám (Hrsz.:34951) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



Készítette : **Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecsítő  
 nyvjegyzék szám: 03451/2002

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2022. december 19.

131

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
 AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**
**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelte ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Csarnok-negyed  
 Utcá, házszám, emelet, ajtó : Tolnai Lajos utca 37.  
 Hrsz. : 34951

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérleti : vannak  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB-JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : Kivett lakóház, udvar  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
 Tulajdoni hányad : 1/1  
 Alapterület : 662 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : piaci alapú érték, jövedelem alapú érték és újraelőállítási érték megállapítása  
 Eredeti értékelés fordulónapja : 2022. december 19.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke : 207.900.000,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá :  
 Kivett ingatlan forgalmi értéke : 278.000.000,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá :  
 Építési telek nettó piaci értéke : 290.900.000,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá :  
 Telek tulajdonos nettó forgalmi értéke : 309.426,- Ft  
 Építési telek bruttó forgalmi értéke : 309.426.000,- Ft  
 Építési telek értékelés áfa tartalmú : 78.543.000,- Ft  
 Az ingatlan nettó likvidációs értéke : 230.883.000,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá :  
 Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 292.900.100,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá :  
 Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma : 62.270.100,- Ft  
 azaz Kereskedelmi-működés-kliensszektor formá

Budapest, 2022. december 19. Készítette:

2023. I. 11. 02.

Toronyi Ferenc  
 Ingatlanforgalmi értékbecsítő  
 nyvjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. szám alatti, 34951 hrsz-ú kivett lakóház, udvar értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. december 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. november 30.)
- színtalaprakcok
- övezeti térkép
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



132

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Tolnai Lajos utca 37.
Helyrajzi szám	: 34951
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 662 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Vezetékjog 10 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT; Vezetékjog 12 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT;

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Tolnai Lajos utcában, a Déri Miksa utca és a József utca között található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Déri Miksa utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 34951 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan fölterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Tolnai Lajos utca 37. szám alatt található.

A vizsgált ingatlan zártosrú, 'U' alakú beépítésű, a szomszédos lakóház tűzfala felől téglakerítéssel elhatárolt. A vizsgált ingatlan közvetlen szomszédságában 1 és 3 szintes többlakásos lakóházak vannak. A lakóház 173 m<sup>2</sup>-es udvarának közel 100 %-a töredezett betonfelülettel burkolt, minimális terület cserjékkel és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A telek formája hosszanti téglalap alakú. A lakóház pince + földszint szintosztású. A lakóház bejárata 2,1 \* 3,8 méteres faszerkezetű kétszárnyas ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzatainak vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált, a földszinti lakások feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A lakóházban 9 db lakás és 2 db nem lakáscélú helyiség van.

A Megbízótól kapott Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban a 9 lakás komfortfokozata szerint összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli egyaránt megtalálható. A szemle során a padlástérbe és a pincébe volt lehetséges a bejutás. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a meleg vízellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge.

  
133

A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

### Környezet

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:100 m-en belül

### Lakóház

építés ideje	:1930.
szintszáma	:pince + földszint
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:téglá sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:téglá szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:tégláboltozatos pince, fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
lépcsőház	:vakolathiányos, felújítandó állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyeregretető, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

### Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)

külső nyílászárók	:fém, gerébtokos faszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:2,2 – 3,5 m
padozat	:beton, pvc, járólapp, parketta, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **100 %\***
- Maximális szintterületi mutató: **4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **16,0 – 23,0 méter,\*\***
- Zöldfelület mértéke: **0 %\***

*\*mélygarázs létesítése esetén*

*\*\*A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 3. térképszelvényen, a Csarnok negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 19 m.*

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
  1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
  2. parkolóház, mélygarázs,
  3. sportcélú építmény,
  4. egészségügyi építmény,
  5. szociális építmény,
  6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

## Helyiségkimutatás

helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )
nem lakáscélú helyiség	pince		67
nem lakáscélú helyiség	pince		36
lakás	földszint 1	komfortos	30
lakás	földszint 2	komfort nélküli	55,71
lakás	földszint 3	komfort nélküli	29
lakás	földszint 4	komfort nélküli	28
lakás	földszint 5	komfortos	29
lakás	földszint 6	komfort nélküli	29
lakás	földszint 7	komfort nélküli	29
lakás	földszint 8	komfortos	29
lakás	földszint 9	összkomfortos	87,95
helyiségek összesen pince			103
lakások összesen összkomfortos			87,95
lakások összesen komfort nélküli			170,71
lakások összesen komfortos			88
lakások összesen			346,66
<b>Helyiségek összesen</b>			<b>449,66</b>

## Értékmódosító tényezők

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál színtszám növeléssel

Értékesökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú  
gazdaságosan nem felújítható

## 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.



A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

#### **4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám alatti (34951 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

**178.291.000,- Ft,**

**azaz**

**Százhetvennyolcmillió-kettőszázkilencvenegyezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.

  
138



GRIFTON 10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. lakóház (Hrsz.: 34951)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup> és kisebb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adatai forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Tolnai Lajos utca 37. 40> 1930. Tégla, átagos állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Kőváros utca 31 1962 tégla, felújítandó állapot 22 200 000 2022 ing.com/32118008	Lakás Bp., VIII. ker. Lujza utca 28 1972 tégla, felújítandó állapot 22 500 000 2022 ing.com/33232931	Lakás Bp., VIII. ker. Mátyás tér 26 1965 tégla, felújítandó állapot 22 800 000 2022 ing.com/33269171	Lakás Bp., VIII. ker. Teleki tér 26 1 904 tégla, közepes áll. 22 490 000 2022 ing.com/31113142	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		916 667	803 571	876 923	865 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		0%	0%	0%	0%	
ingatlan mérete (2)		0%	0%	0%	0%	
használatosság (3)		0%	0%	0%	0%	
műszaki állapot (4)		0%	5%	5%	5%	
köz művészettség (5)		0%	0%	0%	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)		-10%	-10%	-10%	-10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-5%	-5%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		825 000	763 393	833 077	778 500	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		776 058				

139

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos ösztérülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Tolnai Lajos utca 37. 40< 1930. Tégla, átlagos állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Illés utca 48 1900 tégla, közepes állapot 27 000 000 2022 ing.com:33196492	Lakás Bp., VIII. ker. Karácsony S. utca 54 1889 tégla, felújítandó állapot 24 900 000 2022 ing.com/33094223	Lakás Bp., VIII. ker. Sirkányi utca 48 1910 tégla, felújítandó állapot 38 990 000 2022 ing.com/33220005	Lakás Bp., VIII. ker. Szeszgyár utca 59 1 889 tégla, felújítandó állapot 36 900 000 2022 ing.com/31999817	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		527 273	562 500	461 111	812 292	625 424
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		0%	0%	0%	0%	0%
ingatlan mérete (2)		0%	0%	0%	0%	0%
használhatóság (3)		0%	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot (4)		azonos	azonos	rosszabb	rosszabb	rosszabb
közművesítettség (5)		0%	0%	0%	0%	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		474 545	506 250	438 056	771 677	594 153
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		556 936				



## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás Budapest, VIII. kerületi pince raktárak esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utcá, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezeti, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Raktár Bp., VIII. ker. Tolnai Lajos utca 37. 36 és 67 1930. Tégla, felújítandó állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Déri Miksa utca 157 1910 19 990 000 2022 ing.com:32807889	Raktár Bp., VIII. ker. Károcsap S. utca 86 1901 tégla, átlagos állapot 10 000 000 2022 ing.com:33097226	Raktár Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca 90 1891. tégla, jó állapot 15 000 000 2022 ing.com:33028012	Raktár Bp., IX. ker. Nagyvánd ter 64 1910. tégla, közepes állapot 13 000 000 2022 ing.com:33282270	
Fajlagos kínált ár (Ft/m <sup>2</sup> )		125 000	116 279	166 667	191 176	
Korrektációs tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		
elhelyezkedés (1)		jobb	hasonló	hasonló	hasonló	
ingatlan mérete (2)		5%	0%	0%	0%	
használatosság (3)		nagyobb	hasonló	hasonló	hasonló	
műszaki állapot (4)		hasonló	0%	0%	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)		jobb	jobb	jobb	jobb	
		-10%	-5%	-10%	-5%	
		-10%	-10%	-10%	-10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-13%	-20%	-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		100 000	98 837	133 333	162 500	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		120 579				



nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m2	fajlagos eladási ár Ft/m2	korrekció		komfort	piaci érték Ft	bérlet miatti korrekció	bérleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort				
pince		103,00	120 579				12 419 637	1	12 419 637
	földszint1	30,00	776 058	1	0,95	FK	23 281 740	1	23 281 740
	földszint2	56,00	556 936	1	0,9	KN	31 188 416	0,5	278 468
	földszint3	29,00	776 058	1	0,9	KN	20 255 114	1	20 255 114
	földszint4	28,00	776 058	1	0,9	KN	19 556 662	0,5	9 778 331
	földszint5	29,00	776 058	1	1	K	22 505 682	1	22 505 682
	földszint6	29,00	776 058	1	0,9	KN	20 255 114	1	20 255 114
	földszint7	29,00	776 058	1	1	K	22 505 682	1	22 505 682
	földszint8	29,00	776 058	1	1	K	22 505 682	1	22 505 682
	földszint9-10	88,00	556 936	1	1	ÖK	49 010 368	0,5	24 505 184
<b>Összesen</b>		<b>450</b>					<b>243 484 096</b>		<b>178 290 633</b>

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú érték meghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

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 téglalapépületek	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

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

##### Környezeti avultság

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.

