

## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. március 27-i ülésére

**Előterjesztő:** Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 14881/0/A/2 hrsz.-ú, természetben 1023 Ürömi utca 52. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése bérletársaknak

**Készítette:** Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Mák Edvin vagyongazdálkodási ügyintéző

**Ügyszám:** XV/55/2022

#### Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alább felsorolt, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A bérlet kérelmet nyújtott be bérleménye megvásárlása iránt. Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a kérelmet, amelyről a benyújtás óta nem született döntés, azaz a bérlemény és a bérlet adatait, a kérelem beérkezésének időpontját, a bérleti szerződés időpontját és időtartamát, az esetleges hátralék összegét és az ingatlan forgalmi értékét.

Az előterjesztést előkészítő Osztály az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt, az Immowell 2002 Kft-t (továbbiakban: Immowell) és a Bering Stúdió Kft-t (továbbiakban: Bering) kért fel. A táblázat mindkét szakértő által megállapított értéket jelöli, azonban a határozati javaslat a magasabb összegű forgalmi értéket tartalmazza.

Az ingatlanforgalmi szakvélemények a SharePoint rendszerben feltöltésre kerültek, valamint az ülésen megtekinthetők (*melléklet – vételi kérelmek, cégkivonatok*). A táblázatban felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjait az ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

Ingatlan adatai	Rendeltetés, funkció	Bérletársak	Kérelem kelte	Bérleti szerződés időtartama (és hatályos bérleti szerződés kelte)	Havi bérleti díj és költségek	Hátralék összege: lejárt tartozás és késedelmi kamat	Forgalmi érték
14881/0/A/2 Ürömi utca 52. ajtó 2. 195 m <sup>2</sup>	műhely	Hermann Jánosné Aszalósné Hermann Katalin	2022.10.20	2022.07.15. napjától határozatlan (2022.07.07.)	120.000,- Ft+ÁFA  0,-Ft	0,-Ft és 217,-Ft késedelmi kamat	Immowell: 67.000.000,- Ft Bering: 62.000.000,- Ft

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyongazdálkodási Rendelet) 23. § (1) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20.

§ (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték, a helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérleti szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka.

A Vagyonszerződés 20. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt. Figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdésére önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amely a nem lakás célú helyiség bérlő részére történő elidegenítése esetén is fennáll.

A Vagyonszerződés 6. § (2) bekezdés alapján **a tulajdonosi jogokat** az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében **nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja. A Képviselő-testület dönt az ingatlanvagyon értékesítéséről nettó ötvenmillió forint értékhatár felett, mely esetben az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javaslatot tesz a Képviselő-testület részére az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdése b) pontja alapján.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### **Határozati javaslatok**

#### **1.A./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 14881/0/A/2 hrsz.-on**, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó 2. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 195 m<sup>2</sup> alapterületű, „**műhely**” **megnevezésű ingatlant Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin bérletársak részére egymás között egyenlő, 1/2- 1/2 arányban 67.000.000,-Ft**, azaz hatvanhétmillió forint forgalmi értékből megállapított **vételáron értékesítse** azzal, hogy a bérletársaknak a szerződéskötés időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérletársak hitelt érdemlően igazolni kötelesek.

Amennyiben a bérletársak az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem írják alá - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási

ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint gyakorolhat.

A bérletársak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, mint tulajdonossal és bérbeadóval 2022. július 07. napján kötöttek 2022. július 15. napjától határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** soron következő képviselőtestületi ülés

#### **1.B./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 14881/0/A/2 hrsz.-on**, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó 2. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 195 m<sup>2</sup> alapterületű, „**műhely**” **megnevezésű ingatlant Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin bérlo részére ne értékesítse.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** soron következő képviselőtestületi ülés

**Budapest, 2023. március 14.**

**Órsi Gergely**

**Polgármester megbízásából eljárva**



dr. Toók Gabriella  
Osztályvezető

#### **Mellékletek:**

1. Vételi kérelem
2. Bérleti szerződés
3. Tulajdoni lap
4. Igazolás
5. Értékbecslések

1. sz. melléklet

dr. Toók Gabriella, Osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
Gazdasági Igazgatóság  
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2022. OKT 18.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Aluírottak

1. Hermann Jánosné (született [redacted]  
lakcím: [redacted] és [redacted]
2. Aszalósné Hermann Katalin (született [redacted]  
Lakcím: [redacted]

vételi szándéknyilatkozatot nyújtunk be Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat tulajdonát képező 1023 Budapest Ürömi utca 52 sz. (Hrsz: 14881, tulajdoni lapszám 4723) alatti társasház 2 sz. albetétjében nyilvántartott ingatlanra (pékműhely a hozzá tartozó ingatlanrészsel).

Indoklás:

A vételi szándék tárgyát képező ingatlannak jelenleg mi vagyunk a bérlői, valamint Aszalósné Hermann Katalin, illetve testvére, Hermann László a 1023. Budapest, Ürömi utca 52 sz. ingatlan alatti másik albetétjének tulajdonosai. A bérlemény nagyon rossz állapotban van, az elhanyagolt utcafront jelentősen rontja az egyébként rendezett utca képét. A kapu rozsdás és nagyon nehezen nyílik, az udvaron az elburjánzott növényzet kihajlik az utcára, zavarva a járókelők közlekedését. Ezen kívül szeretnénk a régi pékség még megmaradt eszközeit összegyűjteni és az ingatlanon rendszerezni, igény esetén az érdeklődők számára is hozzáférhetővé tenni. Az értéknövelő beruházás a következőket foglalná magában:

Beruházás megnevezése	Beruházás becsült költsége
Kapu csere	680.000 Ft.-
Kert falának, homlokzatának tisztítása és tatarozása	520.000 Ft.-
Kert tisztítás	450.000 Ft.-
Az eredeti, 2 kemencés pékműhely egy részének alkalmassá tétele alkalmi rendezvényekre és kiállításokra	5.200.000 Ft.-
Összesen	6.850.000 Ft.-

Az ingatlanon a fentiekén túl további fejlesztéseket is szeretnénk megvalósítani. A beruházás az önkormányzat érdekeit is szolgálná, mivel javítaná a közterület arculatát, az utcaképet. Az értéknövelő beruházás miatt az ingatlan megvásárlásában vagyunk érdekeltek.

Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva tisztelettel üdvözöljük Önt.

Budapest, 2022. október 20.

[redacted]  
Hermann Jánosné

A' [redacted]  
Aszalósné Hermann Katalin



2. sz. melléklet

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**- önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség  
határozatlan idejű bérletére -**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
pénzügyi nyilvántartási szám: 15735650-2-41  
törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735650  
államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745213  
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester, belföldi jogi személy)  
mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: Bérbeadó/,

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, II. ker. Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735650, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: Bérbeadó/,

**Hermann Jánosné** (született: [redacted] születési hely és idő: [redacted]  
anyja neve: [redacted] lakcíme: [redacted], személyi igazolvány szám: [redacted]  
[redacted] személyi száma: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] állampolgársága: magyar) és

**Aszalósné Hermann Katalin** (született: [redacted] születési hely és idő: [redacted]  
[redacted], anyja neve: [redacted], lakcíme: [redacted]  
[redacted] személyi igazolvány szám: [redacted] személyi szám: [redacted]  
adóazonosító jel: [redacted] állampolgársága: magyar), mint Bérlet, és bérletársak /továbbiakban: Bérlet/,

Bérbeadó és Bérlet a továbbiakban együttesen: Szerződő felek között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

1. A Bérbeadó a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjele: 14821888-7490-114-01), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviselőjében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlet jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

**A Megbízott elérhetőségei:**

Tel.: 1-5999-067 számlázással kapcsolatosan, 1-5999-066 műszaki jellegű kérdés esetén

Fax: 1-5999-061

honlap: [www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto](http://www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto)

e-mail: [ugyfelszolgalat@vf2.hu](mailto:ugyfelszolgalat@vf2.hu)

A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a fentiekben rögzített feladatok ellátása érdekében és céljából jelen Bérleti szerződés egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.

## **1.**

### ***A szerződés tárgya, a Bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja***

- 1.1.** A Bérbeadó **2022. július 15. napjától határozatlan időre** bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14881/0/A/2** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Ürömi utca 52. 2. ajtó alatt található, 195 m<sup>2</sup> területű, „műhely” megnevezésű ingatlant** /továbbiakban: **Bérlemény/ raktározás céljára** a Bérlet által megtekintett állapotban.
- 1.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme:  
Bérlet, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának **177/2022.(V.30.) határozata** alapján.

