

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

8. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. január 21-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, pinceszinti, 34872/0/A/41, 34872/0/A/42 helyrajzi számú egyéb helyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni. A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény 34872/0/A/41 hrsz.
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény 34872/0/A/42 hrsz.
3. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2025 JAN 15.	Szám:
		02/5-9/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	Deák	

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott 68 m<sup>2</sup> alapterületű üres egyéb helyiség, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 228/10000 tulajdoni hányad, valamint a Budapest VIII., Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott 72 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, amelyhez a közös tulajdonból még 241/10000 tulajdoni hányad. A helyiségek eredetileg óvóhelyként szolgáltak.

A helyiségek megvásárlása iránt 2024. november 18. napján vételi kérelmet nyújtott be. A kérelmező a társasházban tulajdonosa egy nem lakás céljára szolgáló helyiségnek, amelyben a Café Csiga étterem üzemel, továbbá az önkormányzati helyiségeket jogcím nélkül használatba vették.

A 34872/0/A/41 hrsz-ú helyiség a társasház pinceszintjén helyezkedik el, önálló utcai bejárata nincs, megközelíteni a Bacsó Béla utca felőli közös lépcsőházon keresztül lehet, amelyből jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok bejárata nyílik. Két helyiségből áll, közműekkel nem rendelkezik, a társasház vízórája itt található. Az ablaküveg hiányos, az ablaknyílás fémhálóval védett. Belmagassága 2,75 m. A helyiségeket nagyfokú fizikai avultság jellemzi. A talajnedvesség a belső tér falazatán jelentősen érzékelhető. Összeségében az ingatlan gyenge műszaki állapotú.

A 34872/0/A/42 hrsz-ú helyiséget a Bacsó Béla utca felőli közös lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A 2,50 m belmagasságú ingatlan négy helyiségből áll, elhanyagolt, gyenge műszaki állapotúak, a vakolat leomlott, a falak salétromosak.

A társasházban 43 albetét van, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 469/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a tárgyi helyiségek bérbeadására 2008. november 6. napját követően nem volt igény, így elidegenítés érdekében zárolásra kerültek.

A 34872/0/A/41 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2024. december 17. napján kelt értékbecslése szerint 9.810.000,- Ft (144.256,- Ft/m<sup>2</sup>), amely összeget Bártfai László független szakértő 2024. december 19. napján jóváhagyott.

A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 75 %-a, azaz 7.357.500,- Ft.

ÉRKEZETT

2025 JAN 15.

 1

A 34872/0/A/42 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2024. december 16. napján kelt értékebecslése szerint 10.560.000 Ft (146.622,- Ft/m<sup>2</sup>), amely összeget Bártfai László független szakértő 2024. december 19. napján jóváhagyott.

A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 75 %-a, azaz 7.920.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, azonban ugyanezen önkormányzati rendelet 2. §-a alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket, azaz 25 millió forintot.

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések a Vásár utcát nem érintik, javasolható az elidegenítés.

A két helyiség helyi városrehabilitációs területen található. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév 8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A társasházban található önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Fentiek alapján javaslom a helyiségek versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését részére a 34872/0/A/41 hrsz-ú ingatlan esetében 7.357.500,- Ft összegű vételár, a 34872/0/A/42 hrsz-ú ingatlan esetében pedig 7.920.000 Ft összegű vételár egyösszegű megfizetése mellett.

A fentiekben írottak alapján javaslom a Tisztelt Bizottság részére a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, pinceszinti, 34872/0/A/41 hrsz-ú, 68 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 228/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség, valamint a 34872/0/A/42 hrsz-ú, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 241/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését - - szám alatti - tulajdonostárs részére, 7.357.500,- Ft illetve 7.920.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel, azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös vezetékek, illetve a társasház vízórájának megközelítése miatt indokolt esetben a bejutást engedélyezni köteles.

Javasolom továbbá, hogy amennyiben a kérelmező nem vásárolja meg a helyiségeket, úgy az árverés útján kerüljön értékesítésre, az értékebecslésben megállapított 34872/0/A/41 hrsz-ú helyiség likvid forgalmi érték (7.850.000,- Ft) 80%-ának alapul vételével, 6.280.000,- Ft, a 34872/0/A/42 hrsz-ú helyiség likvid forgalmi érték (8.450.000,- Ft) 80 %-ának alapul vételével 6.760.000,- Ft összegű kikiáltási áron. Az ingatlan likvidációs értéke az ingatlan gyorsabb eladása, értékesítési kényszere miatti értékesítési ára. Bankok esetében a likvidációs érték az ún. menekülési, vagy hitelfedezeti értéket jelenti. A likvidációs érték alapja a forgalmi érték, mértéke a forgalmi érték 60-80%-a.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiségek bérbeadása eddig nem járt sikerrel. A tárgyi ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A tárgyi ingatlan értékesítésének elutasítása esetén a helyiségek után az Önkormányzatot továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

### III. Jogszábeli környezet

A Képviselet-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontja szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselet-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot hatalmazza fel.

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

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A Rendelet 8. § (2) bekezdés alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.