**A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám (34951 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**313.397.000,-Ft**

azaz

**Háromszáztizenhárommillió-háromszázkilencvenhétezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.



**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telkek Bp., VIII. ker. Tolnai Lajos utca 37. 662 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Dugovics utca 1 470 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Szentaháyi utca 775 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Szezsgárdai utca 1 407 I-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	
Jellemzők Köznevelhetőség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves 950 000 000 2022 ing.com/32571991	Összközműves 240 000 000 2022 ing.com/32829553	Összközműves 349 900 000 2022 ing.com/33307222	Összközműves 260 000 000 2022 ing.com/32893759	Összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		646 259	434 658	335 484	604 122	
<b>Korrektációs tényezők</b>		<b>Szárazlatkos korrekció</b>				
elhelyezkedés (1)		5%	0%	5%	5%	
ingatlan mérete (2)		5%	hasznoló	hasznoló	rosszabb	
beépíthetőség (3)		0%	hasznoló	hasznoló	rosszabb	
használatosság (4)		0%	kisebb	kisebb	nagyobb	
köznevelhetőség (5)		0%	azonos	azonos	azonos	
ajánlati vagy eladási ár (6)		-15%	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		-5%	-10%	-5%	-5%	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		613 946	391 193	318 710	573 916	
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>		100%	20%	20%	20%	
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		435 491				
<b>Az ingatlan becslült piaci forgalmi értéke</b>		288 290 000				
<b>Az ingatlan becslült likvidációs értéke</b>		230 630 000				
		<b>Kettőszáznyolcvannyolcmillió-kettőszázkilencvenezer forint</b>				
		<b>Kettőszázharmincmillió-hatszázharmincezer forint</b>				

Elhelyezkedés	nettó terület (m <sup>2</sup> )	újraelőállítási ktg.(F/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	103,00	255 500	20	30	40	631 596
<i>földszint</i>						
összkomfortos	88,00	575 000	30	70	70	7 438 200
komfortos lakás	87,00	575 000	30	70	70	7 353 675
félkomfortos lakás	30,00	550 000	30	60	70	2 079 000
komfort nélküli lakás	142,00	510 000	30	50	70	7 604 100
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>450,00</b>					<b>25 106 571</b>

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	25 106 571
Telek értéke	288 290 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>313 396 571</b>

#### 4.3. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás

  
146

műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 38 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám (34951 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**297.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázkilencvenhétmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

  
147

## Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	662 m <sup>2</sup>
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépíthetősége (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépíthetősége (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	12.5 m
Építménymagasság legfeljebb	19.0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	662 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	430 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	2 648 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	2 940 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	596 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	2 251 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	322 m <sup>2</sup>
Földszinti tizedek bruttó területe	161 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 881 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	145 m <sup>2</sup>
Közös területek	225 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	113 m <sup>2</sup>
Tarolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	113 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	38 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 477 m <sup>2</sup>
Terengarázshelyek száma	38 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

## 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 881 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		145 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		113 m <sup>2</sup>
Közös területek		225 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		113 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		456 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		0 m <sup>2</sup>
Lakásszám		38 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		19 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		1 392 262 481 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	41 767 874 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	27 845 250 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	41 767 874 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	27 845 250 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	55 690 499 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 587 179 229 Ft</b>

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 090	1 881	1 881	1 200 000	2 257 230 857	2 149 743 673
Üzletek	161	145	145	1 200 000	173 633 143	136 719 010
Erkély/terasz	113	113	113	600 000	67 716 926	64 492 310
Tároló	125	113	113	600 000	67 716 926	53 320 414
Cárász	662	596	38	6 000 000	228 000 000	179 527 559
Parkoló	0	0	0	-	-	-

2 583 802 967

**A 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel**

Évek		2022	2023	2024	Összesen
	építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		30%	40%	30%	
<b>Összes nettó bevétel</b>		<b>775 140 890</b>	<b>1 033 521 187</b>	<b>775 140 890</b>	<b>2 583 802 967</b>
<b>Finanszírozás</b>					
Hitelfelvétel		756 926 702	354 098 758	0	1 111 025 460
Kumulált hitelfelvétel		756 926 702	1 111 025 460	1 111 025 460	1 111 025 460
Hiteltörlesztés		387 570 445	516 760 593	206 694 422	1 111 025 460
Kumulált hiteltörlesztés		387 570 445	904 331 038	1 111 025 460	
Átlagos hitelállomány		378 463 351	481 810 562	103 347 211	
Kamatköltség	7%	13 022 183	33 726 739	7 234 305	53 983 227
<b>Hitel folyamatok egyenlege</b>		<b>356 334 074</b>	<b>-196 388 575</b>	<b>-213 928 726</b>	
<b>Kiadások</b>					
Beruházás		1 081 323 860	505 855 368	0	1 587 179 229
Kumulált beruházás		1 081 323 860	1 587 179 229	0	
Marketing költségek	3,0%	23 254 227	31 005 636	23 254 227	77 514 089
Cash flow		26 896 877	300 271 608	537 957 937	
Diszkonttényező	7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték		26 002 192	271 293 009	0	
Maradványérték					
<b>Cash flow-k jelenértéke</b>		<b>297 000 000</b>			
Telek területe, m <sup>2</sup>		662		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>		448 640			


 150

#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2022. december 16-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2022. november 30-i nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

**Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.**

A költségalapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	0%	100%	0%
Piaci érték	178 290 633 Ft	297 000 000 Ft	313 396 571 Ft
Egyeztetett piaci érték	297 000 000 Ft		

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 37. szám alatti (34951 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:**

**297.000.000 Ft-ban,  
azaz  
Kettőszázkilencvenhétmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ **Bérlők által lakott** ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $297.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$

**207.900.000 Ft;**

2/ **Kiürített ingatlan** piaci értékének megállapításához bontási költséggel számoltunk:  $297.000.000 \text{ Ft} - 19 \text{ MFt} =$

**278.000.000 Ft;**

3/ **Építési telek** piaci értéke:

**290.900.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	288 290 000 Ft	297 000 000 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>290 900 000 Ft</b>	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2022. december 19.

**Grifton Property Kft.**  
 1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
 Adószám: 22679026-2-41  
 Cg.: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/200

  
 152



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

  
153

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Csarnok negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Önkormányzati Ingatlanvagyon Kataszter  
Fényképek  
Térkép

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: 8000004/554147/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34951 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Tolnai Lajos utca 37.

## I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat:1291/1/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	662	0.00	

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10

Vezetékjog

10 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

Vezetékjog

12 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 92335/1/2013/13.05.13

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József körút 53

TULAJDONI LAP VÉGE

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

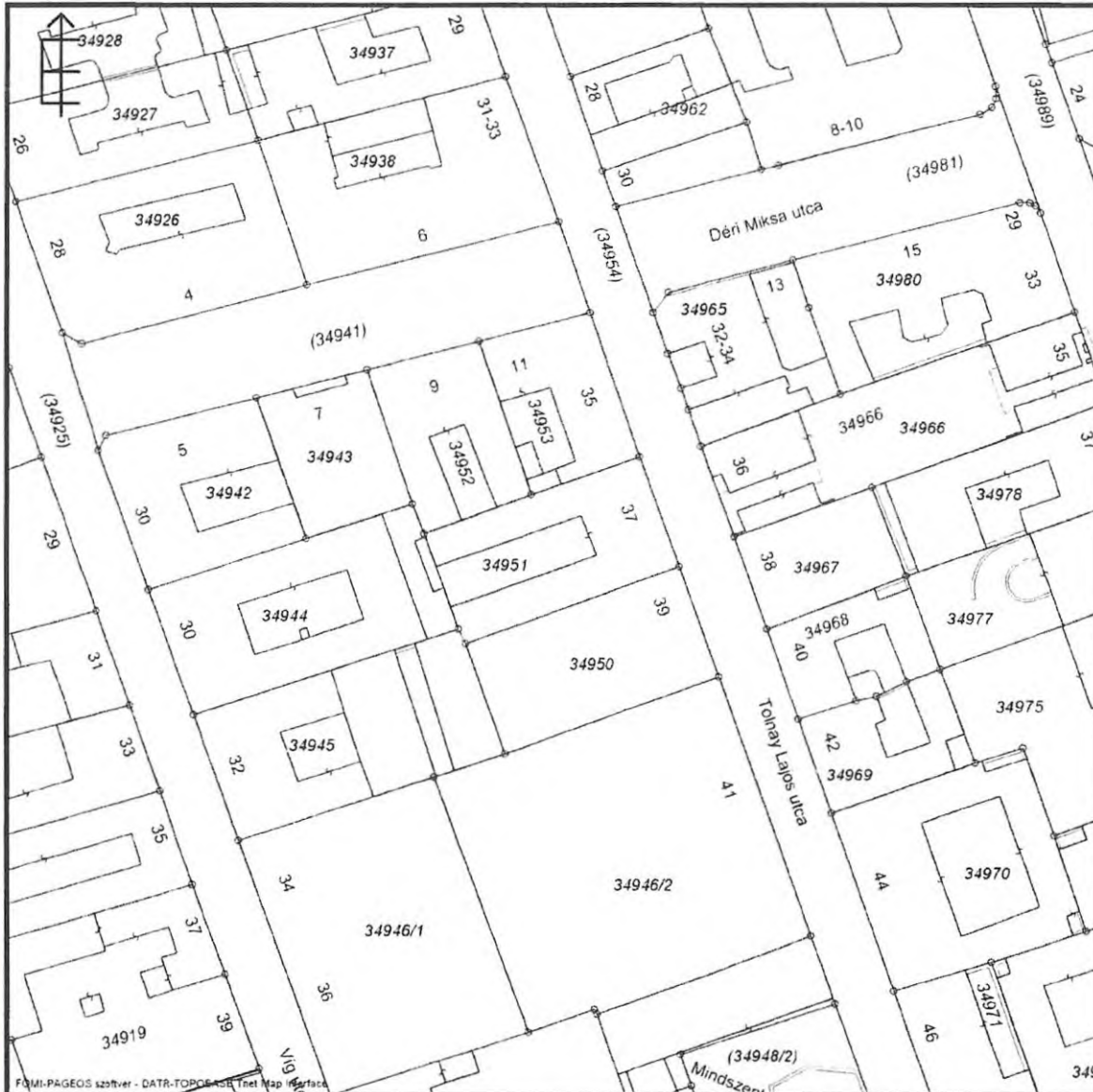
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.12.14 09:02:50