## **2.**

### ***A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése***

- 2.1.** A Bérlet a Bérleményért havonta **120.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézményénél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet kötelesek a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A Bérlet a bérletért a Bérlemény birtokba adás napjától kezdődően folyamatosan kötelesek fizetni a bérleti díjat.

- **A Bérlet az esetlegesen felmerülő közös költséget** kötelesek megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérlet ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

- Bérlok vállalják, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizetik.
- Bérlok vállalják, hogy az ingatlanra korábban bekötött, de jelenleg szüneteltetés alatt lévő közmű (elektromos áram) visszakapcsoltatását elvégzik.

A Bérletársak jogaik és kötelezettségeik egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a Bérbeadóval szemben egyetemleges.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (a Bérlok vagy a Bérbeadó kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul kötelesek a Bérlok a saját nevükre és saját költségükre – megtérítési igény nélkül – felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a Bérbeadó felé igazolni.

A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a Bérbeadó felhívására a Bérlok kötelesek igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségeiknek határidőben eleget tesznek.

Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a Bérlok csak akkor igényelhetik a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a Bérlok által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a Bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. A Bérlok tudomásul veszik, hogy a Bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a Bérlok a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a Bérbeadót első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a Bérlokkal az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A Bérlok késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: **Ptk.**/ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot kötelesek fizetni a késedelem idejére.

- 2.5. A Bérlok jelen szerződés aláírásáig, 2022. június 23. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdésének megfelelően – megfizettek 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **457.200,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a Bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérlok és a Bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A Bérbeadó az óvadék után kamatot nem fizet. A Bérbeadó óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

### 3.

#### *A szavatosság*

- 3.1. A Bérbeadó szavatosságot vállal a Bérlemény Bérlok általi zavartalan használatáért.
- 3.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincs olyan joga, amely a Bérlok bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. A Bérlok kötelesek a Bérbeadó Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a Bérlok viselik.
- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadói szavatosság a Bérlok által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérlok felelősek, és erről ők kötelesek gondoskodni.
- 3.4. Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért Bérbeadó a **HET-01495864** azonosítószámú, 2022. június 23. napján kelt energetikai tanúsítvány egy eredeti és egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérlok részére átadja, melynek tényét a Bérlok a jelen szerződés aláírásával igazolja.

### 4.

#### *A használat, illetve a használat átengedése*

- 4.1. A Bérlok a Bérleményt kizárólag **raktározás céljára** használhatják és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a Bérbeadónak bejelentenek, és hozzájárulását kérik. Amennyiben a Bérlok a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségeiket megszegik, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a Bérlok kötelesek – saját költségükre, és veszélyükre – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.



- 4.3. A Bérlok tudomásul veszik, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérlébe, vagy használatba nem adhatják, csak a Bérbeadó jelen okiratban hivatkozott rendeletének feltételei szerint.
- 4.4. A Bérbeadó hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: **Thtv.**/ 18. §-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást, és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a Bérlok kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a Bérbeadó a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.
- 4.5. A Bérlok tudomásul veszik, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a Bérlok kötelessége.
- 4.6. A Bérlok tudomásul veszik, hogy tevékenységük gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségükre kötelesek gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. A Bérlok tudomásul veszik, hogy a használat céljától függően kötelesek betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a Bérlok, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a Bérlok kötelesek a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

## 5.

### *Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések*

- 5.1. A Bérlok vállalják a raktározásra használt helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általuk végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthatnak és értéknövelő beruházást is saját kockázatukra - megtérítési igény nélkül - végezhetnek. A Bérlok bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a Bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhetnek, melyben rögzítésre kerül, hogy a Bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a Bérloket terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket kötelesek a Bérlok a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlok a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosultak az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

- 5.2 A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Bérelőket terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérők kötelesek – megtérítési igény nélkül – viselni. A Bérők ezt a kötelezettségüket olyan időpontban, és módon kötelesek teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény állapota szükségessé teszi.
- 5.3. A Bérők tudomásul veszik, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kívánnak végezni vagy végeztetni, ehhez kötelesek a Bérbeadó hozzájárulását kérni. A Bérők az általuk végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthatnak és értéknövelő beruházást is saját kockázatukra - megtérítési igény nélkül - végezhetnek. Amennyiben Bérők az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegik, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérelőket az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkorai jogszabályok rendelkezései szerint felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

## 6.

### *Vegyes rendelkezések*

- 6.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére/lakcímére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely/lakcím megváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. Szerződő felek az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérők másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthatnak igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérők kötelesek a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
- 6.5. A Bérők tudomásul veszik, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adják át a Bérbeadónak, azt nem ürítik ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válnak. Ebben az esetben kötelesek a jogcím nélküli használat után a Bérleményre megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általuk igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni.

A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától

ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet mindenkorai rendelkezései az irányadók.

6.6. A jelen bérleti szerződés csak írásban módosítható.

6.7. A Bérlok Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin jelen bérleti szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített személyi adataik megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adataikat tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bérbeadó a Bérlok személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

6.8. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen 10 példányban készült 7 oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést - annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest, 2022. június 07. napján

Budapest Főváros  
II. Kerületi Önkormányzat  
Képv.: Őrsi Gergely Ferenc polgármester  
Bérbeadó

Kelt: Budapest, 2022. június 27. napján

Kelt: Budapest, 2022. június 27. napján

Hermann Jánosné  
Bérlő 1

Aszalósné Hermann Katalin  
Bérlő 2

Mellékletek:

1. Bérbevételi kérelem
2. 177/2022. (V.30.) Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozat
3. Tulajdoni lap – 14881/0/A/2

1. melléklet

Toók Gabriella asszony  
vagyonhasznosítási osztályvezető

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022. ÁPR. 01.

Budapest Főváros II. kerület Polgármesteri Hivatal  
took.gabriella@masodikkerulet.hu

Xv 155-

6.  
Hermann János

Tisztelt Osztályvezető asszony!

Alulírottak

Aszalósné Hermann Katalin (született: [redacted])

Hermann László János (született: [redacted])

mint a Budapest II. kerület belterület 14881/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Örömi utca. 52. fszt. 1 ingatlan tulajdonosa

Hermann János Tamás (született: [redacted])

Hermann Jánosné (született: [redacted])

mint a Budapest II. kerület belterület 14881/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Örömi utca. 52. fszt. 1 ingatlan holtig tartó hasznélvezői

Az alábbi nyilatkozatot tesszük, a bérlok megnevezésével kiegészítve a 2022. márc. 24-én beadott első bérbevételi kérelmünket:

közös szándékunk, hogy Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin vehesse bérbe a 1023 Budapest, Örömi u. 52 sz (Hrsz: 14881, tulajdoni lapszám: 4723) alatti társasház 2. sz. albetétiében nyilvántartott ingatlant (a pékműhelyt a hozzá tartozó telekrésszel).

Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva

Budapest, 2022. március 30.

Üdvözlettel:

[redacted]  
Aszalósné Hermann Katalin

[redacted]  
Hermann János Tamás

[redacted]  
Hermann Jánosné

[redacted]  
Hermann László János



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
8/2022.**

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2022. május 30-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 7. pont**

Döntés a Budapest II. kerület 14881/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó: 2. szám alatti helyiség bérbeadásáról

Előterjesztő:

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 177/2022.(V.30.) határozata

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő **1023 Budapest, Ürömi utca 52. szám alatti műhelyt bérbe adja Hermann Jánosné** (született: [REDACTED] lakcím: [REDACTED] és **Aszalósné Hermann Katalin** (lakcím: [REDACTED]) **bérlőtársak** (a továbbiakban: Bérlőtársak) részére, **2022. július 1. napjától határozatlan időre, nettó 120.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 152.400,- Ft/hó bérleti díj összegért + a közművek használata során felmerült díjak, raktározási tevékenység céljára** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint **hat hónapos felmondási időben** állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Bérlőtársaknak az Önkormányzattal szemben **adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn**. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2022. április 29-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint került meghatározásra.

A bérleti díj összege évente egy alkalommal a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelésre kerül.

A leendő bérlők a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanra korábban bekötött, de jelenleg szüneteltetés alatt lévő közművek visszakapcsolását elvégzik.

A Bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Bérlőtársak a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessenek meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérlőtársak és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet. A

bérlőtársak által fizetendő óvadék összege **nettó 360.000,- Ft, azaz bruttó 457.200,- Ft**, amelyet a leendő Bérlőtársak a bérleti szerződés aláírását megelőző napig fizetnek meg az Önkormányzat részére.