A vevő a vételárát a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10%-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A 19. § (9) bekezdése alapján az üres helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

Az árverés feltételeit a Képviselet-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pont. a.) alpontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, helyiség esetében első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80%-a.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi alternatív határozati javaslatok megvitatását és a döntés meghozatalát.

L003MWE 3

**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**  
**...../2025. (I. 21.) számú határozata**

**A verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/41 helyrajzi számú egyéb helyiség vételi ajánlatának elutasításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/41** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 68 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség** – a Budapest VIII., Vásár utca szám alatti ingatlan tulajdonosa - részére történő eladásához;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) határozati pont szerinti döntésről tájékoztassa az ügyfelet.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. január 21., a 2. pont esetében: 2025. január 30.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

vagy

**B verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/41 helyrajzi számú egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlat megadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **kivonja** a bérbeadási állományból az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII., 34872/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 68 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget**, és egyúttal hozzájárul – a Budapest VIII., Vásár utca szám alatti ingatlan tulajdonosa - részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték ( 9.810.000,- Ft) 75 %-ának alapulvételével – **7.357.500,- Ft azaz hétmillió-háromszázötvenhétezer-ötszáz forint** vételár közlésével.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat ügyfél részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére;
- 3.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 68 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség nyilvános árverésen történő elidegenítéséhez**, amennyiben nem él az eladási ajánlattal;
- 4.) a 3. ) határozati pont szerinti árverés esetére az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 68 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség** kikiáltási árát **6.280.000 Ft azaz hatmillió-kettőszáznyolcvanezer forint összegben állapítja meg**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1. pont esetében: 2025. január 21.,

a 2. pont esetében: 2025. március 30.,

a 3-4. pontok esetében: 2025. július 30.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**  
**...../2025. (I. 21.) számú határozata**

**A verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/42 helyrajzi számú egyéb helyiség vételi ajánlatának elutasításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 2.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/42** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség** – a Budapest VIII., Vásár utca . szám alatti ingatlan tulajdonosa - részére történő eladásához;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) határozati pont szerinti döntésről tájékoztassa az ügyfelet.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. január 21., a 2. pont esetében: 2025. január 30.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

vagy

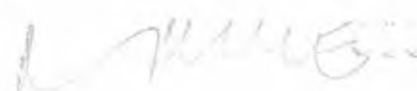
**B verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 34872/0/A/42 helyrajzi számú egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlat megadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **kivonja** a bérbeadási állományból az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII., 34872/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget**, és egyúttal hozzájárul – a Budapest VIII., Vásár utca . szám alatti ingatlan tulajdonosa - részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték ( 10.560.000,- Ft) 75 %-ának alapulvételével – **7.920.000,- Ft azaz hétmillió-kilencszázhuszezer forint** vételár közlésével.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat ügyfél részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére;
- 3.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség nyilvános árverésen történő elidegenítéséhez**, amennyiben . szám alatti ingatlan tulajdonosa nem él az eladási ajánlattal;
- 4.) a 3.) határozati pont szerinti árverés esetére az ingatlan-nyilvántartásban a **34872/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vásár utca 2. szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség** kikiáltási árát **6.760.000 Ft összegben állapítja meg**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester



Határidők: az 1. pont esetében: 2025. január 21.,  
a 2. pont esetében: 2025. március 30.,  
a 3-4. pontok esetében: 2025. július 30.


A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. január 14.





**Sáty Balázs**  
alpolgármeste


ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

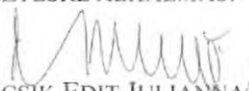
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE: 

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet  
LHE 2024.12.18  
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1081

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Vásár utca 2. pinceszint (41.)



JGK-0001118883



szám alatti

34872/0/A/41 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2024 DEC 18.	
iktatás dátuma:	iktatószám:
2024 DEC 18.	LHE/394-1/2024
Ügyintéző	
melléklet	

Budapest, 2024. december

Független | Megbízható | Értékmérő

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1081
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (41.)
Helyrajzi száma	: 34872/O/A/41
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 68 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 68 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 144 256 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 941 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 228 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	<b>9 810 000 Ft</b>
	azaz <b>Kilencmillió-nyolcszáztízezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>2 150 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>7 850 000 Ft</b>
	azaz <b>Hétmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .</b>

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

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

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

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. december 17.

2024 DEC 19



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekhacsiesek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

008



**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

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

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékleteként csatolásra kerültek.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyoneértékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:                                      nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint):                      1084 Budapest, Vásár utca 2. pinceszint (41.)  
 Tulajdoni lap szerinti területe:                      68,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma:                                        34872/0/A/41  
 Ingatlan megnevezése:                                egyéb helyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                    nincs hasznosítva  
 Bejegyző határozat:                                    Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:                                      VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

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

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca közötti részen fekszik, a Vásár utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlant a Bacsó Béla utca felől lehet megközelíteni.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Az épületet Schwarz Jénő műépítész tervezte 1898-ban. A neobarokk sarokház homlokzata pazar stukkókkal díszített, a lépcsőházban ólomüveges ablakok találhatók.

