



Előterjesztés

a Képviselő-testület

2022. szeptember 29-i rendes ülésére

a 1012 Budapest I. kerület, Márvány utca 3/b., Márvány utca 5. és Kuny Domokos utca 10. szám alatti ingatlanok bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért felelős:	Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
--	--	---

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában állnak a 1012 Budapest, Márvány utca 3/b. szám alatti, 7575/2 helyrajzi számú, 576 m<sup>2</sup> földterületű, a 1012 Budapest, Márvány utca 5. szám alatti, 7576 helyrajzi számú, 739 m<sup>2</sup> földterületű, valamint a 1012 Budapest, Kuny Domokos utca 10. szám alatti, 7580 helyrajzi számú, 745 m<sup>2</sup> területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok. Az ingatlanok természetben egybenyitottak, együttes területük 2060 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanok bérleti jogát a 79/2016. (VI. 20.) PTJB sz. határozat alapján 2017. május 22-én kiírt nyilvános pályázat nyerteseként – egyedüli ajánlattevőként – a Star Park Holding Zrt. (Cégjegyzékszám: 01-10-048103, székhely: 1146 Budapest, Szabó József utca 6., adószám: 24946164-2-42, képviseli: Dubitz András vezérigazgató) nyerte el 280.000.- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett, 2017. augusztus 1. napjától 2020. július 30. napjáig tartó határozott időre. A pályázaton az induló ár a három ingatlanra 250.000.- Ft + ÁFA/hó összeg volt.

A bérleti szerződés 2017. július 31. napján jött létre, őrzött parkoló működtetése céljára. A Star Park Holding Zrt. megfizetett bruttó 1.066.800.- Ft összegű óvadékot. A bérleti jogviszony időtartama alatt az óvadék felhasználására nem került sor, az összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A bérlő vállalta, hogy a saját költségén a területet megtisztítja, szintbe hozza, kavicságyat terít, aszfaltréteget hord fel, meleg aszfalt burkolattal látja el a területet, a csapadékvíz elvezetéséről gondoskodik, továbbá 24 órás portaszolgálatot biztosít, gondoskodik a terület megvilágításáról, és biztonsági kamerarendszert, sorompós beléptető rendszert épít ki. A bérlő ennek megfelelően az ingatlanok területén őrzött parkolót alakított ki és működtet.

A bérlő kérelmére a bérleti szerződés 2020. augusztus 2. napján kötött szerződéssel 2022. július 31. napjáig meghosszabbításra került 280.000.- Ft + ÁFA/hó bérleti díj mellett.

A bérlő 2022. június 9. napján benyújtotta kérelmét a bérleti szerződés meghosszabbítása iránt. Kérelméhez csatolta az MVM igazolását arról, hogy a 1012 Budapest, Márvány u. 3/b. szám alatti fogyasztási helyen lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága által kiállított adóigazolást, mely szerint a Star Park Holding Zrt.-nek az igazolás kiállítása napján nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) által 2022. szeptember 07. nappal kiállított igazolás szerint az ingatlanokra 2022. augusztus 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ munkatársai által 2022. április 29. napján tartott helyszíni ellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint az ingatlanegyüttes parkolóként működik, rendben tartott.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményt elkészítette a CITY-FORM 2000 KFT 2022. szeptember 1-jén, amely alapján az alábbiak kerültek megállapításra: a szakértő az értékelésnél alapul vette, hogy az ingatlanok, 576+739+745 m<sup>2</sup> összterületűek, természetben egybenyitottak, együttesen parkolóként hasznosítottak, felszínük közel sík, murvás, közterület felől kerített. A bérleti díj megállapításánál a területen kialakítható felszíni parkolók száma került alapul vételre. Területen parkolóhely jelzések nincsenek feltüntetve, pontos adat a felszíni parkolók/beállók számáról nem állt rendelkezésre, így a szakértői értékelés során a szakértő által kalkulált 57 db felszíni beálló szolgált alapul. A parkolószám meghatározása, e-közmű térkép, OTÉK- előírások, illetve a helyszínen tapasztaltak alapján történt. Az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlanok együttes piaci forgalmi értéke bruttó 1.022.200.000,- Ft. A három – együtt, egy ingatlanként hasznosított - ingatlan becsült havi bérleti díja az elkészített szakvélemény alapján összesen bruttó 960.000,- Ft (melléklet).

A Vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján a vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően kell megállapítani. A Vagyonrendelet 10. § (6) bekezdés értelmében üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyonösszege), az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó. Együttes értékesítésnek, illetve hasznosításnak tekintendő az, ha a vagyonösszege elidegenítése, illetve hasznosítása csak egyetlen természetes, jogi személy vagy ezek konzorciuma részére történik.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése szerint az üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosításáról 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi tartozása nincs.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, az ingatlanok bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására!

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

\_\_\_/2022. (\_\_\_) önkormányzati határozata

a 1012 Budapest I. kerület, Márvány utca 3/b., Márvány utca 5. és Kuny Domokos utca 10. szám alatti ingatlanok bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdés bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz,

hozzájárul,

hogy a Star Park Holding Zrt. (Cégjegyzékszám: 01-10-048103, székhely: 1146 Budapest, Szabó József utca 6., adószám: 24946164-2-42, képviseli: Dubitz András vezérigazgató) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1012 Budapest, Márvány utca 3/b. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7575/2 helyrajzi számú, 576 m<sup>2</sup> földterületű, a 1012 Budapest, Márvány utca 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7576 helyrajzi számú, 739 m<sup>2</sup> földterületű, valamint a 1012 Budapest, Kuny Domokos utca 10. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7580 helyrajzi számú, 745 m<sup>2</sup> területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, természetben egybenyitott ingatlanokra **2022. augusztus 01. napjától 2024. július 31. napjáig** terjedő 2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel, parkoló üzemeltetése céljára.

A bérleti díj összege figyelemmel a Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdésének a) pontjában foglalt rendelkezésekre 2024. július 31. napjáig bruttó 960.000,- Ft/hó.

A közüzemi díjakat a Star Park Holding Zrt. bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Star Park Holding Zrt-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”

## 3. MELLÉKLET

---

Értékbecslési szakvélemény



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
Helyrajzi száma:	7575/2, 7576, 7580
Természetbeni címe:	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
Az értékelés dátuma:	2022.09.01



Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



---

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Előzmény .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Szakértői szemle.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>	<b>11</b>
6.1	Telek jellemzése.....	12
<b>7.</b>	<b>Hasznosítás.....</b>	<b>15</b>
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	15
7.2.	Gazdasági áttekintés .....	15
<b>8.</b>	<b>Az értékelés módszere .....</b>	<b>17</b>
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	17
8.1.1.	<i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i>	<i>19</i>
<b>9.</b>	<b>Ingatlan értékelésének összesítése .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>A bérlet .....</b>	<b>23</b>
	Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel .....	24
<b>11.</b>	<b>Ingatlan bérleti díja .....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes.....</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>Mellékletek .....</b>	<b>27</b>

## 1 INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

<b>Megbízó neve:</b>	Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat
<b>Ingatlan címe:</b>	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
<b>Természetben:</b>	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
<b>Hrsz:</b>	7575/2, 7576, 7580
<b>Ingatlan típusa:</b>	Kivett beépítetlen terület

<b>Értékelés típusa:</b>	Forgalmi érték megállapítása a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére.
--------------------------	--

<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdonjog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1, 1/1, 1/1
<b>Értékel tul. hányadhoz tartozó telek területe:</b>	2 060 m <sup>2</sup>
<b>Értékelés határnapja:</b>	2022.09.01
<b>Értékelés érvényessége:</b>	180 nap

<b>Szakszámot készítette:</b>	Veres Balázs
-------------------------------	--------------

Hrsz	Cím	Piaci érték
7572/2	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.	285 800 000 Ft
7576	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.	366 700 000 Ft
7580	1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.	369 700 000 Ft

### Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	1 022 200 000 ,- Ft
<b>Hozam alapú érték</b>	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
<b>Költség alapú érték</b>	
Nem alkalmazott	, - Ft
<b>Összesített érték:</b>	<b>1 022 200 000 ,- Ft</b>

azaz Egymilliárd-huszonkettőmillió-kétszázézer Forint

### Bérleti díj:

<b>Összesített érték:</b>	<b>960 000 ,- Ft/hó</b>
---------------------------	-------------------------

azaz **Kilencszázhatvanezer Forint / hó**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2022.09.01

Készítette:



**Veres Balázs**  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:



**Del' Medico Rossinelli Andrea**  
Ügyvezető

Szakszámot készítette

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.  
1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.  
1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.