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 34951

Megrendelés szám: 9000/13832/2022

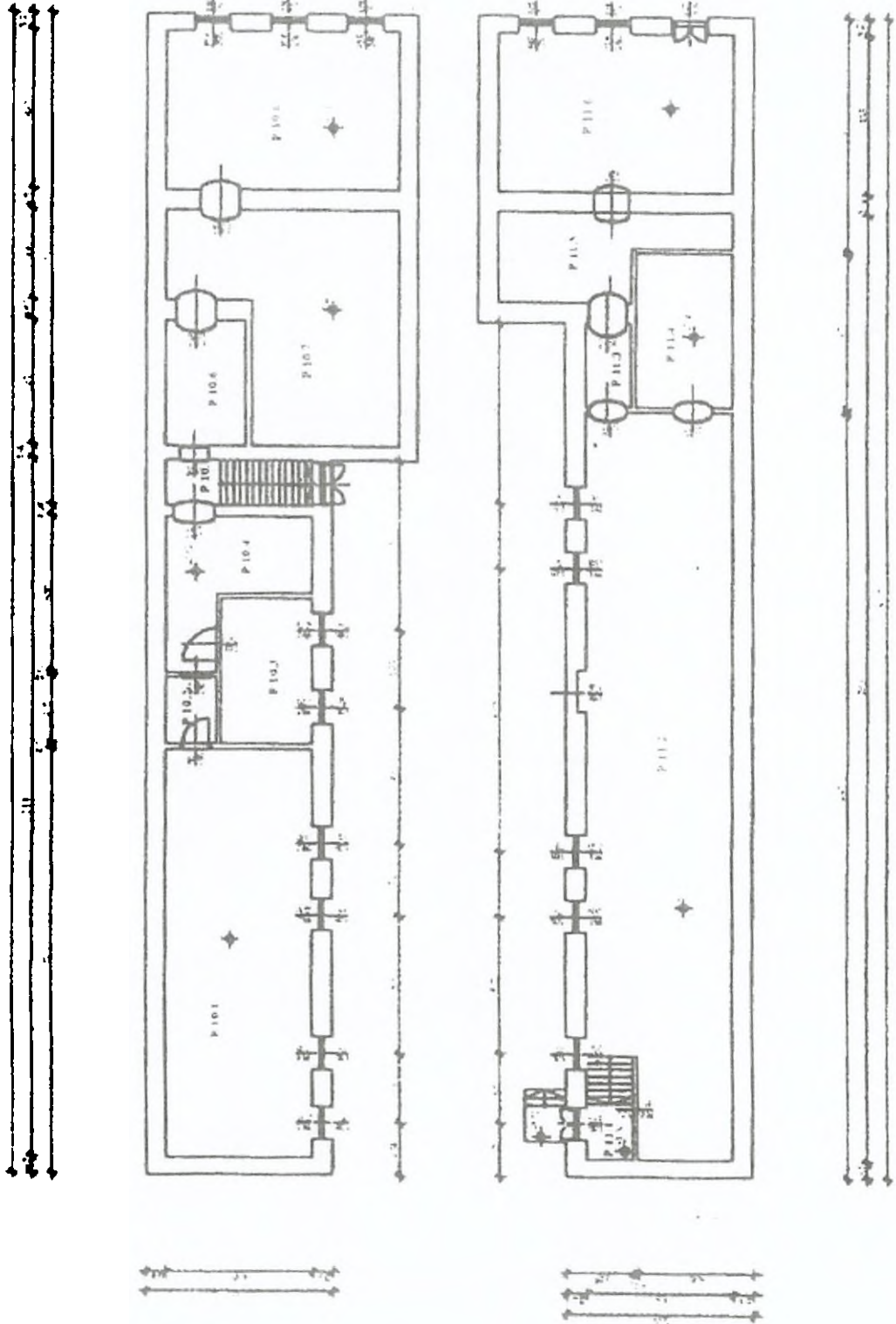
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

156

TOLNAI LAJOS ÚT 37 PINCE ALAPRAJZ M= 1 100

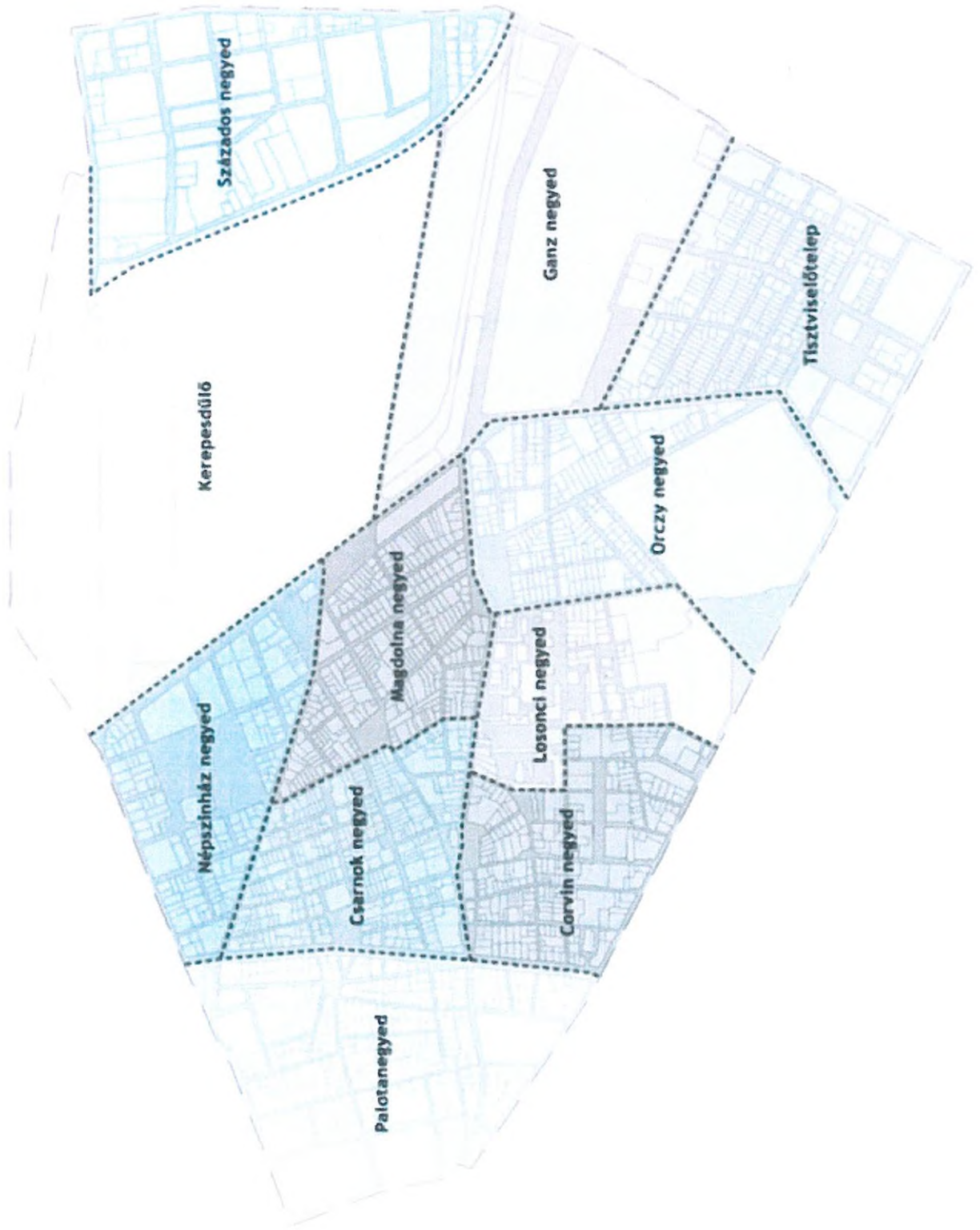


P101	WATER	100	100
P102	WATER	100	100
P103	WATER	100	100
P104	WATER	100	100
P105	WATER	100	100
P106	WATER	100	100
P107	WATER	100	100
P108	WATER	100	100
P109	WATER	100	100
P110	WATER	100	100
P111	WATER	100	100
P112	WATER	100	100
P113	WATER	100	100
P114	WATER	100	100
P115	WATER	100	100

757











*[Handwritten signature]*





Számítógép szervíz

Tolmalfajós u.

*[Handwritten signature]*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**37/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete\***

a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról és egyes építésügyi tárgyú rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának hatálya**

**1.§**

1.§ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „1. § Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei utca – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása**

**2.§**

2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (8) bekezdés c)-d) pontja, a 9. § (8) bekezdés f), h), i), k), m), o) pontjai, 9. § (11) bekezdés c)-d) pontja, a 16. § (3)-(4) és (6) bekezdése, a 17. § (2) bekezdés c), e), f), g), j) pontjai, a 20. § (11) bekezdése, a 24. § (3)-(4) bekezdése, a 25. § (4)-(5) bekezdése, a 28. § (6) és (8)-(9) bekezdése, a 34. § (5)-(6) bekezdése, a 35. § (4) bekezdése, a 36. § (3) bekezdése, a 37. § (7) és (9)-(10) bekezdése, a 38. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 4. sz. melléklete (Övezeti terv).