A vizsgált ingatlant a Bacsó Béla utca felőli közös lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, nincs közvetlen utcafronti bejárata. A társasházi lépcsőház fémszerkezetes ajtó, amely alacsony (1,50 m) lépcsőlejárattal rendelkezik. A lépcsőlejárattól két albetét nyílik. Balra található a 41-es számú albetét. Az ingatlan két helyiségből áll, közművek nincsenek, csak a társasházi vízóra látható itt. Az ablaküveg hiányos, az ablaknyílás fémhálós védett. Belmagasság 2,75 m. A mennyezeti részen látható acélgerenda feltehetően utólagos födém megerősítésként szolgál.

Össességében raktározásra alkalmas, gyenge műszaki állapotú pinceszinti albetét.

**Épület:**

Épület építési éve:	1898	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

**Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség**

Belső terek felülete:	vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

**Megjegyzés:**

*[Handwritten signature]* 010

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

A társasház utcafronti homlokzata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az ingatlan bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

##### Albetét:

A karbantartás hiánya miatt a helyiségeket nagyfokú fizikai avultság jellemzi. A felszívódó talajnedvesség nyoma a belső tér falazatán jelentősen érzékelhető, a vakolat leomlott, a falak salétromosak.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, külön hitelesített vízórával nem rendelkezik az albetét, csak a társasházi vízóra látható az albetétben
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
óvóhely	beton	vakolt	33,80 m <sup>2</sup>	100%	33,80 m <sup>2</sup>
óvóhely	beton	vakolt	34,32 m <sup>2</sup>	100%	34,32 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			68,12 m <sup>2</sup>		68,12 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>68 m<sup>2</sup></b>		<b>68 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



012

**Költség alapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	941 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	228	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,45 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>2 150 000 Ft</b>	<b>, Kettőmillió-egyszázötvenezer - Ft .</b>

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (41.)	VIII. ker., Csobánc utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Baross
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	68	61	45	125	94	158
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	7 900 000	13 900 000	18 800 000	16 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		205 082	158 000	100 080	180 000	96 266
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-1%	-2%	6%	3%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-12%	-2%	-2%	-2%	-2%
szerkezeti károsodások (pl: csatorna helyreállítás elmaradása miatt)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	5%	5%	0%	5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-8%</b>	<b>-9%</b>	<b>9%</b>	<b>-4%</b>	<b>12%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		189 291	143 306	108 787	172 080	107 818
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>144 256 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>9 809 408 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>9 810 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Csarnoknegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pincszinten található raktár, vizesblokkal. ingatlan.com/34439142
- adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú raktár, wc-vel, felújított házban. ingatlan.com/34482288
- adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

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

9 810 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázötzezer- Ft .



014

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (41.)	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kísfaludy
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	68	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	1%	-11%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>16%</b>	<b>-11%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 307 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 272 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 798 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 459 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 459 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 011 962 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 50 598 Ft
Igazgatási költségek:	2% 20 239 Ft
Egyéb költségek:	5% 50 598 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>121 435 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	890 527 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>9 890 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**9 890 000 Ft**

azaz Kilencmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

015

 9. oldal

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 810 000 Ft	100%	9 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 890 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>9 810 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 810 000 Ft**

azaz, **Kilencmillió-nyolcszáztfézezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (41.)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 810 000 Ft**  
azaz **Kilencmillió-nyolcszáztfézezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. december 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. december 17.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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 459795 2024

2024.11.26

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34872/0/A/41 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Vásár utca 2. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**LEÍRÁS**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatait:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egyszobás	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	57	0 0	2/8/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999

2. Bejegyző határozat: 65508/2/1994 1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**LEÍRÁS**

3. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényes idő: 65508/2/1994/1994.02.14

Hogymint: eredeti felvétel

Ingatlan: TULAJDONI

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1097 BUDAPEST VIII.KER. Berossz utca 65-67.

**LEÍRÁS**

NEK TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmaz a kiadást megelőző napig megkezdett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat. A szemle másolat a felvett bejegyzéssel, a teljes másolat valóságos bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtattva nem bír jogi bizonyító erejű dokumentummal.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*[Handwritten signature]*

018

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

1. SZAKEL LEÍRÁS

a Budapest, VIII. Vásár u. 2. sz. alatti lakóház  
társasházi alakításához

1./ Általános leírás

Az ingatlan a 34872 hrsz. alatti telken épült zártkörű sarok-  
beépítésű lakóház, melynek földszintjén, ill. pincéjében nem  
lakás célú helyiségek is találhatóak.

A telek sík területű, nagysága  $941 \text{ m}^2$ .

Az épület alapincszett, földszint + 4 emelet + padlás szintekből  
áll.

Az épület keretes beépítésű, az utcai szárnyak két-, az udvari-  
ak egytraktusosak.

Az emeleteket egy háromkarú főlépcső és egy kétkarú melléklépcső  
köti össze, az emeleti lakásokat függőfolyosókról lehet megköze-  
líteni.

Az épület teherhordó falai tömör épített agyagtégeléből készültek.  
A fűtésrendszer lényegében, poroszszívó, ill. csapós perem-  
szerkezetűek.