Értékelésünk tárgya a 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B, 5., illetve a Kuny Domonkos u. 10. szám alatt lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok, melyek 576+739+745m<sup>2</sup> összterületűek. Természetben egybenyitottak, együttesen parkolóként hasznosítottak, felszínük közel sík, murvás, közterület felől kerített.

Helyi szabályozás szerint a terület „L1-V1-Z” övezeti besorolású, mely 75%(+5%)-ban beépíthető, legkisebb zöldfelület 15%, szint. területi mutató 3,5+0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Közművesítettséget e-közmű-térkép alapján vettük figyelembe: víz, villany telken belül, csatorna, gáz utcában elérhető.

*A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.*

*Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.*

*Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.*

*Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.*

*Térképmásolat nem áll rendelkezésünkre, ingatlan beazonosítása e-közmű térkép alapján történt!*

***A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.***

*Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.*



## 2. Előzmény

A Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/b, 5., illetve a Kuny Domonkos u. 10. 7575/2, 7576, 7580 hrsz alatti ingatlanok értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**Helyszíni szemlén a megbízó nem vett részt.**

**Helyszíni szemle időpontja: 2022.08.31**

*A szakértői szemle során:*

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Helyi építési szabályzat
- e-közmű
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körütekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. Ingatlanra vonatkozó, jogerős építési engedéllyel rendelkező tervdokumentáció nem áll rendelkezésünkre, így a maradványértékelést, mint hozamszámítási módszert értékelésünk során nem alkalmaztuk.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- \* az eladó **hajlandó** az eladásra,
- \* a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- \* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- \* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- \* minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- \* a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- \* a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- \* a rendelkezésre álló földállomány véges,
- \* a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értékben belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingtalan nyilvántartási adatok

7575/2 hrsz

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.		Belterület
Helyrajzi szám:		7575/2

### I. rész

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	576

### II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat
Címe:	1014 Budapest Kapisztrán tér 1.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

7576 hrsz

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.		Belterület
Helyrajzi szám:		7576

### I. rész

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	739

### II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat
Címe:	1014 Budapest Kapisztrán tér 1.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

7580 hrsz

1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10		Belterület
Helyrajzi szám:		7580

I. rész

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	745

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat
Címe:	1014 Budapest Kapisztrán tér 1.

III. rész

Terhelés:	Vezetékjog az ingatlan 15 m <sup>2</sup> nagyságú területére
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1132 Budapest Váci út 72-74.

Terhelés:	Vezetékjog az ingatlan 11 m <sup>2</sup> nagyságú területére
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1132 Budapest Váci út 72-74

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

**A tulajdoni lap, és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:**

Térképmásolat nem áll rendelkezésünkre, ingatlan beazonosítása e-közmű térkép alapján történt!

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, E-közműtérkép) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlanok jogilag rendezettnek tekinthetők.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

<b>6 Település neve:</b>	<b>Budapest I. kerület, Krisztinaváros</b>	
	Népesség: 24 933 fő	Népesség: 24 933 fő
<b>Település leírása:</b>	 <p><b>Budapest I. kerülete</b> Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A <b>Várnegyed</b> Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszőve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p>	
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	Budapest, I. kerület Krisztinaváros kerületrész területén a Márvány u. 3/B, -5., illetve a Kuny Domonkos u. 10 szám alatt.	
<b>Környezete:</b>	Környezetében lakó, irodai funkciót betöltő ingatlanok a jellemzők.	
<b>Megközelíthetősége:</b>	Az ingatlan gyalogosan és gépkocsival könnyedén megközelíthető, parkolás közterületen, környező mellékutcákban, telken belül. Fizetős övezet.	
<b>Tömegközlekedési eszközök:</b>	Tömegközlekedés 270m-re (105, 178-as jelű autóbusz) a Mészáros utcában	
<b>Utca burkolata:</b>	Aszfaltozott,	
<b>Infrastruktúra:</b>	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.	
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	Nagy presztízsű környezet	