**3.§**

**HATÁLYÁT VESZTI**

1. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az I. tömb/Kerepesi út Hungária körút – Százados út Szörényi utca/ és a II. tömb /Százados út – Ciprus utca Törökbecse utca – Tisztes utca/ által határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról szóló 24/1991 számú rendelete
2. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Baross tér - Festetics u. – Mosonyi u. Fiumei u. által határolt terület Részletes Rendezési Tervéről szóló 12/1992. (VI.02.) számú rendelete
3. a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Részletes Rendezési Terv jóváhagyásáról szóló 32/1993. (X.12.) sz. önk. rendelete
4. a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az R-35680 ttsz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörény utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt terület Részletes Rendezési Terve jóváhagyásáról szóló 2/1994. (I.18) sz. önk. rendelete

---

\*RENDELKEZÉSI BEÉPÍTVE A 66/2007. (XII. 12.) ÖNKÖRMÁNYZATI RENDELETBE.

- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.

### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

##### 21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:<sup>82</sup>
  - a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
  - d) irodaház,
  - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
    - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
    - 2. parkolóház, mélygarázs,
    - 3. sportcélú építmény,
    - 4. egészségügyi építmény,
    - 5. szociális építmény,
    - 6. egyházi építményhelyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
  - a) vendéglátási,
  - b) kiskereskedelmi,
  - c) irodai,
  - d) szolgáltatói,
  - e) igazgatási,
  - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
  - g) egészségügyi,

<sup>82</sup>Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- h) egyházi,
  - i) szociális,
  - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:<sup>83</sup>
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) napkollektor,
  - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - g) kerti szabadlépcső,
  - h) tereplépcső,
  - i) zászlótartó oszlop,
  - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

**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>84</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület 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>85</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

<sup>83</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>85</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

  
166

f)<sup>86</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>87</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	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>88</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

<sup>s</sup> saroktelkek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

## L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

### 23.§

(1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén

- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincszintjén és földszintjén létesíthető.
- Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.

(2)<sup>89</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett
------------------------	----------------------	-----------------------

<sup>86</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>88</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

<sup>89</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

  
167

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"**

**E**

Lapszám: 3 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-285 Helyrajzi szám: 34951 / A Közter.: N Küller.: N

Megnevezés

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

**Az épületnyilvántartás alapadatai**

E 01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
E 02.	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Tolnai Lajos utca 37.		
E 03.	Rendeltetéstől eltérő használat:	-	-
E 04.	Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
E 05.	Az építés éve:		1930
E 06.	Az utolsó felújítás éve:		0
E 07.	Beépíteti alapterület:	$m^2$ :	481
E 08.	Szintek száma:	db:	1
E 09.	Szintek nettó területe:	$m^2$ :	375
E 10.	Pinceszint területe:	$m^2$ :	344
E 11.	Függőleges teherhordó szerkezet	hagyományos	1
E 12.	Az épület tetőszerkezete:	magas	1
E 13.	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
E 14.	Az épület állapota:	gazdaságosan nem újítható fel	4
E 15.	A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
E 16.	Melegvíz ellátás:	egyedi	4
E 17.	Egyéb ellátottság:	kábel TV van	3
E 18.	Felvonók száma:		0
E 19.	Hulladékátvitel:	konténeres	2

**Az épület helyiségei, közlekedői**

E 20.	Közös helyiségek, közlekedők:	db: 6	E 21.	$m^2$ :	559
E 22.	Lakások összesen:	db: 9	E 23.	$m^2$ :	342
E 24.	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db: 9	E 25.	$m^2$ :	348
E 26.	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db: 1	E 27.	$m^2$ :	67
E 28.	Nem lakás célú helyiségekből - önkormányzati tulajdon:	db: 1	E 29.	$m^2$ :	67
E 30.	- polgári védelem helyisége:	db: 0	E 31.	$m^2$ :	0

*[Handwritten signature]*  
168



**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"**

**E**

Lapszám: 3 / 2 Törölve: N  
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-285 Helyrajzi szám: 34951 / A Közter.: N Külter.: N  
 Megnevezés:  
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

**Az épület értékeadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
E 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		3 998
E 31.1	Bruttó érték változás	2004		3 998
E 31.2	Bruttó érték változás	2005		3 998
E 31.3	Bruttó érték változás	2006		3 998
E 32.	Becsült érték	2005		
E 33.	Állagmutató	3	20-39%	35

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Rudas & Kang Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomatva: 2020.11.18. Fazekas Papp Ágnes  
 Adatnyilvántartásért felelős személy neve/ aláírása:

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 34951



Környezet, utca



A lakóház utcai homlokzata

A lakóház bejárata



A lakóház kapualja

Lakóház udvara

2022. december 16.

  
170

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 34951



Lakóház udvari homlokzata



Padlásbejárat és feljáró



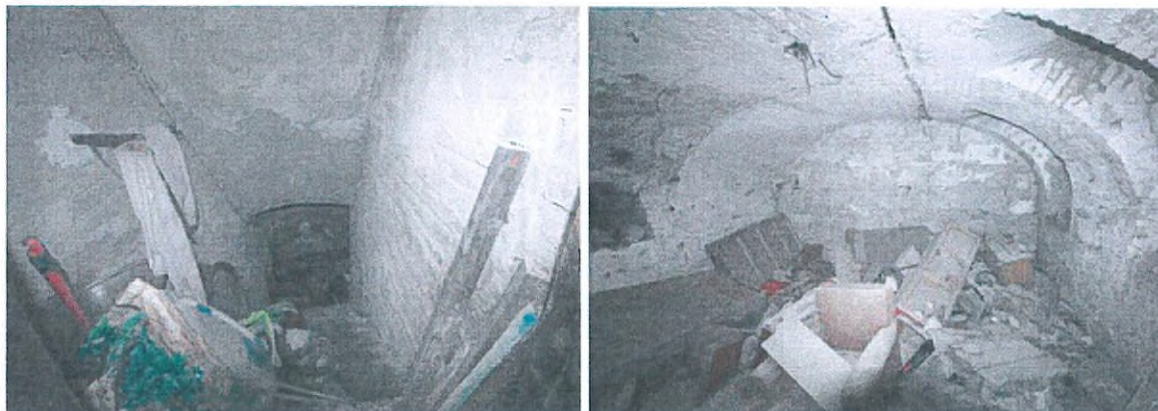
Padlás

Pincebejárat

2022. december 16.

  
171

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 37. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 34951



Pincejáró és pince



Lakások

2022. december 16.

*[Handwritten signature]*  
172



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Vajdahunyad u. 8.
HRSZ:	35587

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grigton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Bérlők által lakott ingatlan forgalmi érték:	<b>151.900.000 Ft</b>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>188.000.000 Ft</b>
Az ingatlan likvidációs értéke:	208.026.000 Ft
Dátuma:	2023. április 25.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2023. május 3.

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	kiürítés alatt (többségében üres)

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

## \*Aktualizálás:

--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>188.000.000,-</b> Ft
Likvid forgalmi érték:	<b>150.400.000,-</b> Ft

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

Budapest, 2023. november 13.

*Bártfai László*  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

Hed m. 2023.04.25.



GRIFTON

R

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakóház (Hrsz.: 35587)

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám (hrsz.:35587) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2023. április 25.**

  
175

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Corvin-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Vajdahunyad utca 8.  
 Hrsz. : 35587

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) : Józsefvárosi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő(k) : van  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
 Tulajdoni hányad : 1/1  
 Alapterület : 490 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, jövedelem alapú és újraelőállítási érték megállapítása  
 Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. április 25.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke	: 151.900.000,- Ft azaz: Százötvenegymillió-kilencszázezer forint
Külrített ingatlan forgalmi értéke	: 188.000.000,- Ft azaz: Százyolcvannyolcmillió forint
Építési telek nettó piaci értéke	: 297.180.000,- Ft azaz: Kettőszázkilencvenhétmillió-százyolcvanezer forint
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke	606.490,- Ft
Építési telek bruttó forgalmi értéke	377.418.600,- Ft
Építési telek értékének áfa tartalma	80.238.600,- Ft
Az ingatlan nettó likvidációs értéke	: 208.026.000,- Ft azaz: Kettőszáznyolcmillió-huszonhatezer forint
!z ingatlan bruttó likvidációs értéke	264.193.020,- Ft azaz: Kettőszázhatvannégymillió-százkilencvenháromezer-húszforint
!z ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma	56.167.020,- Ft azaz: Ötvenhatmillió-százhatvanhetezer-húszforint

Budapest, 2023. április 25.

Készítette:

2023 MÁJ 03.



**Grifon Property Kft.**  
 1042 Budapest, József Attila utca 4-6.  
 Adószám: 22679026-2-11  
 Cg: 01-09-948844

**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti, 35587 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 20.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. április 14.)
- színtalaprjzok
- térképmásolat
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Vajdahunyad utca 8.
Helyrajzi szám	: 35587
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 490 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: VezetékJog 4 m <sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Vajdahunyad utcában, a Nap utca és a Kis Stáció utca között található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35587 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Vajdahunyad utca 8. szám alatt található. A lakóház zártosított beépítésű, a telekhatárokra épült lakóház belső udvart vesz körül. A vizsgált ingatlannal szomszédos ingatlanok utcafronton épülő és meglévő többszintes lakóépületek. A lakóház földszint és emelet kialakítású. A telek alakja trapéz formájú. A lakóház bejárata 2,22 \* 3,8 méteres fémszerkezetű kétszárnyú ajtó. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált. A lakóházban 11 db lakás és 1 nem lakáscélú helyiség van. A Megbízótól kapott nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban 7 lakás komfortfokozata szerint komfortos, 1 db félkomfortos és 3 db lakás komfort nélküli. A szemle során padlásra és pincébe volt lehetséges a bejutás. A lakóházban gáz kivételével minden közmű megtalálható. A fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:100 m-en belül

**Lakóház**

építés ideje	:1909.
szintszáma	:pince + földszint + 1 emelet
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:tégla sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:tégla szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:téglaboltozatos pince, acélgerendás közbenső és fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
lépcsőház	:vakolathiányos, felújítandó állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyeregterítő, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:-

**Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)**

külső nyílászárók	:faszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:3,0 m
padozat	:beton, pvc, járólap, parketta, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi

Az ingatlan övezeti besorolása szerint Ln-1/C-1 jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %**
- Maximális szintterületi mutató: **4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **15,5 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %**

A területen létrehozható:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,  
melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoltuk.