A nagastető háromlépcsős, kőtölgerendős acélszerkezet, a bitályas  
anyaga cserép.

A lépcsők ún. "lebegő" kő kialakításúak.

A homlokzat eredetileg díszes, tanelt, festett kivitelben készült

I. Főlelet: 941 m<sup>2</sup>

Pince

II.	lépcsőház	4,14 m <sup>2</sup>
III.	lépcsőlejáró	10,09 m <sup>2</sup>
IV.	tárolók	177,82 m <sup>2</sup>
V.	közlekedők	83,19 m <sup>2</sup>
VI.	liftgépház (régi)	13,32 m <sup>2</sup>
VII.	légudvar	6,75 m <sup>2</sup>

Pince összesen : 295,31 m<sup>2</sup>

Főlelet:

VIII.	udvar	156,39 m <sup>2</sup>	(az előlépcsőkkel)
IX.	lift	1,26 m <sup>2</sup>	
X.	lépcsőház	18,90 m <sup>2</sup>	
XI.	kapualj	15,50 m <sup>2</sup>	
XII.	előtér	25,20 m <sup>2</sup>	

XIII.	lépcsőház	5,40 m <sup>2</sup>
XIV.	WC	5,10 m <sup>2</sup>
XV.	légudvar	0,84 m <sup>2</sup>
XVI.	légudvar	1,26 m <sup>2</sup>

Főlelet összesen: 234,74 m<sup>2</sup>

Félemelet:

XVII.	lépcsőház	8,18 m <sup>2</sup>
-------	-----------	---------------------

Félemelet összesen: 8,18 m<sup>2</sup>

*[Handwritten signature]* 020

3.41. A 34872/A-41. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 41-es számmal jelölt albetét, mely az épületben a pincében található, a következő helyiségekből áll :

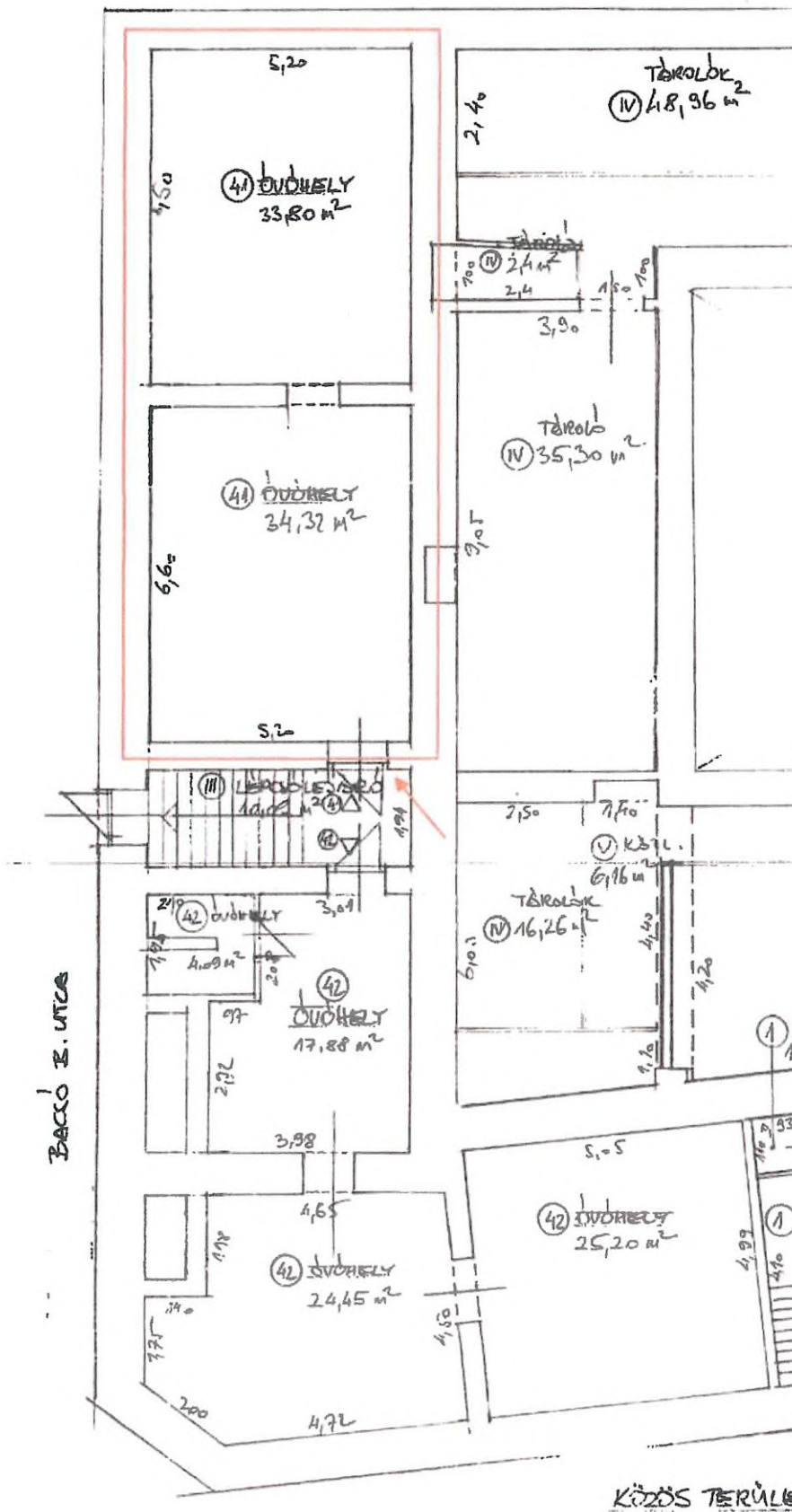
óvóhely	34,32 m <sup>2</sup>
óvóhely	33,80 m <sup>2</sup>
<hr/>	
összesen :	68,12 m <sup>2</sup>