## 6.1 Telek jellemzése

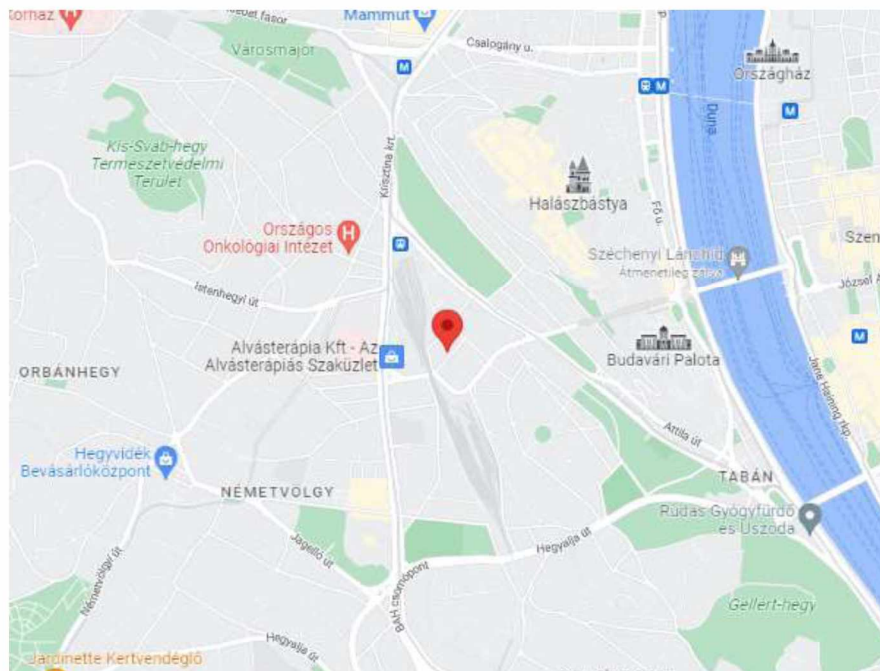
Értékelésünk tárgya a 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B, 5., illetve a Kuny Domonkos u. 10. szám alatt lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok, melyek 576+739+745m<sup>2</sup> összterületűek. Természetben egybenyitottak, együttesen parkolóként hasznosítottak, felszínük közel sík, murvás, közterület felől kerített.

Helyi szabályozás szerint a terület „L1-V1-Z” övezeti besorolású, mely 75%(+5%)-ban beépíthető, legkisebb zöldfelület 15%, szint. területi mutató 3,5+0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Közművesítettséget e-közmű-térkép alapján vettük figyelembe: víz, villany telken belül, csatorna, gáz utcában elérhető.

<b>Domborzat, lejtés, tájolás:</b>	Sík, utcafront ÉNy-i, DK-i irányban
<b>Telek alakja:</b>	Négyzet alakú telkek
<b>Jelenlegi beépítettsége: %</b>	Nem beépített
<b>Kerítettség:</b>	Közterület felől kerített.
<b>Növényzet, ha van:</b>	Nincs
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	Együttesen parkolóként hasznosított területek.
<b>Parkolás:</b>	Az ingatlan területén, közterületen
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	Övezeti besorolás, elhelyezkedés

Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



### Közművek:

<b>Víz</b>	Telken belül (7576/2 hrsz)
<b>Villany</b>	Telken belül (7576/2 hrsz)
<b>Gáz</b>	Utcában-telekhatáron
<b>Csatorna</b>	Utcában-telekhatáron



**Övezeti besorolás + HÉSZ:**



LAKÓTERÜLET  
NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET  
L1 JELŰ ÖVEZETEK  
45.§

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. számú táblázat

Övezet jel	Beépítettség (%)		Engedmény	Szintterületi határérték <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	terepszint			határérték	Engedmény		építménymagasság	homlokzatmagasság
	alatt	felett						
L1-V1-Z	100	75	5	3,5	+0,3	15	kialakult	kialakult
L1-V2-Z	100	60	5	2,25	+0,25	20	kialakult	kialakult
L1-V3-SZ	65	35	5	1	+0,15	35	meghat. <sup>(2)</sup>	9,5
L1-KP-1	80	2	-	-	-	75	3,5	3,5