A Bérlőtársak bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhetnek, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőtársakat terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket kötelesek a Bérlőtársak a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlőtársak a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosultak az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben a Bérlőtársak a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül nem kötik meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

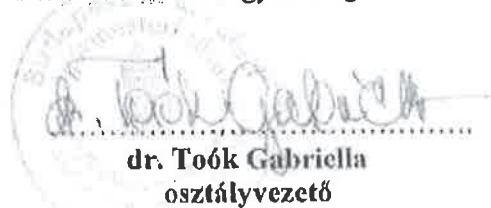
A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester  
**Határidő:** 30 nap

(5 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. május 31.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



**dr. Toók Gabriella**  
osztályvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/306661/2022

2022.06.27

BUDAPEST II, KER.

Balterület 14881/0/A/2 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II. KER. Örömi utca 52. - . ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

**LESZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület n2	szobák száma egész/Eál	szemei hányad	tulajdoni form
------------	---------------	---------------------------	---------------	----------------

móhely	195	0	0	505/1000	árkádoké
--------	-----	---	---	----------	----------

Bajegyző határozat: 999982/1999/

2. bejegyző határozat: 143660/1993/1993.06.01

Tax 11443

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott ingatlanok:

## U. RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145660/1993/1993.06.01

jóváírás eredeti felvétel 145660/1993/1993.06.01

joqsimi 1990. 4vi LKV. tv 145660/1993/1993.06.01

jogállás: tulajdonos

NÉV: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cin: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

### III. 結論

NEM TARTALMAZ DRÓGVISZT

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Nem hiteles tulajdoni lap**

## 3. sz. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sziget

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: 8000004/8033/2023

2023.01.10

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/2 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Örömi utca 52. -, ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

műhely	195	0 0	505/1000	önkormányzati
--------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/

## 2. bejegyző határozat: 145660/1993/1993.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145660/1993/1993.06.01

jogcím: eredeti felvétel 145660/1993/1993.06.01

jogcím: 1990. évi LXV. tv 145660/1993/1993.06.01

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ 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.

TULAJDONI LAP VÉGE



**IGAZOLÁS (GTB-KT/H)**  
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)

**Név: Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin**  
**Cím: Ürömi utca 52. 2. ajtó (nem lakáscélú helyiség)**

Egyenleg (2023.03.10.-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	0 Ft (0 Ft + 0 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>0 Ft (0 Ft + 0 Ft)</b>

Késedelmi kamat (2023.03.10-ig):  
Kamat mérték: szerződés szerint

**217 Ft**

Utolsó – 2023. március hónapra vonatkozó – 2023.02.20-án kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.03.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	152.400 Ft (120.000 Ft + 32.400 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>152.400 Ft (120.000 Ft + 32.400 Ft)</b>

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

Budapest, 2023. március 13.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

  
Harján Dávid  
vezérigazgató



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

5. sz. melléklet

**B E R I N G S T U D I O K F T**  
**1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .**



**Értékbecslési szakvélemény**  
**a**  
**1023 Budapest, Ürömi utca 52. szám alatti**  
**14881/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan,**  
**M Ű H E L Y ( F E J L E S Z T É S I T E L E K R É S Z )**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2023 március 10.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

## Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.03.10.
Az értékbecslés hatálya:	2023.06.10.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

## Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	műhely (fejlesztési telekrész)
Az ingatlanok címe:	1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint/2 hrsz.: 14881/0/A/2 hrsz.
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 0 db 0 m <sup>2</sup> Épület 1 db 195 m <sup>2</sup>

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Újllakon, az Ürömi utcában a Felhívási és Lubló utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), mely a közös tulajdonú 575 m<sup>2</sup>-es fejleszhető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír. A közvetlen környezet az Ürömi utca és a Pusztaszeri út között fekvő, zárványszerű lakóterület kis lakásszámú, 60-80 éves társasházakkal zártan beépítve. A közelben, a Szépvölgyi út III. kerületi oldalán található a Szépvölgyi Irodapark korszerű épületállománya, valamint a La Szieszta lakókert színvonalas társasházi lakásokkal. A II. kerületi oldalon kisvárosias karakterű lakóövezet található, zártan, századfordulós házzal. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető, a környező utcák forgalomszervezése jellemzően egyirányú.

A határos közterület a fizető parkolási övezet része.

A vizsgált ingatlan keleti és nyugati oldalán érintkezik közterülettel (Ürömi és Daru utcák), az utcafrontok cca. 11,5 m-esek, a telek átlagos mélysége 50 m. Az északi és déli telekszomszédon korszerű társasházak állnak. A telek keleti irányba lejt, az utcafrontok szintkülönbsége cca. 4,5 m. Az ingatlan beépített, a telek jelenlegi beépítettsége cca. 75%-os. A telek beépítetlen része részben burkolt udvar részben zöldfelület, melynek döntő részét egy nagyméretű fa foglalta el. A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket a vizsgált társasházba bevezették. A vizsgált műhelyben a közművek kiépítettek, önálló mérőórákkal azonban nem rendelkezik.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KV SZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az Lk-1/Z-5-jelű, kistelkes, zártan beépítésű lakóövezetbe sorolja. A telek zártan, 1,75-ös szintterületi mutató megtartása mellett, a felszínen 50%-ban építhető be, az ürömi utcai fronton 10,5 a daru utcai fronton 7,5 m magasságig. A beépítést korlátozza, hogy a telek utcafrontjain (Ürömi és Daru utcák) jelölje ki a szabályozási terv felszíni beépítési helyet, a szomszédos telkek beépítéséhez igazodva, zártan. Az udvar csak felszín alatt építhető be. Az építési hely a Daru utcai telekrészen 178 m<sup>2</sup>, míg az Ürömi utcai telekrészen 173 m<sup>2</sup>, összesen 351 m<sup>2</sup>, így a megengedett legnagyobb felszíni beépítés, ami 287,5 m<sup>2</sup>, elhelyezhető a két építési helyen. A vizsgált ingatlan felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása.

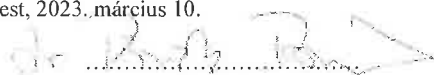
E szerint a teleken maximum 8 egységes lakóház építhető, két építési helyen, pincszinten összekötve, a telek Daru és Ürömi utcai frontján. A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	62 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DCF)		70 000 000,- Ft
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		62 000 000,- Ft
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

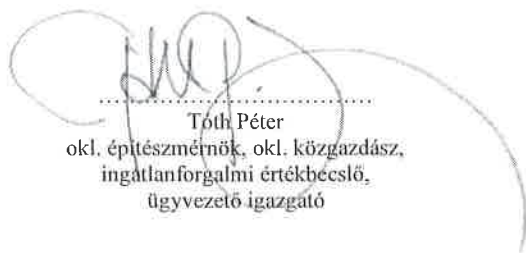
## Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. március 10.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő,  
ügyvezető igazgató

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

#### 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

#### 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Változási vázrajz
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók



## 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

### 1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

### 1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint/2 hrsz.: 14881/0/A/2 alatti bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), (mely a közös tulajdonú 575 m<sup>2</sup>-es fejleszthető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír (fejlesztési telekrész) forgalmi értékének meghatározásáról 2023. január 10-én készült értékelési szakvéleményt. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan jogi helyzetében, és fizikai állapotában nem történt változás a korábbi értékelés óta eltelt időben.

### 1.3. Az értékelés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. július 28. / november 22 / 2023. január 9.
- értékelés zárása 2023. január 10.
- értékelés hatálya 2023. április 10. (3 hónap)

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

### 2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

### 2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, bérelője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, valamint a bérleti szerződésről. A 2023. január 10-i szemlén az ingatlant csak kívülről volt módunk megvizsgálni.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

### 2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Újlakon, az Ürömi utcában a Felhévizi és Lublói utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), mely a közös tulajdonú 575 m<sup>2</sup>-es fejleszthető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	1023 Budapest, Ürömi utca 52.
- helyrajzi szám:	14881/0/A/2
- terület (m <sup>2</sup> ):	195
- megnevezés:	műhely
- köz. tul. hányanyag	505/10000
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1990. évi LXV. tv.
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	-
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

- cím:	1023 Budapest, Ürömi utca 52.
- helyrajzi szám:	14881
- terület (m <sup>2</sup> ):	575
- megnevezés:	kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
- tulajdonos:	Társasház tulajdon
- tulajdoni hányad	0/0
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	-
- egyéb:	Vezetékjog 6 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- széljegyek:	-

**A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes, ezért a létrejövő ingatlant is ilyen adottságúnak tekintjük.**