3.42. A 34872/A-42. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 42-es számmal jelölt albetét, mely az épületben a pincében található, a következő helyiségekből áll :

óvóhely	17,88 m <sup>2</sup>
óvóhely	4,09 m <sup>2</sup>
óvóhely	24,45 m <sup>2</sup>
óvóhely	25,20 m <sup>2</sup>
<hr/>	
összesen :	71,62 m <sup>2</sup>

 021

ALAPRAJZ

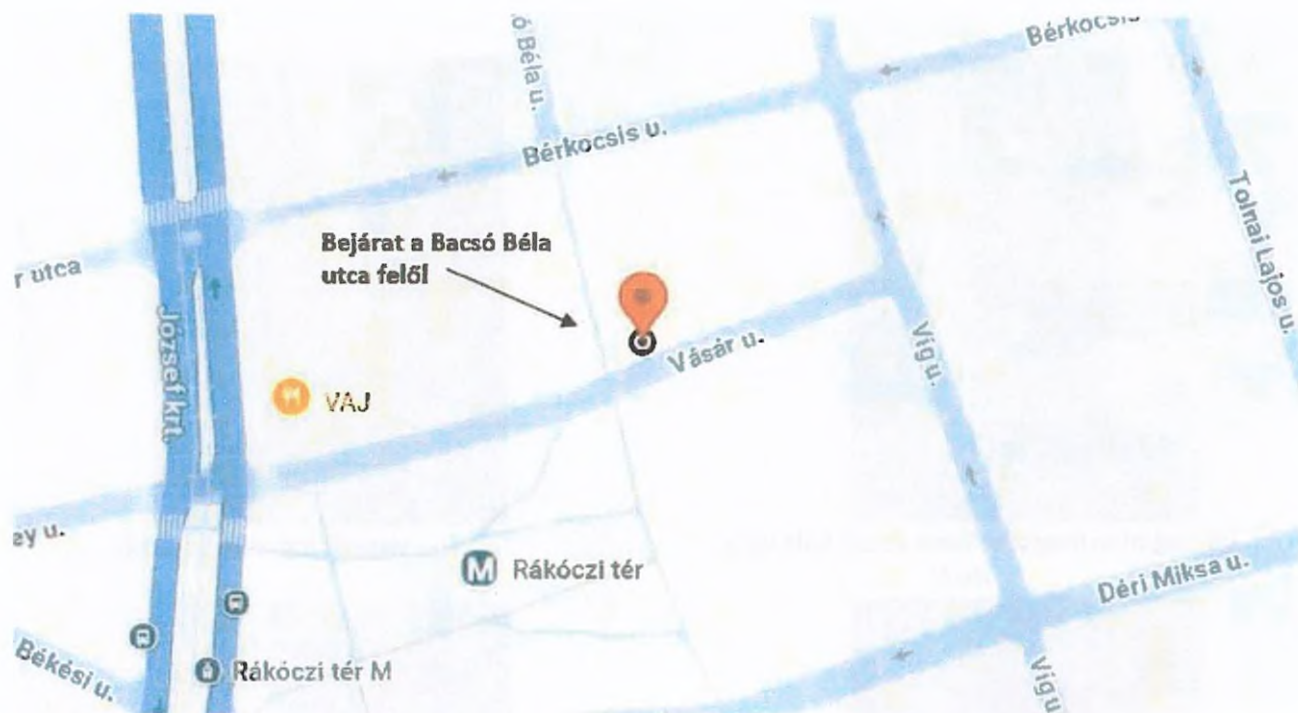


KÖZÖS TERÜLET

*Handwritten signature*

022

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. kapubejárat



06. ingatlan megközelítése Bacsó Béla utca felől



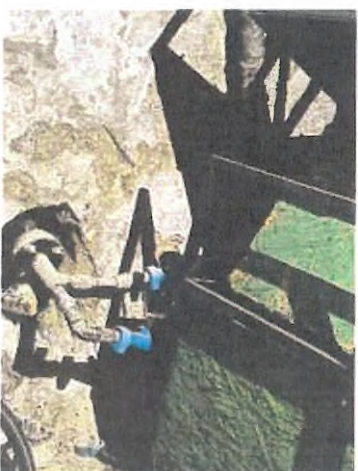
07. vizsgált ingatlan bejárata



08. vizsgált ingatlan belső tere



09. falazat



10. társasházi vízóra



11. vizsgált ingatlan falazata

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'K. M. E. 026'.*





12. hiányzó ablaküveg



13. vizsgált ingatlan falazata



14. földém



15. vizsgált ingatlan belső tere



16. lépcsőlejáró



17. utcakép

*K. M. E. 025*

2. sz. melléklet  
LHE 2024. 12. 18. R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1082

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Vásár utca 2. pinceszint (42.)