RSZT esetén szintterületsűrűség  
közterület feletti homlokzatmagasság által meghatározott

- (2) Az övezetek területén a hatályos építési szabályok és a KÉSZ keretei között az L1-KP-1 övezet kivételével az alábbi építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - közintézmény épület,
  - irodaház,
  - legfeljebb 2.500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
  - sportépítmény,
  - ahol azt a KÉSZ előírásai lehetővé teszik, parkolóház, illetve
  - terepszint alatti parkolóépítmény.
- (3) A pince,-földszint és első emeleti szinteken elhelyezhető kereskedelmi funkciót bruttó össz-szintterülete a telkenkénti 1500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetek területén ipari épületet, önálló raktárépületet, nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

93. **TÖMB** (Kuny D. u. - MÁV Déli pályaudvar - Kosciuszko T. u.)

- a) A szabályozási terven megengedett új beépítés akár részleges megvalósítására is csak az előírt telekalakítások végrehajtásával egyidejűleg kerülhet sor.
- az új beépítés további feltétele a telket határoló új közterület szabályozásának végrehajtása és annak legalább a gyalogosforgalom céljára történő kialakítása
  - Az új beépítés homlokzatmagassága sehol sem lépheti túl a Kuny D. u. 17. (7619/5 hrsz) meglévő épület homlokzatmagasságának abszolút magasságát (tengerszint feletti magasság)
  - a tömbben a szabályozási terven jelölt új beépítéshez önálló telek alakítható a használat és beépítés figyelembevételével.

94. **TÖMB** (Márvány u. - Győző u. - Kuny D. u. - Kosciuszko T. u.)

- a) Azoknál a telkeknél, amelyeket a szabályozási terv szerinti közútkorrekció érint, az új beépítés feltétele az útterületek szabályozásának végrehajtása mellett, a közterület kialakítása és azon legalább a gyalogosforgalom céljára alkalmas burkolat megépítése. További feltétel, az újonnan beépíthető telkek közterületről történő megfelelő megközelíthetőségének biztosítása.

- b) A telkek megengedett összevonása esetén az új épületek homlokzati és tömegetagolásával az eredeti telekosztásra utalni kell.

- c) Győző u. 9. (7578 hrsz)  
Győző u. 11. (7579 hrsz)  
Márvány u. 7. (7577 hrsz) telkek, illetve

e telkekből kialakuló telkek beépítése során az új épület legnagyobb magassága (HM, GM) nem lépheti túl a Márvány u. 7.sz. (7577 hrsz) alatti telken meglévő épület megfelelő magassági értékeit. E telkek beépítése az engedélyes értékkel növelhető.

- d) Márvány u. 5. (7576 hrsz)  
a telek beépítése során az új épület legnagyobb magassága (HM, GM) nem lépheti túl a Márvány u. 7.sz. (7577 hrsz) alatti telken meglévő épület megfelelő magassági értékeit.

- e) Márvány u. 1.c. (7583/3 hrsz)  
Az épület felújítása vagy a szabályzatban megengedett telekegyesítés, bővítés esetén a szabályozási terven jelölt melléképületet el kell bontani.

- f) a tömbben megengedett beépítés utcai traktusának mélysége – ahol ez az építési hely határával a szabályozási terven nincs jelölve – 15 méternél, illetve a meglévő megmaradó beépítés vonalánál nagyobb nem lehet.<sup>136</sup>

- g)<sup>137</sup> Márvány u. 3/a. (7575/1 hrsz.)  
A szabályozási tervlapon jelölt emeletráépítésekkel a meglévő épülettömeg növelhető.  
Amennyiben a meglévő épületet elbontják, az új beépítést 5 méteres előkerttel, az illeszkedési szabályok betartásával lehet megvalósítani.

## 7. Hasznosítás

### **Aktuális hasznosítás:**

Beépítetlen területek, együttesen parkolóként hasznosított terület.