## Helyiségkimutatás

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
nem lakáscélú helyiség	földszint/UDH		20,00
lakás	földszint1	komfortos	51,20
lakás	földszint2	komfortos	40,00
lakás	földszint3	komfortos	25,00
lakás	földszint4	komfort nélküli	25,00
lakás	földszint5	komfortos	34,00
lakás	1.emelet7	komfortos	83,07
lakás	1.emelet8	komfortos	42,02
lakás	1.emelet9	komfort nélküli	21,00
lakás	1.emelet10	komfort nélküli	26,00
lakás	1.emelet11	félkomfortos	33,00
lakás	1.emelet12	komfortos	21,00
Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
helyiségek összesen			<b>421,29</b>
nem lakáscélú helyiség			20,00
lakás összesen			<b>401,29</b>
lakás	földszint	komfortos	150,20
lakás	földszint	komfort nélküli	25,00
lakás	1.emelet	komfortos	146,09
lakás	1.emelet	félkomfortos	33,00
lakás	1.emelet	komfort nélküli	47,00
lakás		komfortos	296,29
lakás		félkomfortos	33,00
lakás		komfort nélküli	72,00

## Értékmódosító tényezők

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

Értékcsökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú  
gazdaságosan nem felújítható

#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (Ln-1/C-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

**A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:**

**88.897.000,- Ft,**

**azaz**

**Nyolcvannyolcmillió-nyolcszázkilencvenhétezer forint**

**összegben számszerűsítettük.**

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.



GRIFTON

10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakóház (Hrsz.: 33587)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup> és kisebb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos ösztérülete Építés éve Szerkezeti állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Vajdahunyad utca 8. 40> 1909. Tégla, felújítandó állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Bétkocsis utca 38 1900 Tégla, felújítandó állapot 29 600 000 2023 ing.com/33482798	Lakás Bp., VIII. ker. Magdolna utca 26 1905 tégla, közepes állapot 22 000 000 2023 ing.com/33515747	Lakás Bp., VIII. ker. Ulloca út 37 1880 tégla, közepes állapot 35 900 000 2023 ing.com/33520000	Lakás Bp., VIII. ker. Vig utca 38 1899 tégla, felújítandó állapot 26 800 000 2023 ing.com/33306965	
Fajlagos kínálási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		963 929	778 947	846 154	916 216	705 263
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% azonos ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% azonos ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-5%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		915 732	740 000	761 538	778 784	634 737
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		766 158				

184



**GRIFTON**

11

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakókész. (Hrsz.: 35587)

**Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében**

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Vajdahunyad utca 8. 40c 1909. Tégla, felújítandó állapot	Lakás Bp., VIII. ker. József utca 63 1901 tégla, felújítandó áll. 48 900 000 2023 ing.com:33490624	Lakás Bp., VIII. ker. Nap utca 55 1889 tégla, felújítandó állapot 39 900 000 2023 ing.com/32179002	Lakás Bp., VIII. ker. Fritter utca 73 1911 tégla, felújítandó állapot 44 900 000 2023 ing.com/33248465	Lakás Bp., VIII. ker. Rákóczi tér 81 1902 tégla, felújítandó állapot 72 900 000 2023 ing.com/33486910	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>3</sup> )	520 896	725 455	615 068	900 000	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használatosság (3) műszaki állapot (4) ajánlati vagy eladási ár (5)	rosszabb 0% 0% azonos ajánlat -10%	5% 0% 0% 0% ajánlat -10%	0% 0% 0% 0% ajánlat -10%	0% 0% 0% azonos ajánlat -10%	
	<i>A piaci korrekció mértéke összesen</i>	-10%	-5%	-10%	-10%	
	<i>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	468 806	731 198	652 909	553 562	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	643 295				810 000	

185





nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m <sup>2</sup>	fajlagos eladási ár Ft/m <sup>2</sup>	korrekció			piaci érték Ft	bérllet miatti korrekció	bérlleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort	komfort			
földszint/UDH		20,00	700 453						14 009 060
	földszint1	51,20	643 295	1	1	K		0,5	32 936 704
	földszint2	40,00	766 158	1	1	K		1	30 646 320
	földszint3	25,00	766 158	1	1	K		1	19 153 950
	földszint4	25,00	766 158	1	0,9	KN		0,5	17 238 555
	földszint5	34,00	766 158	1	1	K		0,5	26 049 372
	1.emelet7	83,07	643 295	1,05	1	K		0,5	56 110 441
	1.emelet8	42,02	643 295	1,05	1	K		0,5	28 382 819
	1.emelet9	21,00	766 158	1,05	0,9	KN		0,5	15 204 406
	1.emelet10	26,00	766 158	1,05	0,9	KN		0,5	18 824 502
	1.emelet11	33,00	766 158	1,05	0,95	FK		0,5	25 220 006
	1.emelet12	21,00	766 158	1,05	1	K		0,5	16 893 784
<b>Összesen</b>		<b>421,29</b>							<b>113 984 589</b>
									<b>88 896 960</b>

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú érték meghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

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 téglaeépületek	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

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

#### Környezeti avultság

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.

**A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**351.097.000,-Ft**

azaz

**Háromszázötvenegymillió-kilencvenhétezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat az alábbiakban közöljük.



Elhelyezkedés	nettó terület (m <sup>2</sup> )	újraelőállításí ktg.(Ft/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	20,00	230 000	20	30	40	110 400
<i>földszint</i>						
komfortos lakás	296,29	575 000	30	60	50	15 333 008
félkomfortos lakás	33,00	550 000	30	55	50	1 497 375
komfort nélküli lakás	72,00	505 000	30	50	50	2 727 000
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>401,29</b>					<b>19 557 383</b>

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	19 557 383
Telek értéke	331 540 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>351 097 383</b>

#### 4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékévé. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékévé, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 26 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 4 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**217.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszáztizenhétmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot az alábbiakban közöljük.

## Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	490 m <sup>2</sup>
Övezet jele	Ln-1/C-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	15,5 m
Építménymagasság legfeljebb	15,5 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	417 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	319 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	1 805 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	1 805 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	375 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	1 534 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	219 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	110 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 282 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	99 m <sup>2</sup>
Közös területek	153 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	77 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	77 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	26 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 657 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	20 db
Felsőszintű parkolóhelyek száma	6 db



## 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 282 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		99 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		77 m <sup>2</sup>
Közös területek		153 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		77 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		238 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		69 m <sup>2</sup>
Lakásszám		26 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		28 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		968 043 114 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	29 041 293 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	19 360 862 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	29 041 293 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	19 360 862 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	38 721 725 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 103 569 150 Ft</b>

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 425	1 282	1 282	1 250 000	1 602 595 313	1 526 281 250
Üzletek	110	99	99	1 250 000	123 276 563	97 068 159
Erkély/terasz	77	77	77	625 000	48 077 859	45 788 438
Tároló	85	77	77	625 000	48 077 859	37 856 582
Garázs	417	375	20	7 000 000	139 031 865	109 473 909
Parkoló	111	69	6	3 000 000	17 339 490	13 653 142

1 830 121 480

#### A 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek		2023	2024	2025	Összesen
	építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel		549 036 444	732 048 592	549 036 444	1 830 121 480
<b>Finanszírozás</b>					
Hitelfelvétel		526 292 773	246 205 632	0	772 498 405
Kumulált hitelfelvétel		526 292 773	772 498 405	772 498 405	
Hitel törlesztés		274 518 222	366 024 296	131 955 887	772 498 405
Kumulált hitel törlesztés		274 518 222	640 542 518	772 498 405	
Átlagos hitelállomány		263 146 386	329 124 330	65 977 943	
Kamatköltség	7%	9 054 352	23 038 703	4 618 456	36 711 511
Hitel folyamatok egyenlege		242 720 199	-142 857 367	-136 574 343	
<b>Kiadások</b>					
Beruházás		751 846 819	351 722 331	0	1 103 569 150
Kumulált beruházás		751 846 819	1 103 569 150	0	
Marketing költségek	3,0%	16 471 093	21 961 458	16 471 093	54 903 644
Cash flow		23 438 731	215 507 436	395 991 008	
Diszkonttényező	7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték		22 659 076	194 709 254	0	
Maradványérték					
Cash flow-k jelenértéke		217 000 000			
Telek területe, m <sup>2</sup>		490		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>		442 857			

#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2023. április 20-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. április 14-i e-hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

**Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.**

A költség alapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	100%	0%	0%
Piaci érték	88 896 960 Ft	217 000 000 Ft	351 097 383 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>217 000 000 Ft</b>		

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**217.000.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszáztizenhétmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ *Bérlők által lakott* ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $217.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$

**151.900.000 Ft;**

2/ *Kiürített ingatlan* piaci értéke megállapításához bontási költséggel számoltunk:  $216.000.000 \text{ Ft} - 28 \text{ MFt} =$

**188.000.000 Ft;**

3/ *Építési telek* piaci értéke:


**297.180.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	331 540 000 Ft	217 000 000 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>297 180 000 Ft</b>	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2023. április 25.