JGK-0001118875



szám alatti

34872/0/A/42 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2024 DEC 18.	iktatószám: LHE/395-1/2024
fogyintéző	
melléklet	

Budapest, 2024. december

Független | Megbízható | Értékmérő

*[Handwritten signature]*

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1082
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vásár utca 2. pinceszint (42.)
Helyrajzi száma	: 34872/O/A/42
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 72 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 72 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 146 622 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 941 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 241 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	<b>10 560 000 Ft</b>
	azaz <b>Tízmillió-ötszázhatvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>2 270 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-kettőszázhetvanezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>8 450 000 Ft</b>
	azaz <b>Nyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .</b>

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

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

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

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. december 16.

2024 DEC 19.



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

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

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

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékleteként csatolásra kerültek.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (42.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	72,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34872/0/A/42
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktár
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

*III. rész:*

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

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

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca közötti részen fekszik, a Vásár utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlant a Bacsó Béla utca felől lehet megközelíteni.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Az épületet Schwarz Jenő műépítész tervezte 1898-ban. A neobarokk sarokház homlokzata pazar stukkókkal díszített, a lépcsőházban ólomüveges ablakok találhatóak.

A vizsgált ingatlant a Bacsó Béla utca felőli közös lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, nincs közvetlen utcafronti bejárata. A társasházi lépcsőház bejárata fémszerkezetes ajtó, amely alacsony (1,50 m) lépcsőlejárattal rendelkezik. A lépcsőlejárát a társasházi közös tulajdonba visz, melyből két albetét nyílik. Jobbra található a 42-es számú albetét. Az ingatlan négy helyiségből áll, mindegyik helyiség elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú. Villany a társasház közös villanyórájáról megoldott, és saját vízórával rendelkezik. Belmagasság 2,50 m.

Az albetétet a Csinos Csiga Kft. használja raktározási céllal, bérleti szerződés és egyéb megállapodás nélkül.

Összességében raktározásra alkalmas, gyenge műszaki állapotú pinceszinti albetét.

#### Épület:

Épület építési éve:	1898	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,50 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fém szerkezetek	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

Megjegyzés:

*[Handwritten signature]* 029

**4.3. Épületdiagnosztika**

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

**Ház:**

A társasház utcafronti homlokzata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az ingatlan bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

**Albetét:**

A karbantartás hiánya miatt a helyiségeket nagyfokú fizikai avultság jellemzi. A felszívódó talajnedvesség nyoma a belső tér falazatán jelentősen érzékelhető, a vakolat leomlott, a falak salétromosak. A bérleményben élő patkányok vannak.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

**Bérlői megjegyzés:**

Az ingatlant a Csinos Csiga Kft. használja, bérleti szerződés nélkül.

**4.4. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
óvóhely	beton	vakolt	25,20 m <sup>2</sup>	100%	25,20 m <sup>2</sup>
óvóhely	beton	vakolt	24,45 m <sup>2</sup>	100%	24,45 m <sup>2</sup>
óvóhely	beton	vakolt	17,88 m <sup>2</sup>	100%	17,88 m <sup>2</sup>
óvóhely	beton	vakolt	4,09 m <sup>2</sup>	100%	4,09 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			71,62 m <sup>2</sup>		71,62 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>72 m<sup>2</sup></b>		<b>72 m<sup>2</sup></b>

**Megjegyzés:**

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



**Költség alapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	941 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	241 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	22,68 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m <sup>2</sup>
Díszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	2 270 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

 092  
7. oldal



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (42.)	VIII. ker., Csobánc utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Baross
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	72	61	45	125	94	158
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	7 900 000	13 900 000	18 800 000	16 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		205 082	158 000	100 080	180 000	96 266
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-1%	-3%	5%	2%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: csatorna helyreállítás elmaradása miatt)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	5%	5%	0%	5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-6%</b>	<b>-8%</b>	<b>10%</b>	<b>-3%</b>	<b>14%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		192 572	145 834	110 388	174 960	109 358
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>146 622 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>10 556 784 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>10 560 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pincszinten található raktár, vízesblokkal. ingatlan.com/34439142
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú raktár, wc-vel, felújított házban. ingatlan.com/34482288
5. adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

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

**10 560 000 Ft**

azaz Tízmillió-ötszázhatvanezer- Ft .