### 3.2. Környezet, megközelítés

A szűkebb környék a II. kerület Újlak városrésze főútjának a Szépvölgyi útnak közelében fekvő terület. A közvetlen környezet az Ürömi utca és a Pusztaszeri út között fekvő, zárványszerű lakóterület kis lakásszámú 60-80 éves, valamint elszórta újépítésű társasházakkal, lakóházakkal zártan beépítve. A közelben, a Szépvölgyi út III. kerületi oldalán található a Szépvölgyi Irodapark, korszerű irodaházakkal, valamint a La Szieszta lakókert cca. 15 éves korszerű lakóházakkal. A II. kerületi oldalon a századfordulós lakóépületek mellett intézményi ingatlanok (Újlaki Általános Iskola), valamint kislakásszámú, vegyes korú társasházak találhatók, jellemzően zártan beépítésben.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető, a környező utcák forgalomszervezése jellemzően egyirányú. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: a 29; 65; 111; 165-ös autóbuszok megállója 2 percen belül elérhető. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

### 3.3. Telek

A vizsgált ingatlan keleti és nyugati oldalán érintkezik közterülettel (Ürömi és Daru utcák), az utcafrontok cca. 11,5 m-esek, a telek átlagos mélysége 50 m. Az északi és déli telekszomszédon korszerű társasházak állnak. A telek keleti irányba lejt, az utcafrontok szintkülönbsége cca. 4,5 m. Az ingatlan beépített (lásd 3.5.), a telek jelenlegi beépítettsége cca. 75%-os. A telek beépítetlen része részben burkolt udvar részben zöldfelület, melynek döntő részét egy nagyméretű fa foglalta el.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket a vizsgált társasházba bevezették. A vizsgált műhelyben a közművek kiépítettek, önálló mérőórákkal azonban nem rendelkezik.

### 3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon egy a földhivatali térképmásolaton is feltüntetett 2 szintes lakó- és műhelyépület áll, mely 1895-ben épült (lakóház és pékműhely számára). Az épület jogilag két egységes társasház.

#### Műhely (14881/0/A/2 hrsz)

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| - szintszám:                   | 2 (földszint, pince) |
| - becsült hasznos alapterület: | 195 m <sup>2</sup>   |
| - jellemző belmagasság:        | 2,8 m                |

Az épület hagyományos téglá, hosszfőfalas szerkezetű, fa födém, fa szerkezetű kombinált nyereg és félnyereg tetővel, cserép fedéssel rendelkezik. A helyiség mind a társasház udvara, mind a Daru utca felől megközelíthető, egy nagy műhelytérből, raktárakból, WC-ből, valamint kemencetérből áll.

A vizsgált műhelyépület erősen felújítandó / bontandó állapotú.



### 3.6. Hasznosítás, fejlesztés

#### Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lk-1/Z-5-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	lgn. felszíni beépítettség	lgn. fel.alatti beépítettség	általános	parkolási		legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
<b>Lk-1/Z-5</b>	<b>Z</b>	-	-	-	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>1,75</b>	<b>0,45</b>	<b>25</b>	-	-

A telek zárt sorúan, 1,75-ös szintterületi mutató megtartása mellett, a felszínen 50%-ban építhető be, az Ürömi utcai fronton 10,5 a Daru utcai fronton 7,5 m magasságig. A beépítést korlátozza, hogy a telek utcafrontjain (Ürömi és Daru utcák) jelöl ki a szabályozási terv felszíni beépítési helyet, a szomszédos telek beépítéséhez igazodva, zárt sorúan. Az udvar csak felszín alatt építhető be. Az építési hely a Daru utcai telekrészen 178 m<sup>2</sup>, míg az Ürömi utcai telekrészen 173 m<sup>2</sup>, összesen 351 m<sup>2</sup>, így a megengedett legnagyobb felszíni beépítés, ami 287,5 m<sup>2</sup>, elhelyezhető a két építési helyen.

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan (műhely) az értékelés időpontjában üresen áll, az hasznosítatlan.

#### Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása.

E szerint a teleken maximum 8 egységes lakóház építhető, két építési helyen, pinceszinten összekötve, a telek Daru és Ürömi utcai frontján. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
Alapadatok		Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
					Általános	Parkolási
		m2		m	m2/m2	
Cím	Bp. 02.					
	Ürömi u. 52					
Hrsz	14881					
Területe	575					
Övezet	Lk-1/Z-5	800	50%	7,5-10,5	1,75	0,45
oszthatóság elvileg	igen	1	részre			
oszthatóság gyakorlatban	igen	3	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		144	F+1+Tt	2,50	m/szint	m/szint
Építhető elvileg felszíni beép		144	F+2+Tt	3,50		
Építhető elvileg szintterület				863	1 006	259
Modell fejlesztés		m2				
Földszinti bruttó	259		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	1 006				1 006,3	
Kialakítható lakás		m2				
bruttó építhető m2/1 lakás	120,00					
Összes megépíthető lakás	8					

### 3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	bontandó felépítmények
Jó tömegközlekedés	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
	Felszínmozgásos területen fekszik

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

## 4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálási anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretételezve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becsülésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálja a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8.4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m<sup>2</sup> volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m<sup>2</sup> feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.



## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A vizsgált ingatlan (műhely albetét) felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása. A fejlesztendő telekrész a társasházi osztatlan közös tulajdon része, ami az épületek esetleges bontása és a telek fejlesztése esetén az egyes albetétek tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonává alakulna.

A fejlesztési ingatlan piaci értéke meghatározásához az **összehasonlító adatokon alapuló értékelést** alkalmazzuk, mivel megfelelő mennyiségű, ellenőrzött összehasonlító adat áll rendelkezésre a területen. E módszer alkalmazása során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 5.2. Teljes ingatlan értéke kiürített állapotban (összehasonlító módszer)

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái. A budai oldalon a 1 200 000 Ft/m<sup>2</sup>-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 300-600 m<sup>2</sup> közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó (Lk-1) besorolású, közepes intenzitással beépíthető, tehát 50% körüli felszíni beépítésű, 1,0-2,0 szintterületi mutatójú telkek

## Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2018/2020 (adás-vételi és kínálati árak)</b>						
Budapest, II. Újlak Szépvölgyi út (2020.05.)	899	1798	Kolosy térhez közel építési közbenő telek, közművek a telekhatáron. L2/A-II-01 építési övezet, 65%-os felszíni beépíthetőség, 11,0 m-es építmény-magasság, 2,0 szintterületi mutató. Meglévő tervek 16 lakásos társasház, vagy 12 egységet tartalmazó irodaház építésére.	<b>265,0</b>		(294,0)  (147,4)
Budapest, II. Újlak Lajos utca (2019.02.)	1565	3 130	Lajos utca Zsigmond térhez közeli szakaszán építési saroktelek, közművek a telekhatáron. L2/A-II-02 építési övezet, 65%-os felszíni beépíthetőség, 12,0 m-es építmény-magasság, 2,0 szintterületi mutató. Önkormányzati értékesítés.		<b>410,0</b>	<u>262</u>  <u>131</u>
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	<b>359,0</b>		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	<b>449,9</b>		(201)

## Korrekciók, értékképzés

### Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekciót a 2018/19-es adatok esetében alkalmazunk.

### Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciót nem alkalmazunk;
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtéviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket. Jelen esetben a 3. összehasonlító ingatlan nem tartalmaz meglévő felépítményt, ezért negatív korrekciót alkalmazunk.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nem alkalmazunk korrekciót.