Grifton Property Kft.  
1047 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679029-2-01  
Tel.: 01-34-418601

  
**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékesítő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

195

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Corvin-negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép

  
197

**E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/146942/2023

2023.04.14

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35587 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Vajdahunyad utca 8.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------------------

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	490	0.00	
-----------------------------------------	---	-----	------	--

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

VezetékJog

4 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

  
198



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

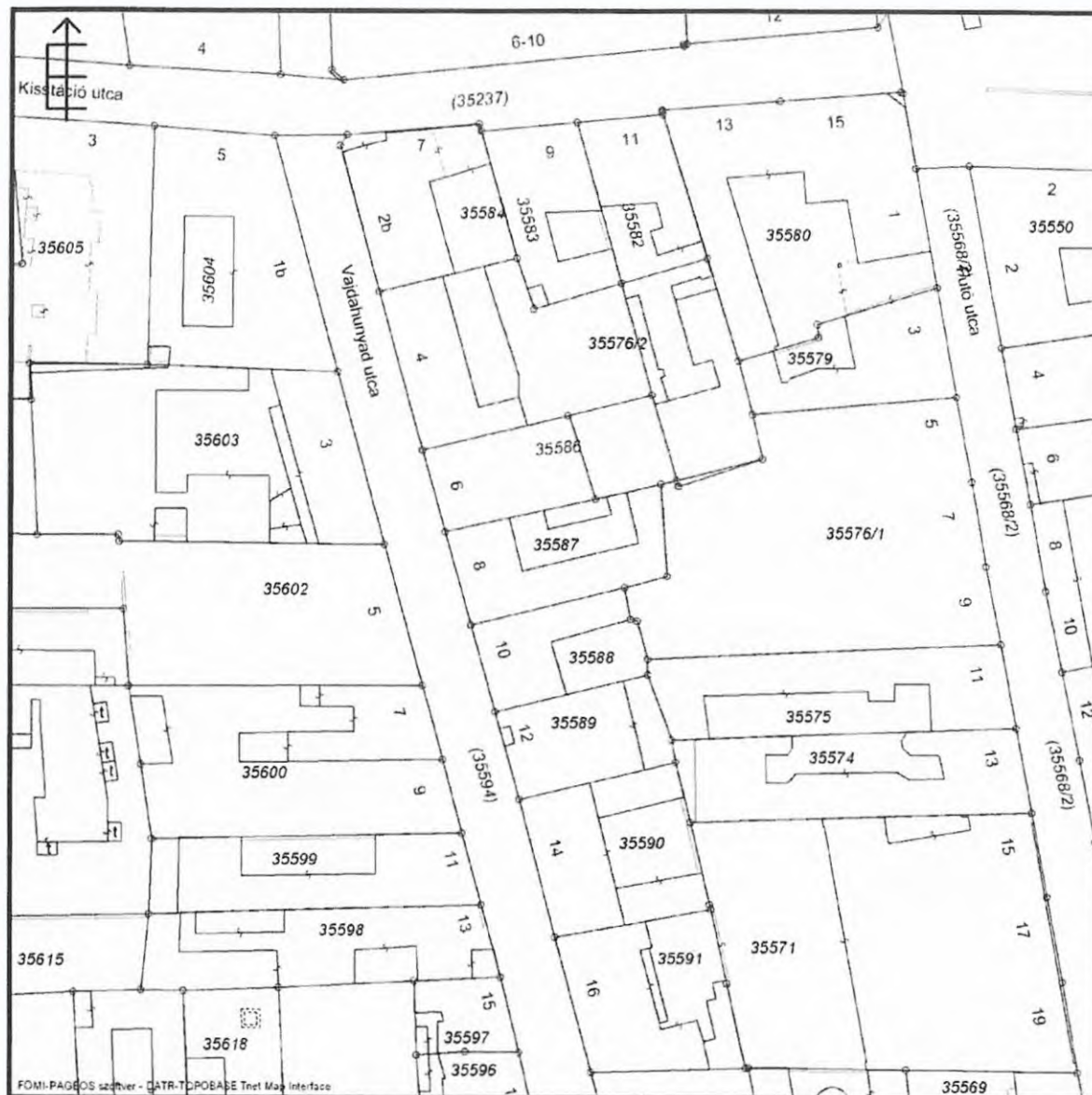
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.17 09:14:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35587

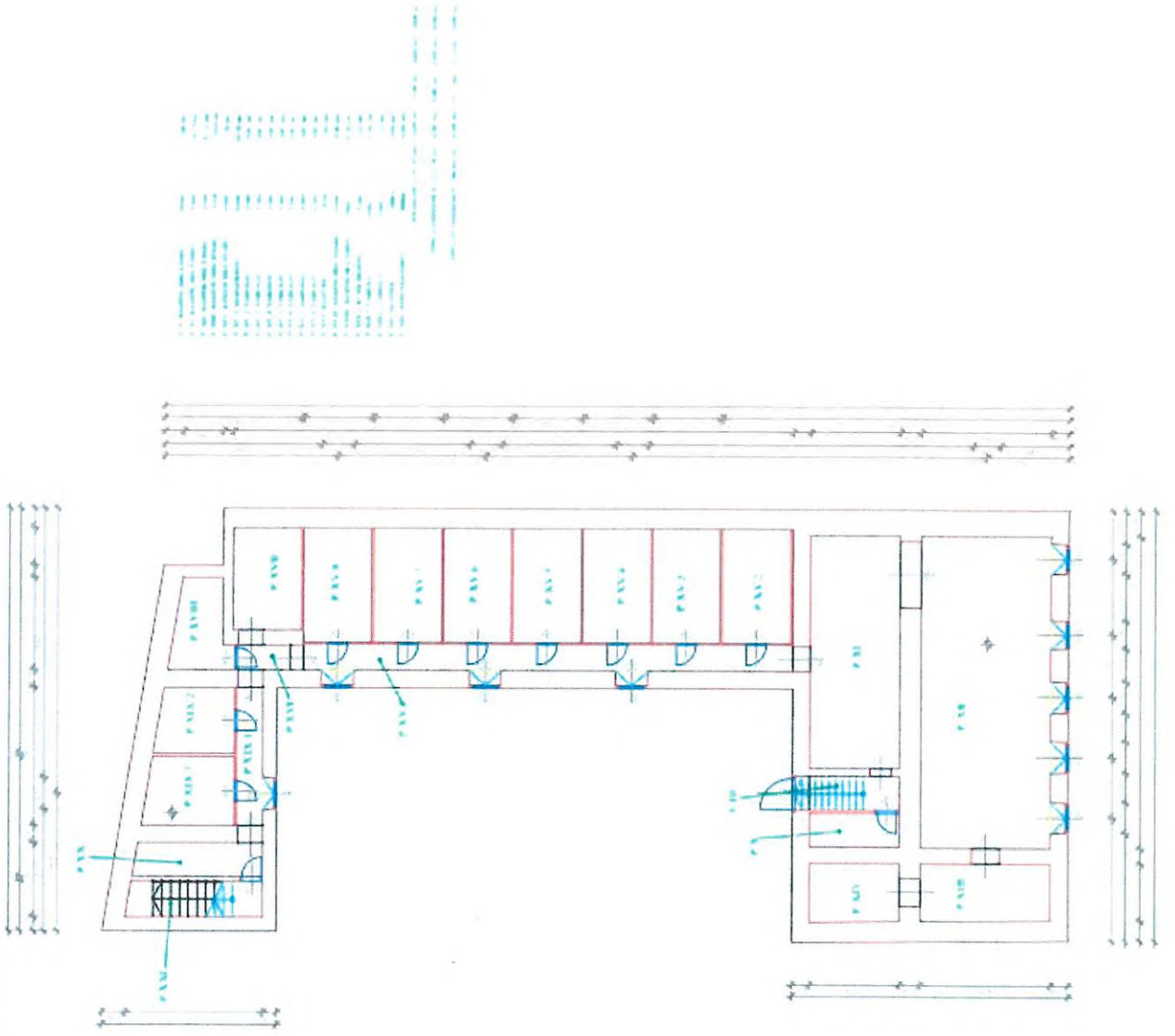
Megrendelés szám: 9000/2800/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

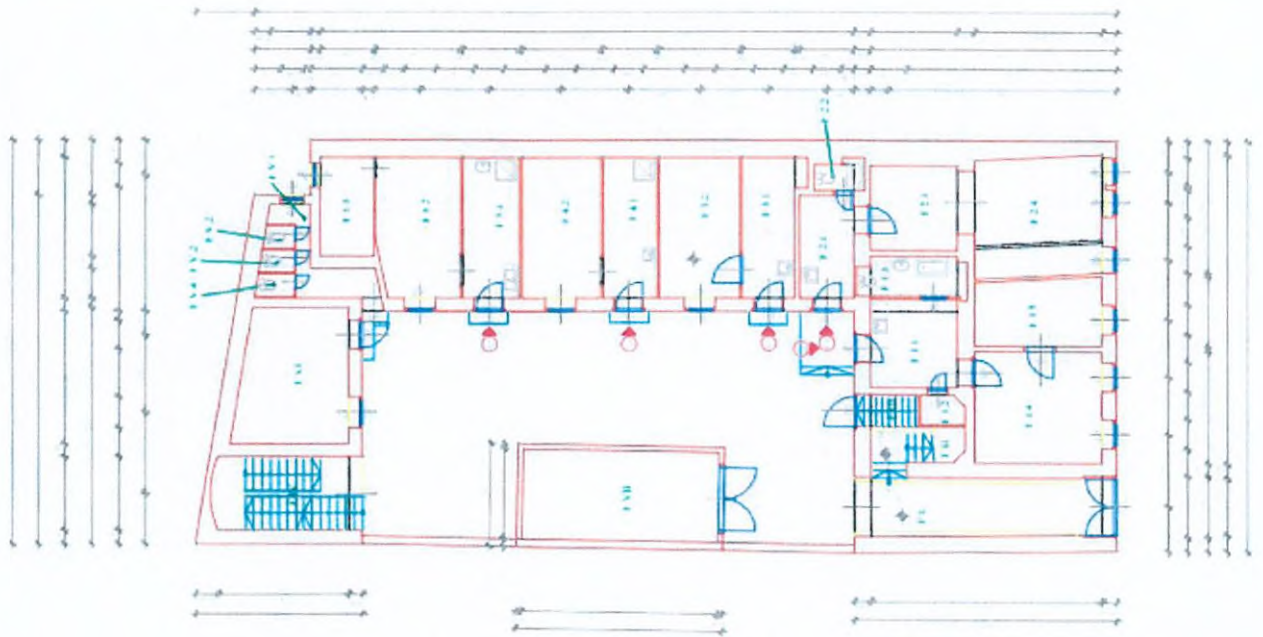
VAJDAHUNYAD U. 8.  
 PINCE ALAPRAJZ  
 M = 1:100