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (42.)	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	72	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	0%	-1.2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>15%</b>	<b>-1.2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 296 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 263 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 782 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 447 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 447 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 062 677 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 53 134 Ft
Igazgatási költségek:	2% 21 254 Ft
Egyéb költségek:	5% 53 134 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>127 521 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	935 156 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>10 390 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**10 390 000 Ft**

azaz Tízmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 560 000 Ft	100%	10 560 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 390 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>10 560 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**10 560 000 Ft**

azaz, Tízmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

035



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Vásár utca 2. pincszint (42.)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 560 000 Ft**  
azaz **Tízmillió-ötszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. december 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. december 16.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 1

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

Megrendelés szám: 8000004459802/2024

2024.11.26

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34872/0/A/42 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Vásár utca 2. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**LEÍRÁS**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	72	0 0	241/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999

2. bejegyző határozat: 65508/2/1994 1994.02.14

Vásárház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**LEÍRÁS**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65508/2/1994/1994.02.14

jogi cím eredet: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**LEÍRÁS**

NEK TARTALMAS BEJEGYZÉST

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

 037  
11. oldal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TECHNICAL DESCRIPTION

a Budapest, VIII. Vásár u. 2. sz. alatti lakóház  
társasházi alakításához

1./ Általános leírás

Az ingatlan a 34872 hrsz. alatti telken épült zártkörű sarok-  
beépítésű lakóház, melynek földszintjén, ill. pincéjében nem  
lakás célú helyiségek is találhatóak.

A telek sík területű, nagysága 941 m<sup>2</sup>.

Az épület alapincézett, földszint + 4 emelet + padlás szintekből  
áll.

Az épület keretes beépítésű, az utcai szárnyak két-, az udvari-  
ak egytraktusosak.

Az emeleteket egy háromkarú fölépcső és egy kétkarú melléklépcső  
köti össze, az emeleti lakásokat függőfolyosókról lehet megközelí-  
teni.

Az épület teherhordó falai tömör épített agyagtégglából készültek.

A földérszerkezetek téglaforgács, poroszsiüveg, ill. csapós gerenda  
szerkezetűek.

A nagastető háromállású, kötőgerendás fűszerkezet, a hővezető  
anyaga eszerű.

A lépcsők ún. "lehorg" kikialakításúak.

A bordózat eredetileg díszes, tagolt, festett kivitelben készült

I. Földszint 941 m<sup>2</sup>

Pince

II.	lépcsőház	4,14 m <sup>2</sup>
III.	lépcsőlejáró	10,09 m <sup>2</sup>
IV.	tárolók	177,82 m <sup>2</sup>
V.	közlekedők	83,19 m <sup>2</sup>
VI.	liftgépház (régi)	13,32 m <sup>2</sup>
VII.	légudvar	6,75 m <sup>2</sup>

Pince összesen : 295,31 m<sup>2</sup>

Földszint:

VIII.	garázs	156,39 m <sup>2</sup>	(az előlépcsőkkel)
IX.	lift	1,25 m <sup>2</sup>	
X.	lépcsőház	18,90 m <sup>2</sup>	
XI.	kapualj	15,90 m <sup>2</sup>	
XII.	előtér	25,20 m <sup>2</sup>	
XIII.	lépcsőház	5,40 m <sup>2</sup>	
XIV.	WC	0,10 m <sup>2</sup>	
XV.	légudvar	0,94 m <sup>2</sup>	
XVI.	légudvar	1,26 m <sup>2</sup>	

Földszint összesen: 234,24 m<sup>2</sup>

Félemelet:

XVII. lépcsőház 8,18 m<sup>2</sup>

Félemelet összesen: 8,18 m<sup>2</sup>

3.41. A 34872/A-41. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 41-es számmal jelölt albetét, mely az épületben a pincében található, a következő helyiségekből áll :