### **Alternatív használat:**

Helyi szabályozást figyelembe véve építési telekként hasznosítható.

### 7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erösségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erösségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
Frekvenciált elhelyezkedés Övezeti besorolás	-
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Szomszédos telkekkel való egybevonás	-

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

### 7.2. **Gazdasági áttekintés**

Felértékelődtek az ingatlanpiacon a családi házak, ami a telekpiaci forgalom jelentős növekedésével járt: az Otthon Centrum értékesítési statisztikái szerint tavaly 20 százalékkal több építési terület kelt el, mint egy évvel korábban. A telekárak is megugrottak, a frekvenciáltabb településeken a vírus előtti időszak másfélszeresét kell fizetni.

„A koronavírus járvány egyik ingatlanpiaci hatása, hogy egyértelműen megnőtt a kereslet a kertesi házak iránt, és ez jól érzékelhető áremelkedést generált ebben a szegmensben egy év alatt” – összegezte az Otthon Centrum elemzési vezetője a telekpiaci leglényegesebb változásait. Soóki - Tóth Gábor elmondta, azok, akik a használt eladó házak között nem találtak igényeiknek és anyagi lehetőségeiknek megfelelő ingatlant, a telekpiaci felé fordultak, hogy építkezzenek.

Az Otthon Centrum közreműködésével az év első kilenc hónapjában 20 százalékkal több telek talált új tulajdonsora, mint a tavalyi év azonos időszakában. Mindez az árakra is jelentős hatással volt, a legtöbb településen 30-50 százalékkal megugrott a családi házak építésére alkalmas telkek ára, de a legnépszerűbb városokban – Érden, Debrecenben, valamint Cegléden - akár másfélszeres az áremelkedés.

A szakember elmondta, az emelkedés mértékében és az árakban továbbra is jelentős különbség van az országrészek, régiók között. Jellemzően a nagyvárosok kertvárosias városrészeiben és a városkörnyéki településeken jelentős az áremelkedés, míg a nagyobb foglalkoztatási centrumoktól távol elhelyezkedő településeken nem, vagy csak kis mértékben. Debrecenben vagy Érden majdnem duplázódtak a telekárak, csak úgy, mint az említetteknél jelentősen olcsóbb árszínvonalú telekpiaccal jellemezhető Cegléden.

Továbbra is a fővárosban a legdrágább telekhez jutni. A III. kerületben 65 ezer forintot kértek négyzetméterenként a családi, illetve ikerház építésre alkalmas telkekért. Hasonló a helyzet a Buda többi kerületében is, míg a külső pesti városrészekben is csak néhány ezer forinttal kell kevesebbet fizetni a vásárlóknak négyzetméterenként. De a Budapesthez közeli településeket is több tízezer forintos négyzetméterárak jellemezték idén: Budakeszin és Solymáron 30 ezer, Érden 25 ezer, Diósdon 20 ezer, míg a távolabbi településeken 5-10 ezer forint közötti fajlagos ár uralta az idei évben megkötött tranzakciókat.

A Balaton-parti településeken és a nagyvárosokban is gyakran 50 százalékot meghaladó áremelkedés a jellemző. Az itt kialakult árszint a fővárosi agglomeráció, illetve a külső budapesti kerületek telekáraival vetekszik. A népszerű Balatonlellén akadt telek, amely négyzetméterenként 50 ezer forintért kelt el, de Siófokon is minimum 25 ezer forint volt a családi ház vagy nyaraló építésére alkalmas építési telek fajlagos vételára. A legkeresettebbek továbbra is a vízparthoz közel található telkek, illetve azok a 40-50 éve épült önálló üdülőházak, amelyek bontását követően a mai igényeknek megfelelő családi ház vagy nyaraló építhető.

A vidéki városok átlagos telekár rangsorát az ország második legnagyobb városa, Debrecen vezeti, ahol 22 ezer forintos négyzetméterár a jellemző, míg a többi megyei jogú városban néhány ezer forinttal kedvezőbb fajlagos áron lehetett családi ház építésére alkalmas telekhez jutni idén. A kisebb városokban akár ennek negyedéért is, Pápán 5000 Ft/m<sup>2</sup> áron is kelt el építési telek. A skála túlsó felén jellemzően a kevésbé népszerű, a nagyvárosoktól távolabb fekvő, kisebb települések találhatóak, ahol a fajlagos telekár néhány ezer forint. Az Otthon Centrum által közvetített adás-vételek alapján Zalalövön 4000, Úrhidán 3500, Dunaalmáson 2500 forintos átlagos négyzetméteráron cseréltek tulajdonost az építési telkek.