Room No.	Room Name	Area (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )
P. 101	Staircase	12.5	12.5
P. 102	Room	15.0	15.0
P. 103	Room	15.0	15.0
P. 104	Room	15.0	15.0
P. 105	Room	15.0	15.0
P. 106	Room	15.0	15.0
P. 107	Room	15.0	15.0
P. 108	Room	15.0	15.0
P. 109	Room	30.0	30.0
P. 110	Room	30.0	30.0
<b>Total</b>			
		<b>187.5</b>	<b>187.5</b>



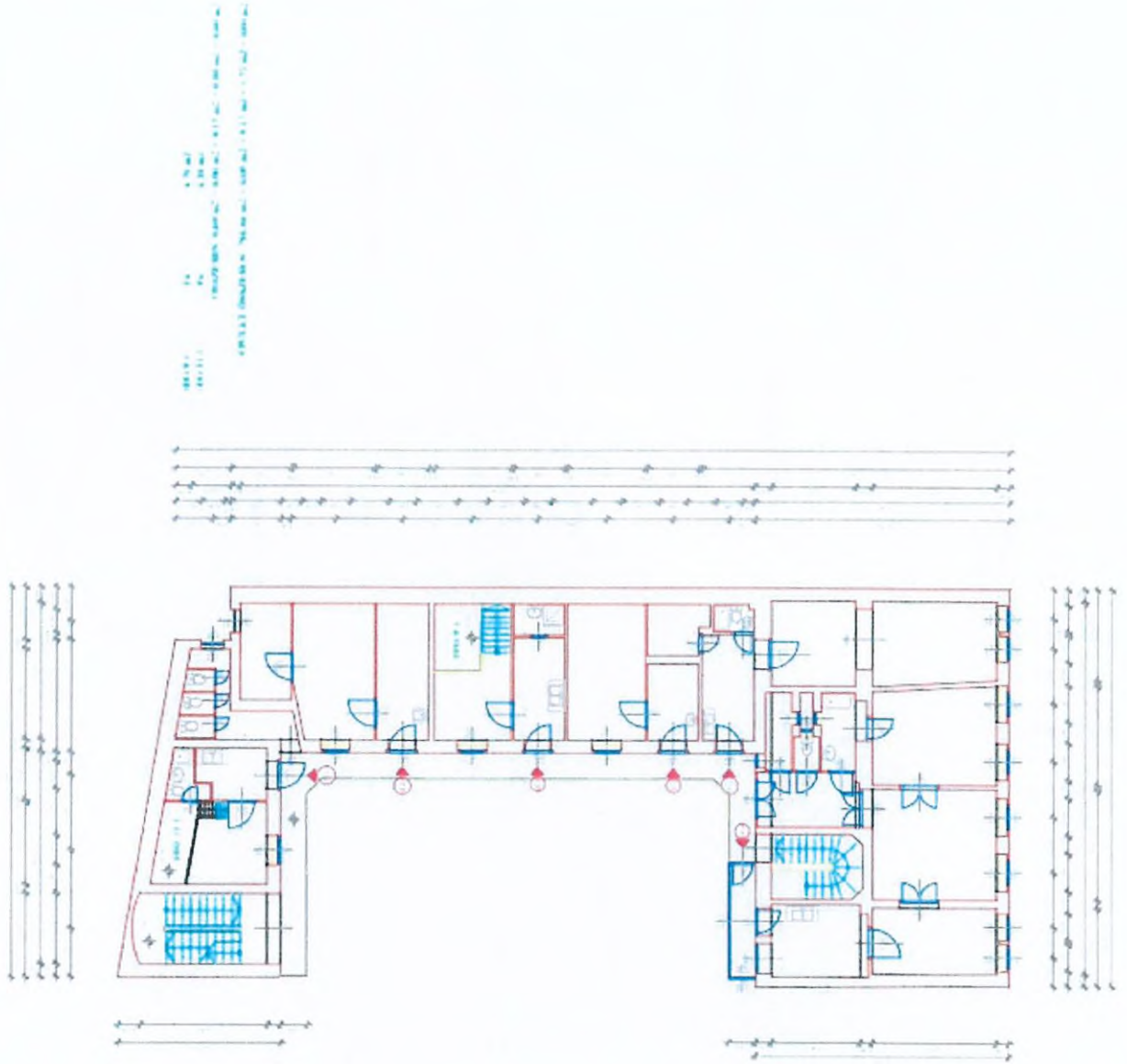
VAJDAHUNYAD U. 8.  
FÖLDSZINT ALAPRAJZA  
M=1:100

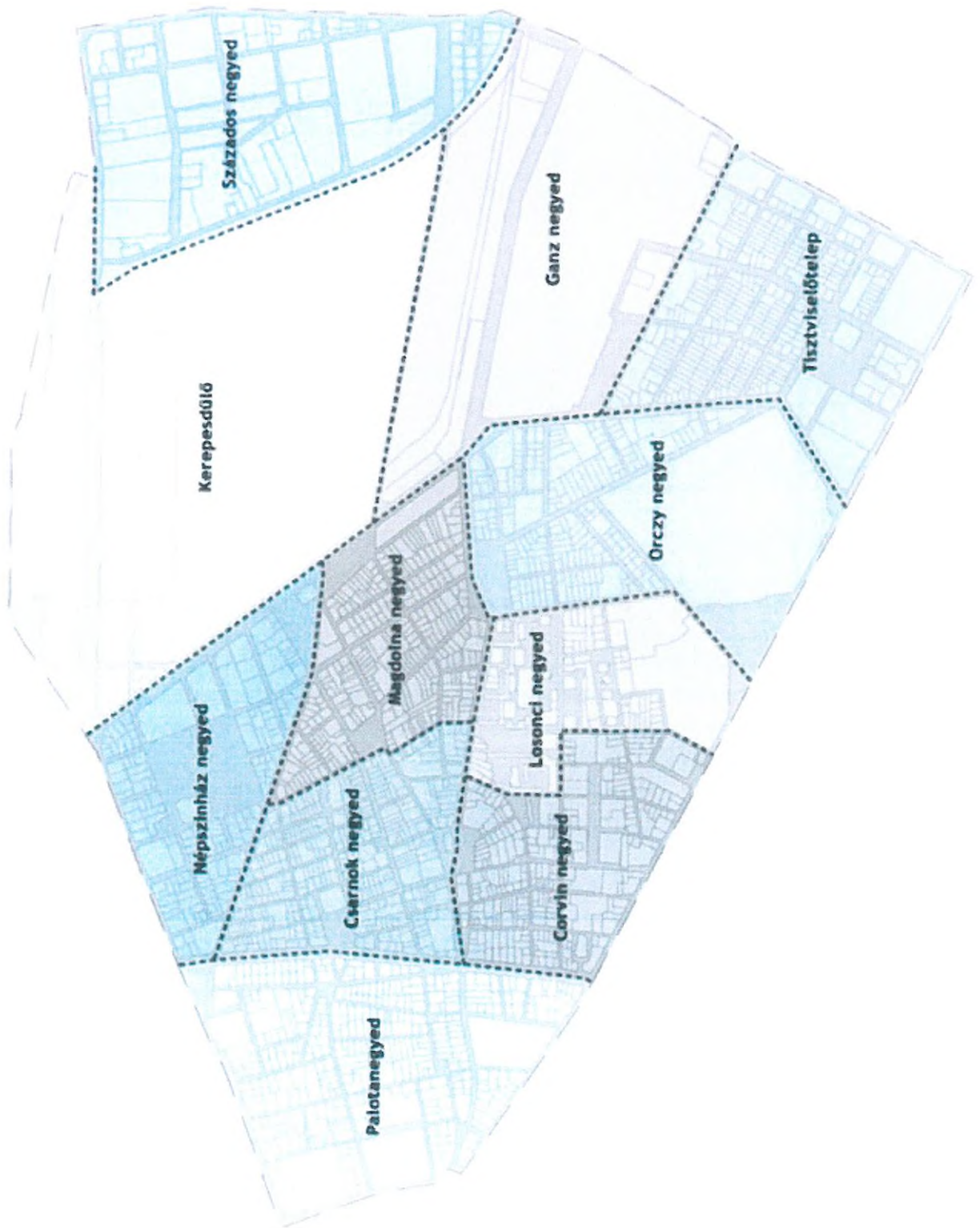


9.1.1 MÓLYHÁZ	11,36 m <sup>2</sup>
9.1.2 KAMRÁ	1,77 m <sup>2</sup>
9.1.3 FÜRDŐ	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.4 KÖZÖS WC	1,94 m <sup>2</sup>
9.1.5 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.6 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.7 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.8 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.9 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.10 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.11 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.12 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.13 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.14 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.15 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.16 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.17 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.18 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.19 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.20 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.21 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.22 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.23 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.24 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.25 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.26 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.27 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.28 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.29 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.30 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.31 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.32 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.33 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.34 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.35 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.36 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.37 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.38 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.39 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.40 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.41 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.42 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.43 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.44 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.45 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.46 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.47 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.48 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.49 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.50 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.51 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.52 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.53 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.54 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.55 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.56 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.57 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.58 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.59 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.60 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.61 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.62 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.63 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.64 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.65 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.66 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.67 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.68 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.69 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.70 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.71 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.72 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.73 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.74 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.75 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.76 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.77 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.78 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.79 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.80 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.81 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.82 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.83 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.84 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.85 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.86 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.87 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.88 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.89 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.90 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.91 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.92 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.93 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.94 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.95 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.96 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.97 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.98 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.99 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>
9.1.100 KÖZÖS WC	6,61 m <sup>2</sup>