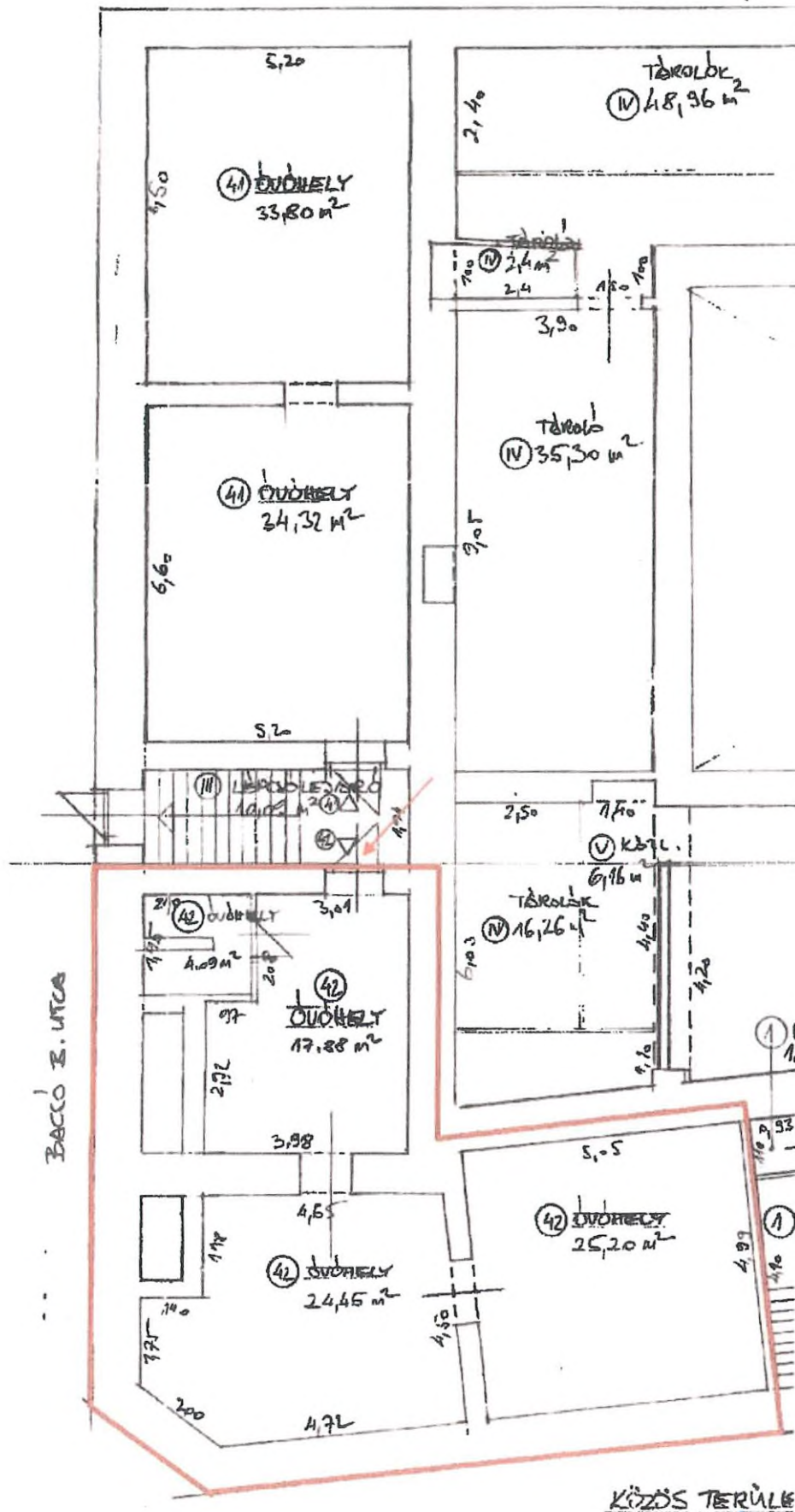
óvóhely	34,32 m <sup>2</sup>
óvóhely	33,80 m <sup>2</sup>
<hr/>	
összesen :	68,12 m <sup>2</sup>

3.42. A 34872/A-42. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 42-es számmal jelölt albetét, mely az épületben a pincében található, a következő helyiségekből áll :

óvóhely	17,88 m <sup>2</sup>
óvóhely	4,09 m <sup>2</sup>
óvóhely	24,45 m <sup>2</sup>
óvóhely	25,20 m <sup>2</sup>
<hr/>	
összesen :	71,62 m <sup>2</sup>



ALAPRAJZ



*Handwritten signature in blue ink.*

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. kapubejárat

042

*Handwritten signature in blue ink.*



06. ingatlan megközelítése Bacsó Béla utca felől



07. vizsgált ingatlan bejárata



08. vizsgált ingatlan belső tere



09. vizsgált ingatlan belső tere



10. vizsgált ingatlan falazata



11. vizsgált ingatlan falazata

*[Handwritten signature]*



12. vizsgált ingatlan belső tere



13. vizsgált ingatlan belső tere



14. vizsgált ingatlan belső tere



15. albetéthez tartozó vízóra



16. vizsgált ingatlan belső tere



17. lépcsőjáró

## Mezei Irén

---

**Feladó:** Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>  
**Küldve:** hétfő 2025. január 6 12:55  
**Címzett:** ertesites@jgk.hu  
**Másolatot kap:** dr. Görcsös Mónika  
**Tárgy:** Re: LHÉ/394-2/2024 Budapest VIII., Vásár utca 2.

Tisztelt Mezei Irén!

Tárgyi ingatlan nem HVT területen helyezkedik el, az abban lévő helyiségek tervezett értékesítésével kapcsolatban Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

Mezei Irén <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2024. dec. 30., H, 9:48):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatásának megküldését csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



---

**DR. GÖRCSÖS MÓNIKA**

**MEZEI IRÉN**

**mb. vagyonhasznosítási igazgató**

**értékesítési referens**

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest, Őr u. 8.

E-mail: [ertesites@jgk.hu](mailto:ertesites@jgk.hu)

Tel: +36-1-216-6961

Web: [www.jgk.hu](http://www.jgk.hu)



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

**RÉV8 ZRT.**

**Csete Zoltán**  
műszaki igazgató  
részére

Ügyiratszám: LHÉ- 394 -2/2024  
Ügyiratszám: LHÉ/ - /2024  
Ügyintéző: Mezei Irén  
Telefonszám: 06 1 216-6961/206  
Tárgy: HVT

csete-zoltan@rev8.hu


Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., Vásár utca 2. szám alatti, pinceszinti, 34872/0/A/41 és 34872/0/A/42 hrsz. üres, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Budapest, 2024. december 30.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 26  
gazdálkodási Központ Zrt.

  
dr. Görcsös Mónika  
mb. vagyonhasznosítási igazgató

  
Mezei Irén  
referens