## A vizsgált ingatlan értéke kiürített állapotban:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.	Bpest, II.
Városrész	Újlak	Újlak	Újlak	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület	Ürömi	Szépölgői	Lajos	Kapy	Kapy
Házszám	52.				
Terület	m <sup>2</sup>	899	1 565	1 336	2 234
Övezet	1.k-1/Z-5	1.2/A-II-01	1.2/A-II-02	1.ke-2/SZ-9	1.ke-2/SZ-9
Beépíthetőség	50%	65%	65%	15%	15%
Építménymagasság	m	11.00	12.00	7.50	7.50
Szintterületi mutató	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.00	2.00	0.40	0.40
Építhető felszíni terület	m <sup>2</sup>	584	1 017	200	335
Építhető szintterület	m <sup>2</sup>	1 798	3 130	534	894
Kínálati ár	eFt	410 000			
Értékesítési ár	eFt	265 000		359 000	449 900
Dátum		2020.05	2019.02	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	256,71	294,77	268,71	201,39
Kínálati korrekció		-10%		-10%	-10%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció		10%	15%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	254,79	294,772	241,841	181,249
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%				
mikrokörnyezeti jellemzők	100%	5%		-10%	-10%
megközelítés	100%		-5%		
zöldfelület	100%				
területi méret	100%		5%	5%	5%
alak, lejtés viszonyok	100%		-5%		
közművek	100%				
telekfejlesztések	100%				
beépítés, bontás	100%	-5%	-5%	-5%	
beépíthetőség	100%			15%	15%
fejlesztési terv, építési engedély	100%			-5%	
egyéb hasznosítási korlátok	100%				
panoráma, benapozás	100%				
egyéb (jogi viszonyok)	100%				
Korrekció mértéke		100%	90%	100%	110%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	251,784	294,772	241,841	199,374
Súly		4	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m <sup>2</sup>	251,784			
Becsült érték	Ft	144 775 975			
Vizsgált tulajdoni hányadra jutó telekérték		73 111 867	50,5%		
Osztatlan közös tulajdoni korrekció		-10 966 780	-15%		
Vizsgált ingatlan becsült értéke		62 145 087			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,  
összesen, kerekítve 62,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

### 5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó, piac-konform beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

#### 5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Bruttó	Szerk	Nettó	Hasznos	Üzlet	Lakás	Parkoló
<b>Felszín alatt</b>	<b>259</b>		<b>233</b>	<b>221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221</b>
-I	259	90%	233	95%	221		221
<b>Felszín felett</b>	<b>1 006</b>		<b>863</b>	<b>819</b>	<b>0,00</b>	<b>819</b>	<b>0</b>
Fszt	288		259		246	246	
I.	288		259		246	246	
II.	144		129		123	123	
Tt.	288	75%	216		205	205	
<b>Összesen</b>	<b>1 265</b>		<b>1 095</b>	<b>1 041</b>	<b>0</b>	<b>819</b>	<b>221</b>
Egys/gk. parkoló				m2/db		8	25
Egys/gk. parkoló				db			8

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: bontás, tereprendezés;
- A modellezett beépítés szerint a telken 2 tömbben (a telek két frontján) összesen 4-4 lakás helyezhető, mely két tömböt a felszín alatt egy pinceszinti garázs köt össze. Az építménymagassági előírások miatt az Ürömi utcai fronton 4 míg a Daru utcai fronton 3 szint helyezhető el. A két épületben 8 egység kialakítása lehetséges, melyek átlagos mérete 120 m<sup>2</sup>, az emeleti és udvari földszinti egységek esetében terasszal.
- parkolás: a -I pinceszinten összesen 8 parkolóhely kialakítása lehetséges, ami az átlagos méretre tekintettel, megfelel a lakásszámnak.



A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2023 január és 2023 június között.
- a kivitelezés időtartamát 14-15 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2024. III. negyedévében tervezzük értékesíteni. A kivitelezés lezárását követően értékesítés is lezárul, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 21 hónap.

### 5.3.2. Költségek

#### 5.3.2.1. Kivitelezési költségek

##### Bontás, előkészítés

A területen álló épület bontását 35 eFt/m<sup>2</sup> számoljuk el, a tereprendezést és előkészítést előkészítési költséget telekterületre vetítve cca. 5 000 Ft/m<sup>2</sup>.

##### Épület közvetlen költségei

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m<sup>2</sup>-ár az igény szint figyelembevételével).

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

- a modellezett szakipari szerkezetek minősége az átlagos igény szintet meghaladja, pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a központi fűtőrendszer elektromos levegő-hőszivattyús, felület hűtő-fűtő rendszer kialakítású, ezért pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a beépített biztonsági és elektromos rendszereinek színvonal miatt pozitív korrekciót alkalmazunk

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m <sup>2</sup> )		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	35%	64 800
Víz-csatornázás	40 000	20%	48 000

Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	35%	72 900
<b>Összesen:</b>	<b>622 000</b>		<b>929 700</b>

### Telken belüli külső munkák

Az adott ingatlan esetében az udvarban járdák, illetve rámpás gépkocsi lehajtó létesül. Az udvar rendezéséhez kertészeti és parkosítási munkák (zöldtető létesítése), öntözőrendszer kiépítése, illetve a terület világítása a megvalósítandó feladat.

A meglévő közműkapacitások bővítésével nem számolunk.

### Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 5%-os tartalékot vettünk figyelembe.

#### 5.3.2.2. Egyéb költségek (soft cost)

- A tervezési díj reális mértéke a bekerülési költség arányában határozható meg, az adott nagyságrendben a teljes tervezési díjra a bekerülési költség 3,0-4,0%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);
- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átalányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 2%-ában, 21 hónap időtartamra, havi 1 500 eFt nagyságrendben,
- Menedzsment: a működési költségek 1 fő alkalmazott havi díja a projekt teljes időtartama alatt (21 hónap);
- A forgalmazáshoz kapcsolódó ügynöki díjakat az értékesítési bevételek között negatív előjellel vettük figyelembe, a bruttó eladási árak 2,5-3,0%-ában.

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
					27%	27%
					5%	
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
<b>II. KÖLTSÉGEK</b>					<b>1 240 244 558</b>	<b>1 569 213 788</b>
<b>II.1. Kivitelezés</b>					<b>1 034 904 084</b>	<b>1 314 328 187</b>
<b>II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás</b>					<b>16 385 000</b>	<b>20 808 950</b>
Bontási költség	386	1	35 000		13 510 000	17 157 700
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	575		5 000		2 875 000	3 651 250
<b>II.1.2 Épület közvetlen</b>	<b>1 295</b>				<b>950 622 938</b>	<b>1 207 291 131</b>
					<b>925 622 938</b>	<b>1 175 541 131</b>
Pince parkoló	200	8	350 000		70 000 000	88 900 000
Pince gépészet, közös	33		350 000		11 506 250	14 612 938
Felszín feletti közös	43		750 000		32 343 750	41 076 563
Felszín feletti lakás	819		929 700		761 772 938	967 451 631
Felszín feletti terasz	200		250 000		50 000 000	63 500 000
					<b>25 000 000</b>	<b>31 750 000</b>
Résfal/jet grouting	100		250 000		25 000 000	31 750 000
<b>II.1.3 Telken belüli külső</b>					<b>11 175 000</b>	<b>14 192 250</b>
Közművek					0	0
víz	8		25 000		200 000	254 000
csatorna	8		45 000		360 000	457 200
gáz	0		10 000		0	0
távűtés (hőközp. kiépítés)	0	0	10 000 000		0	0
elektromos	8		15 000		120 000	152 400
Régészet	0		25 000 000		0	0
Utak, rámpa, parkolók	0,0		0		0	0
Járdák	45,0		45 000		2 025 000	2 571 750
Parkosítás, térvilágítás	242,0		35 000		8 470 000	10 756 900
<b>II.1.4 Telken kívüli munkák</b>					<b>7 440 000</b>	<b>9 448 800</b>
Járda, útcsatlakozás		2	2 500 000		5 000 000	6 350 000
Közterületi útépítés		0,0	15 000		0	0
Közterületi áteresz	0		0		0	0
Közműfejlesztés						
vízvezeték építés	0		0		0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		8	90 000		720 000	914 400
csatorna építés	0		5 000 000		0	0
csatorna hozzájárulás		8	60 000		480 000	609 600
csapadékv. hozzájárulás		8	60 000		480 000	609 600
gázvezeték építés	0		0		0	0
gáz közműhozzájárulás		0	0	20 000	0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)	0		0		0	0
el. hozzájárulás	1	8	95 000		760 000	965 200
Egyéb	1		0		0	0
<b>II.1.5. Tartalék</b>					<b>49 281 147</b>	<b>62 587 057</b>
Tartalék	5,0%		985 622 938		49 281 147	62 587 057

### 5.3.2.3. Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50%-ban saját erőből, 50-70%-ban banki hiteltől történik. Jelen esetben az ingatlan megvásárlását saját erőből vesszük figyelembe, a teljeköltség 40%-át vesszük figyelembe saját erőként, 60% hitel. Azt feltételezzük, hogy a teljes hitelösszeg piaci hitel (EUR alapú). Ezen kívül 1% szerződéskötési díjjal, valamint 0,5% rendelkezésre tartási díjjal kalkulálunk.

A hitelkamat forint (EUR) alapon 6,0-6,5%-on vehető figyelembe terveztük, az egyéb költségekként még figyelembe vettünk rendelkezésre tartási díjat, illetve az első lehívás díját is.