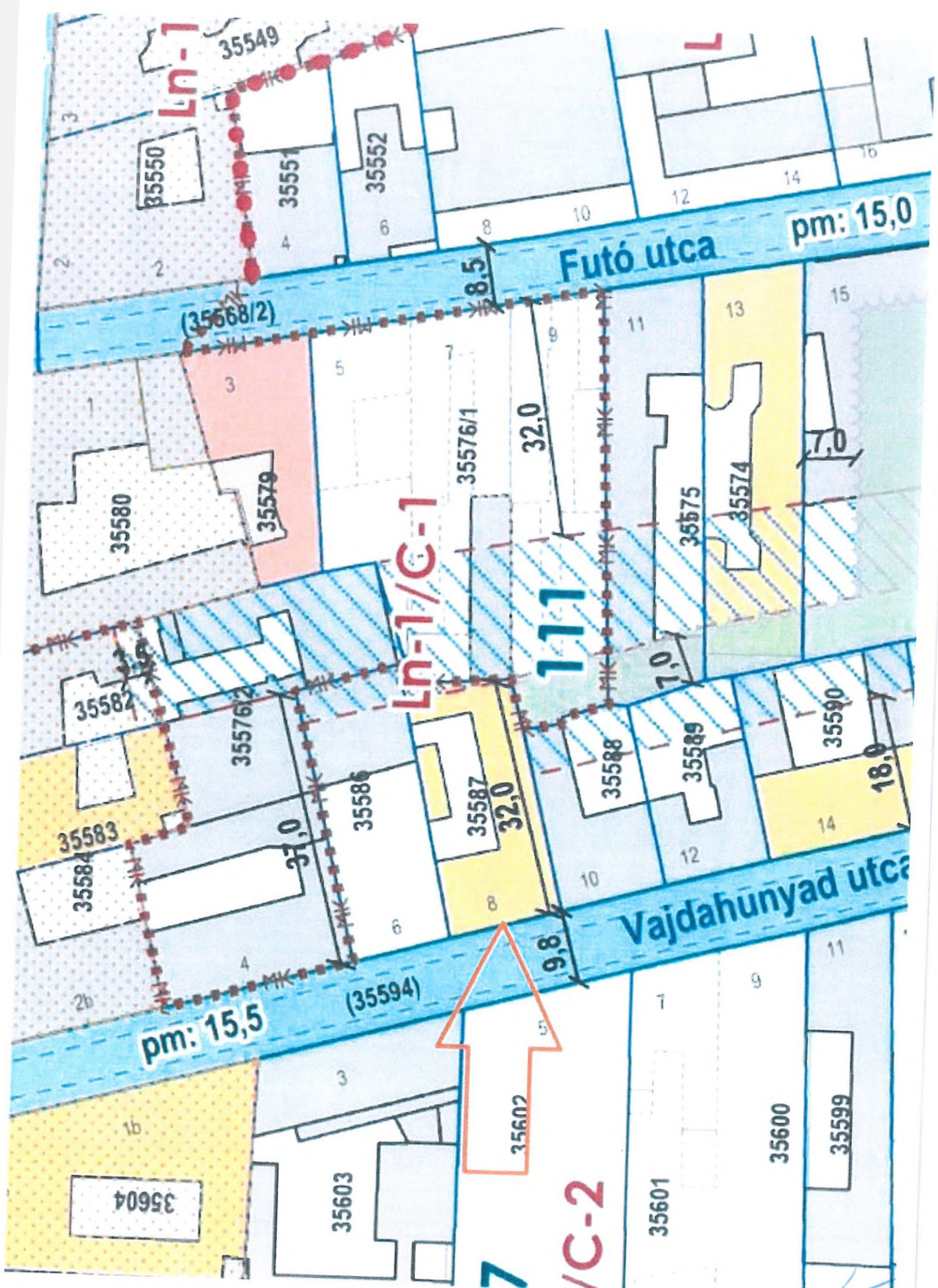


VAJDAHUNYAD U. 8.  
I. EMELETI GALÉRIÁK  
ALAPRAJZA M=1:100









LN-1

LN-1/C-1

111

7 /C-2

Futó utca

Vajdahunyad utca

pm: 15,0

pm: 15,5

(35594)

(35668/2)



A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület  
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)  
Kerületi Építési Szabályzatáról\***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §<sup>1</sup>** (1) E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

---

\* Egységes szerkezetben a módosító 5/2023.(II.23.) ör-rel.



**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**34. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsó kertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladék tartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladék tartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladék tárolót.

**35. § (1)** Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

- (4) A hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

#### 47. Corvin negyed (C)

**56. § (1)** Az előírások hatálya a József körút – Baross utca - Horváth Mihály tér északi oldala - Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pont alpontjai tartalmazzák.

**57. § (1)** Az Ln-1/C-1, az Ln-1/C-2 és az Ln-1/C-3 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az Ln-1/C-4 jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli Ln-1/C-Kt jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

**58. § (1)** Az Ln-2/C-1 jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zártudvaros beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az Ln-2/C-2 jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az Ln-2/C-Eü építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed a telek zöldfelületként fenntartandó része kivételével, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők az egyéb előírások keretei között,
- b) a szomszédos telkek csatlakozó zártudvaros beépítésű tűzfalát a környezetükben előírányzott új beépítés esetén takarni szükséges.

(4) A Kt-Fk-G jelű övezet a „GRUND” elnevezésű közösségi tér övezete, ahol

- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki;
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 5%, a legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 6,5 m lehet,
- c) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

**59. § (1)** A Vt-V jelű építési övezetek a városközpontoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zártudvaros elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vt-V/C-1 jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.
- b) épületköz az Üllői út, József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető;

(3) A Vt-V/C-2 jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.

## 2. Corvin negyed (C)

### 2.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szma	parkolási célú szmp			
3.					felett	alatt						
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m			
5.	Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/C-3	Z	500	18	60 s70	80	20	3,4 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/C-4	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0

### 2.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

9.	Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint		
10.	Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	1,8	1. melléklet szerint		
11.	Ln-2/C-Eü	SZ	5000	-	40	50	40	2,00	1,0		4,0	15,0

### 2.3. Városközpont területe (Vt-V)

12.	Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	4,0 s4,5	1,7 5	1. melléklet szerint		
13.	Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	5,0 s5,5	2,0	1. melléklet szerint		
14.	Vt-V/C-3	K	K	K	K	K	K	K/ 2,0	K	1. melléklet szerint		

### 2.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

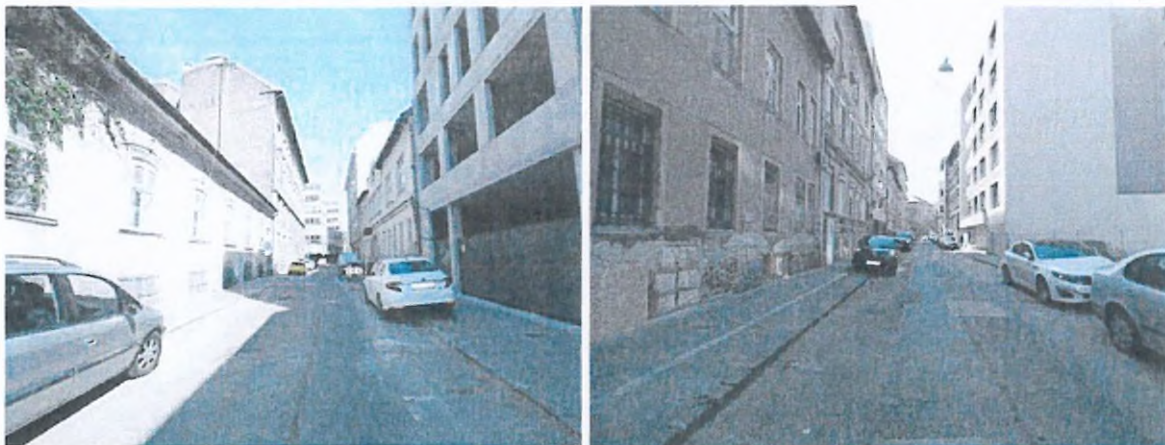
15.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65* s70*	80	15*	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
-----	----------	---	------	----	-------------	----	-----	-------------	-----	----------------------	--	--

### 2.5. Közpark (Zkp)

16.	Zkp/C-Fk	SZ	-	-	3	80	20*	-	-		-	4,5
17.	Zkp/C-Kk	SZ	-	-	3	3	60	-	-		-	4,5

18.	Z	zárt sorú beépítési mód
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód
20.	K	kialakult állapot szerint
21.	s	sarok telek esetén
22.	*	A FKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587



Környezet, utca



A lakóház utcai homlokzata

A lakóház bejárata



A lakóház kapualja

Lakóház udvara

2023. április 20.

  
213

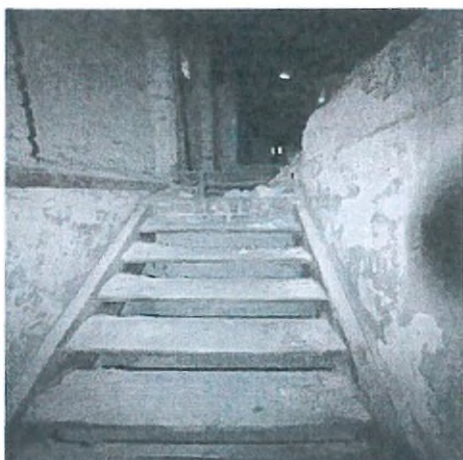
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587



Lakóház udvara



Lépcsőház



Padlás feljáró és padlás



Pince lejáró



Pince

2023. április 20.

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587



Lakóház udvari frontja

2023. április 20.

*[Handwritten signature]*  
215

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vajdahunyad utca 8.