VII. FINANSZÍROZÁS				-42 887 210
Teljes projektköltség				1 407 869 157
Saját erő - telekár				167 624 600
Saját erő - projekt				395 523 063
Saját erő	40,0%			563 147 663
Hitel	60,0%			844 721 494
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
1. Egyszeri díjak	1,50%			12 670 822
2. Kamatfizetés	6,00%	15		-30 216 387
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15		0
5. Vevői befizetések				-1 570 086 942
6. kamata	0,50%			6 613 991
7. Zárt számla kifizetése				1 570 086 942
8. Hitelfolyósítás				844 721 494
9. Hitelviisszafizetés				-844 721 494

### 5.3.3. Bevételek

#### Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m <sup>2</sup>	Parkoló eFt/db
<b>Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)</b>						
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:131 T:42 (153)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR	428,0	-	(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)

Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

### Javasolt értékesítési árak

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 750 eFt/m<sup>2</sup> bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a nagy lakásszámra
- a mélygarázsai zárt parkolóhelyek árát bruttó 6,0 M Ft-on vettük figyelembe,
- az eladási árak ÁFA tartalma aktuálisan 5%. Az új építésű lakások (többlakásos lakóingatlanok esetében maximum 150 négyzetméteres hasznos alapterületű lakások, egylakásos lakóingatlanok esetében - pl. családi házak - 300 négyzetméteres hasznos alapterületű lakások) értékesítésére a családi otthonteremtési támogatás is igénybe vehető, ami szintén befolyásolja az árakat.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

Értékesítési bevétel						1 570 086 942	1 656 906 250
Pince parkoló	200,0	0	8	4 724 409	6 000 000	37 795 276	48 000 000
Felszín feletti lakás	8	102,4	819	1 666 667	1 750 000	1 365 625 000	1 433 906 250
Felszín feletti terasz	8	25,0	200	833 333	875 000	166 666 667	175 000 000

**A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 1 570 M Ft.**

### 5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **15-20,0% között** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a figyelembe vett értékhez a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (12,5-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

**A 14881 hrsz-ú ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke 164,0 M Ft.**

**A 14881/0/A/2 hrsz-ú műhelyre eső becsült érték**

14881 hrsz becsült értéke	Ft	164 000 000
Vizsgált tulajdoni hányadra jutó telekérték	82 820 000	50,5%
Osztatlan közös tulajdoni korrekció	-12 423 000	-15%
<b>14881/0/A/2 hrsz ingatlan becsült értéke</b>	<b>70 397 000</b>	

**A becsült értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.  
(CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**



Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2021.10_12	Q2 2022.01_03	Q3 2022.04_06	Q4 2022.07_09	Q5 2022.10_12	Q6 2023.01_03	Q7 2023.04_06
	Q		1	2	3	4	5	6	7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>I. INGATLAN</b>		167 624 600	167 624 600	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		164 337 843	164 337 843						
2. Illeték	2,0%	3 286 757	3 286 757						
3. Ügynöki jutalék (vételi)	0,0%	0	0						
<b>II. KIVITELEZÉS</b>		1 034 904 084	0	8 192 500	208 173 317	199 980 817	206 185 817	206 185 817	206 185 817
1. Bontások	2 6	16 385 000		8 192 500	8 192 500			185 124 588	185 124 588
2. I. ütem	100,0%	925 622 938			185 124 588	185 124 588		5 000 000	5 000 000
5. Egyéb közvetlen	5 15	25 000 000			5 000 000	5 000 000		3 725 000	3 725 000
6. Telken belüli külső	3 9	11 175 000						2 480 000	2 480 000
7. Telken kívüli külső	3 9	7 440 000						9 856 229	9 856 229
8. Tartalék	5 21	49 281 147						0	0
<b>III. BERESENDEZÉS</b>		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IV. SOFT COSTS</b>		205 340 473	23 564 545	30 212 657	55 364 160	29 861 118	22 026 477	27 615 758	16 695 758
1. Tervezés	3 9	51 745 204	17 248 401	17 248 401	17 248 401			5 250 000	5 250 000
2. Menedzsment	7 21	36 750 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	3 449 680	3 449 680
3. Műszaki ellenőrzés	6 21	20 698 082	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680	10 920 000	10 920 000
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			900 000	540 000
5. Ügyvéd	10 21	3 600 000	72 000	288 000	540 000	720 000	900 000	7 456 078	7 456 078
6. Értékesítési jutalék	3,00%	49 707 188	994 144	3 976 575	7 456 078	9 941 438	12 426 797	235 513 041	235 513 041
7. Marketing	2 6	21 000 000			10 500 000	10 500 000		15,0%	15,0%
<b>V. BEVÉTEL</b>		1 570 086 942	31 401 739	125 606 955,4	235 513 041	314 017 388	392 521 736	235 513 041	235 513 041
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0	37 795 276	755 906	3 023 622	5 669 291	7 559 055	9 448 819	5 669 291	5 669 291
Felszín feletti lakás	8	1 365 625 000	27 312 500	109 250 000	204 843 750	273 125 000	341 406 250	204 843 750	204 843 750
Felszín feletti terasz	8	166 666 667	3 333 333	13 333 333	25 000 000	33 333 333	41 666 667	25 000 000	25 000 000
<b>VI. AKTUALIS EGYENLEG</b>		162 217 785	-159 787 406	87 201 799	-28 024 435	84 175 454	164 309 442	1 711 466	12 631 466

Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2021.10.12	Q2 2022.01.03	Q3 2022.04.06	Q4 2022.07.09	Q5 2022.10.12	Q6 2023.01.03	Q7 2023.04.06
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>VI. AKTUÁLIS EGYENLEG</b>			<b>-159 787 406</b>	<b>87 201 799</b>	<b>-28 024 435</b>	<b>84 175 454</b>	<b>164 309 442</b>	<b>1 711 466</b>	<b>12 631 466</b>
<b>VII. FINANSZÍROZÁS</b>			<b>-42 887 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 732 802</b>	<b>-5 820 575</b>	<b>-15 663 010</b>	<b>-12 670 822</b>
Teljes projekt költség			1 407 869 157	38 405 157	263 537 477	229 841 935	228 212 294	233 801 575	222 881 575
Saját erő - telekár			167 624 600						
Saját erő - projekt			23 564 545	38 405 157	263 537 477	70 015 885	0	0	0
Saját erő	40,0%		191 189 145	229 594 301	493 131 778	563 147 663	563 147 663	563 147 663	563 147 663
Hitel	60,0%		0	0	0	159 826 050	228 212 294	233 801 575	222 881 575
Folyósított hitel			0	0	0	159 826 050	388 038 344	621 839 919	844 721 494
Futamidő	12	36							
1. Egyszeri díjak	1,50%		0	0	0	-6 335 411	0	-6 335 411	0
2. Kamatfizetés	6,00%	15	0	0	0	-2 397 391	-5 820 575	-9 327 599	-12 670 822
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-31 401 739	-125 606 955	-235 513 041	-314 017 388	-392 521 736	-235 513 041	-235 513 041
6. Vevői befizetések kamata	0,50%		39 252	196 261	490 652	883 174	1 373 826	1 668 217	1 962 609
7. Zárolt számla kifizetése									1 570 086 942
8. Hitelfolyósítás			0	0	0	159 826 050	228 212 294	233 801 575	222 881 575
9. Hitelvisszafizetés									-844 721 494
<b>VIII. EGYENL. FINANSZÍR.</b>			<b>-191 149 893</b>	<b>-38 208 896</b>	<b>-263 046 825</b>	<b>-77 865 513</b>	<b>-4 446 749</b>	<b>-13 994 793</b>	<b>714 657 234</b>
Egyenleg jelenértéke			-183 137 622	-35 072 887	-231 336 200	-65 608 362	-3 589 717	-10 823 994	529 568 781
<b>IX. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>164 337 843</b>						
<b>VIII. FEJLESZTŐHASZON</b>			<b>149 687 619</b>						
Saját erős befektetés			191 189 145	237 958 827	511 907 002	595 586 016	615 822 329	627 101 546	641 866 416
Elvárt hozam	17,5%	7	8 364 525	10 410 699	22 395 931	26 056 888	26 942 227	27 435 693	28 081 656
Elvárt hozam jelenérték			8 013 916	9 556 237	19 696 074	21 955 159	21 749 589	21 219 590	20 808 812
<b>IX. IDŐSZAKI EGYENLEG</b>			<b>-159 787 406</b>	<b>87 201 799</b>	<b>-28 024 435</b>	<b>252 734 306</b>	<b>170 130 017</b>	<b>17 374 476</b>	<b>25 302 288</b>
Egyenleg jelenértéke			-153 089 730	80 044 679	-24 646 055	212 950 293	137 340 461	13 437 943	18 749 271
<b>X. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>164 337 843</b>						

#### 5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

			395
Összehasonlító értékelés	100%	62 000 000	156 962
Maradványérték -fejlesztés	0%	70 000 000	177 215
<b>Egyeztetett érték</b>		62 000 000	
<b>Egyeztetett érték, kerekítve</b>		62 000 000	156 962

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

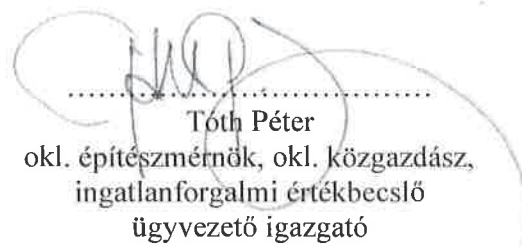
**Az ingatlan forgalmi értéke kiürített állapotban kerekítve  
62,0 M Ft,  
azaz hatvankettőmillió forint.**

**A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz**

Budapest, 2023. március 10.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter  
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
ügyvezető igazgató

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: 1/4

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Örömi utca 52. földszint. ajtó:1. "Felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	191	2 0	495/1000	magán
Bejegyző határozat:	206383/1993/1993.10.12			
lakás	191	2 0	495/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999982/1999/		törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12	

## 2. bejegyző határozat: 145660/1993/1993.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 145660/1993/1993.06.01

törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: 1990. évi LKV. tv 145660/1993/1993.06.01

jogcím: eredeti felvétel 145660/1993/1993.06.01

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Hermann János

szül.: 1941

a.név: Viola Irén

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Örömi utca 52 földszint 1

3. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 165409/1/2018/18.10.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 165409/1/2018/18.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Hermann János

sz.név: Dr. Szenté Ilona

szül.: 1942

a.név: Szörfi János

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Örömi utca 52 földszint 1

Folytatás a következő lapon

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

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II. KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 165406/1/2018/18.10.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 165406/1/2018/18.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hermann László

szül. : 1967

a.név : Sente Ilona

cím : 1081 BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság tér 16 -

5. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hermann Katalin

szül. : 1969

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52 földszint 1.

6. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 165409/1/2018/18.10.10

törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: adásvétel 206383/1993/1993.10.12

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Hermann Jánosné

sz.név: Sente Ilona

szül. : 1943

cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52.

7. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Hermann László

szül. : 1967

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52

címváltozás a 165406/1/2018 számon.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /2, II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név : Aszalósné Hermann Katalin  
sz.név: Hermann Katalin  
szül. : 1969  
a.név : Sente Ilona  
cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 19. 1/1

9. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /2, II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név : Hermann László János  
sz.név: Hermann László János  
szül. : 1967  
a.név : Sente Ilona  
cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52. 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12  
törölő határozat: 147459/1/2018/18.08.28  
Jelzálogjog 3 334 500 FT, azaz hárommillió-háromszázharmincegyezer-öttszáz FT vételárhátralék  
és járulékaik erejéig.  
jogosult:  
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12  
törölő határozat: 147459/1/2018/18.08.28  
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.  
jogosult:  
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
Közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog  
utalás: II /5, II /7-8.  
jogosult:  
név : Hermann Jánosné  
sz.név: Dr. Sente Ilona  
szül. : 1941  
a.név : Szőcs Janka  
cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4 / 4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II. KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

Közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /5, II /7-9.

jogosult:

név : Hermann János Tamás

sz. név: Hermann János Tamás

szül. : 1941

a. név : Viola Irén

cím : 1023 BUDAPEST II. KER Ürömi utca 52.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

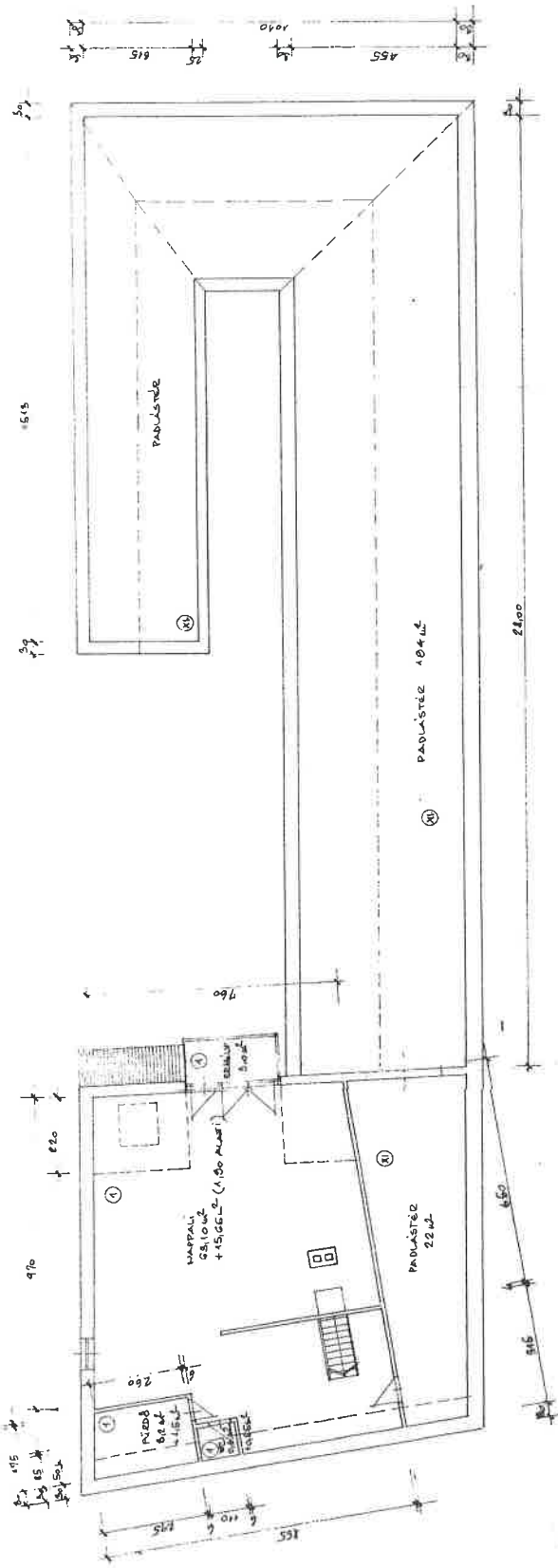
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





KÖZÖN TUDATOS

- 1. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 2. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 3. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 4. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.

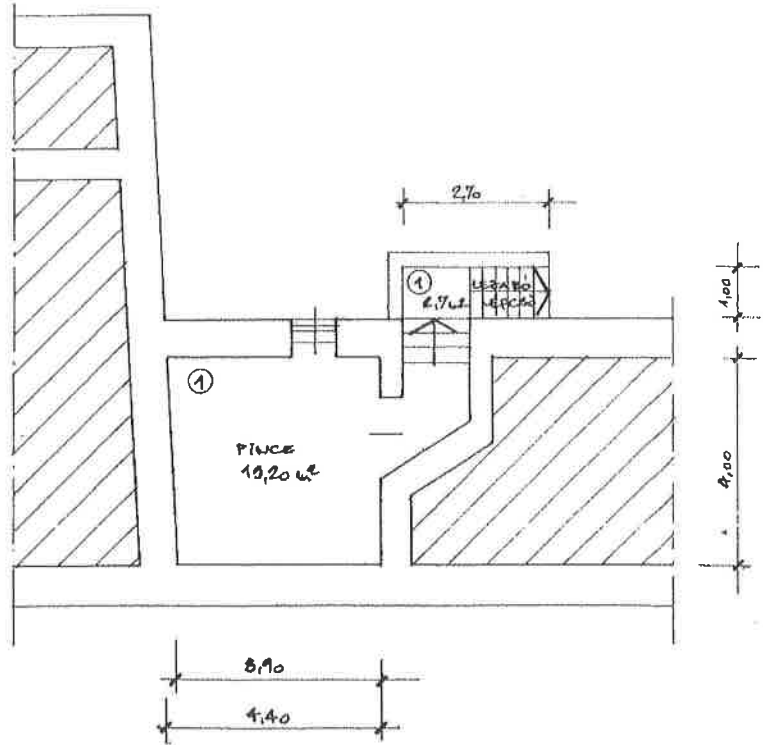
KÖZÖN TUDATOS

- 1. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 2. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 3. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.
- 4. SZ. ALKOT. FÉLT. A B. ALKOT.

KÖZÖN TUDATOS	
BUDAPEST, 1. ÜRSZÉK V. 88 (HÖ. 1400)	
LAKHAT. RÉSZLET. TÁJÉK	
TÖRTÉNE ALKOT. H. 1400	

KÜLÖN TULAJDON

- ① SZ. ALBERT ET FÉLT A. M. LAKÁS  
 BÉRELŐ: HERMANN JÁNOS  
 PINCE ALAPTERÜLETE: 19,20 m<sup>2</sup>  
 LEZÁRÓ LEPCŐS: 2,70 m<sup>2</sup>

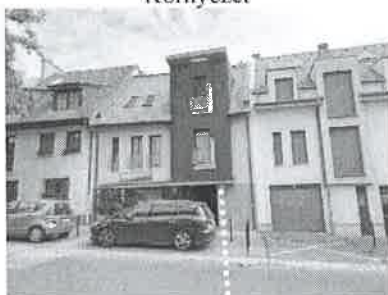


Hozó: 153 33 16	Készítette: SZÉCHÉNYI JÁNOS Építészeti és ipari szakértő 1034 Budapest, Bécsi út 88. ÉVM szám: 724/1988. IpM szám: F6-3/1472/1983.	BUDAPEST, II. ÜRSZÍV. 52 (KRSZ. 14281) LAKÓHÁL FELHÉRSÉGI TERVE  PINCÉ ALAPRAZÉ M 1:100
-----------------	---	--





Környezet





Ürömi utcai front



Ürömi utcai bejárat



Daru utcai front



Daru utcai bejárat



14881/0/A/2 hrsz. műhely Daru utca felől



társaház udvara



műhely udvari rész



műhely



műhely



kemence



műhely



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti**

**14881/0/A/2 Hrsz.-ú**

műhely megnevezésű  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti

14881/0/A/2 Hrsz.-ú

műhely megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

67 000 000,- Ft.

azaz

Hatvanhétmillió forint.

Budapest, 2023. március 14.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői engedély szám: 3136/2002

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1. Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## **1. ELŐZMÉNYEK**

### **1.1 Megbízó**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

### **1.2 Megbízás tárgya**

1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti műhely nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### **1.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

### **2.2. Értékelés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. március 14.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult műhelyek értékesítési árszínvonalát. Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan kereskedelmi hasznosíthatóságát.
- Az ingatlan beépíthetőségét, fejleszthetőségét.

### **2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:**

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### **2.4. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.



### 3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének, Felhéz városrész kedvelt részén helyezkedik el. A környéken elsősorban, társasházak, irodaházak találhatók. A terület tömegközlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. A Lajos utcán illetve Bécsi úton több tömegközlekedési eszköz megállója megtalálható (17-es villamos, 9, 86, 160, 260-as autóbuszok). Az ingatlantól 10 perc sétára található a HÉV megállója is, mely a Batthyány térre visz, ahonnan metró jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Árpád fejedelem útja vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében korlátozott számban fizetős lehetőség van. A közelben található az Új Udvar Bevásárló Központ, illetve a Kolossy tér közelében szinte minden típusú kiskereskedelmi üzlet megtalálható.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan az Ürömi utca 52. és Daru utca 15. szám között elhelyezkedő enyhén lejtős telken található. Az épületet 1895-ben, zárt sorú módon, egy lakóépület és egy pékműhely kialakítással építették. A lakást az 1993-as évben megvásárolták és jelenleg is használják. A pékműhely a Daru utca felőli bejáraton keresztül közelíthető meg. A Daru utcánál kb. 10 méteres előkert található. A műhelynek az 1990-es évek óta nincs bérelője, állapota folyamatosan romlik. Az épület hagyományos, egyszintes, magastetős, téglafalás kialakításban készült. A műhely épületben 2 kemence is található, még eredeti formájában. A Daru utca magasabbban van, ezért a műhely hátsó fala a föld alatt található. Az előregedett szigetelés miatt a fal folyamatosan vizesedik, penészesedik. A műhely melletti tárolókat a növényzet benőtte, a tetőszerkezet sérül, részben beszakadt.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete értelmében a telek Lk-1/Z-5 övezetbe tartozik.

28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb	legnagyobb				legnagyobb								
4.	Lk-1	övezetcsoport	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.							felett (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	fm	Pmu v. Hl. v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
13.	Lk-1/Z-5	Z	-	-	-	25	50	75	1.75	0.45	-	Pmu	120	-	-	

Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód zárt sorú. A Lk-1/Z-5 építési övezetben épülethézag létesíthető, a jelenlegi telek két részre osztható, az építési hely az utcafronton kialakítható. A telek közepén kötelező zöldfelületet kell kialakítani. Minimális telekméret nem került meghatározásra, a szintterületi mutató 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Ürömi utca 52. fszt. 2.
Helyrajzi szám:	14881/0/A/2
Típusa:	Műhely
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Műhely terület:	195 m <sup>2</sup>
Teljes telek terület:	575 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	505/1000
Műhelyhez tartozó telek terület:	290 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1895 körül
Megjegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az műhely piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Mivel az ingatlan nagyon leromlott állapotú, korszerűtlen, a telek viszont fejleszthető, beépíthető ezért szakértő a telek ingatlanrész értékének meghatározását választotta. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatózó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos telek árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (272 100,- Ft/m<sup>2</sup>), az ingatlanhoz tartozó telekrész alapterületével (290 m<sup>2</sup>) szorozva és a bontási költséget (12 000 000,- Ft.) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$272\,100,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 290 \text{ m}^2 - 12\,000\,000,- \text{ Ft.} = 67\,011\,038,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

67 000 000,- Ft.

#### 4.4. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. március 14.-i fordulónapra,

**az ingatlancsoport becsült nyíltpiaci nettó értékét**

**67 000 000,- Ft.**

azaz

**hatvanhétmillió forint**

összegben állapította meg.

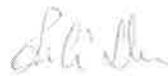
#### TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

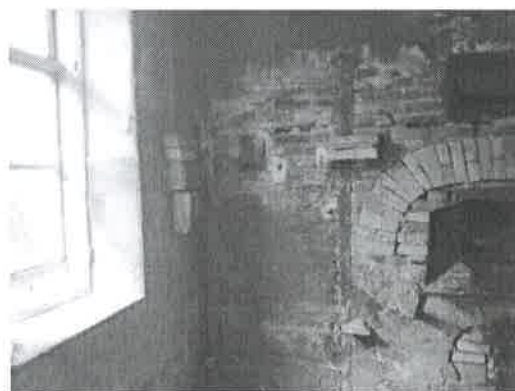
Budapest, 2023. március 14.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Karlacsorny S. u. 55.  
Adószám: 12961531-2-41



Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

**Fotódokumentáció:**





Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 14881

1023 BUDAPEST, Ürömi utca 52. 14881 Hrsz.

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
			Budapest, II. ker Kapy utca telek	Budapest, II. ker Nyék telek	Budapest, II. ker Vihorlat utca telek	Budapest, II. ker Szépvölgyi út telek	Budapest, II. ker Törökvész telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK							
Ár (Ft)		--	359 000 000	450 000 000	299 000 000	395 000 000	425 000 000
Bontási/Telekalakítási költség		12 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		--	359 000 000	450 000 000	299 000 000	395 000 000	425 000 000
telek területe (m2)		575	1 336	1 763	1 051	1 000	1 100
Fajlagos ár Ft		--	268 713	255 247	284 491	395 000	386 364
Tulajdonátr. viszony/típusa		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		--	323 100 000	405 000 000	269 100 000	355 500 000	382 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)		--	241 841	229 722	256 042	355 500	347 727

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, PANORÁMA		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,90	0,98	0,90	0,80	0,80
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,90	0,90	0,90	0,80	0,80
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
		1,30	1,30	1,25	1,30	1,30
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	254 659	263 399	269 612	284 400	289 309
Kerekített értékek	254 600	263 300	269 600	284 000	289 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	272 100
Teljes terület	m 2
505/1000	575
Esztimel hányad:	
Számfűtött telekrész	m 2
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	290,375
	67 011 038

Statiszt. mérőszám

1 minimum	254 659
2 maximum	289 309
3 számtani átlag	272 100

Értékbecslői vélemény

1 nem mértékadó adat	254 659
2 nem mértékadó adat	289 309
értékindikátor-1	272 100

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

[illegible]

Tärogång 20.6.01 i lakas (slutligt) – i kassaboken ingår 2001 ingår med  
Slutkurs (Tärogång 20.6.01) = 35 971,360 + 13 272,136

[illegible]

Tärogång 20-beräkning

Tervezett laborbeírás megvalósult, azonos műszaki feltételek mellett (148522) beírtak 15 ml-t a biológiai laborok szűz (148523) beírásához, mint 50 ml-t a beírásához.

Z10990409 Varus M Br 45720 000FLU (Pr 3 H) 0000FLU + Pr 3 H 0000FLU  
form- $\alpha$ , mech.  $\rightarrow$  20,22-ben összcsign [7.2] B 664