Ahogy minden ingatlan esetében, úgy a telkek árazásában is elsősorban az elhelyezkedés a meghatározó, de nemcsak a régiók szintjén, hanem a településen belül is. Nem mindegy, hogy vízparti vagy attól távoli telekről van szó, illetve az sem, hogy milyen a telek panorámája

– sorolta az árazásában fontos szerepet játszó tényezőket a szakember. Elmondta, a fekvés és a beépíthetőséget ugyancsak befolyásoló terepviszonyok mellett szintén hatással van a fajlagos árra a telek mérete is. Jellemzően a kisebb méretű telkek négyzetméterre vetítve drágábbak, míg a nagyobbak, amelyek főként vidéken és a kisebb településeken fordulnak elő, fajlagosan olcsóbbak, de abszolút értékben a különbség kevésbé érzékelhető.

Ugyanakkor a drágulási trendet nem csupán a kereslet növekedése hajtja, hanem az is, hogy az agglomerációs településeken az elmúlt években a növekvő népességszám jelentős terhelést okozott a forgalom, és a közszolgáltatási infrastruktúra tekintetében is, ezért egyre több önkormányzat igyekszik korlátozni az új beépítés lehetőségét. Ezt jellemzően a telkenként építhető lakásszám szűkítésével és a minimálisan kialakítható új telkek méretének megnövelésével érik el. Ez nemcsak a létrejövő új telkek árát növeli, de a kínálat korlátozása a használt családi házakat is drágítja.

*forrás: penzcentrum.hu*

## 8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülést befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

### 8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Összehasonlításba bevont telkek mind a vizsgált ingatlan tágabb környezetében elhelyezkedő hasonlóbeépítési paraméterekkel és méretekkel rendelkező telkek, melyek ipari ingatlanok építésére alkalmasak. Az ingatlanok árai a telek területére vetítve (bruttó) cca. 400,0 – 600,0 eFt/nm közötti árszámban mozognak.

Értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetén 0,90-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor.

#### Értékelés

**A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

**A mikrokörnyezetet** vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

**A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

**A területek méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

**A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát** vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

**A közműveket** tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.

**A beépítettséget** vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

**A beépíthetőség** szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

**A tervek, engedélyek** vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

### 8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól. A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

7575/2 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		III. ker. Galagonya u.	I. ker. Krisztinaváros	VII. ker. Jobbágy u.
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépített terület	beépítetlen terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	L1-V1-Z	Vt-H/Z-3(80%)	L1-V1-Z(75%)	lakó(70%)
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
		31193653	32305169	28016558
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)				
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)		145 000 000	265 000 000	650 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	576	200	664	1 100
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		725 000	399 096	590 909
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		652 500	359 187	531 818
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	I. kerület	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
telekméret (m <sup>2</sup> )	576	kisebb 0,90	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
övezeti besorolás, beépíthetőség	L1-V1-Z 75%	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
oszthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan	hasonló 1,00	támfal+lejtős 1,30	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terv/projekt	nincs	van 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	víz, villany	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
szintterületi mutató	3,5	3,5 1,00	3,5 1,00	5 0,85
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		500 844	466 943	520 807
<b>SÜLYÖZÉS</b>		34%	33%	33%
telek területe (m <sup>2</sup> )	576			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 244			
becsült érték (Ft)	285 836 710			
<b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>285 800 000</b>			

7576 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyen címe:		III. ker. Galagonya u.	I. ker. Krisztinaváros	VII. ker. Jobbágy u.
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépített terület	beépítetlen terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	L1-V1-Z	Vt-H/Z-3(80%)	L1-V1-Z(75%)	lakó(70%)
Adat forrása:		ingatlan.com 31193653	ingatlan.com 32305169	ingatlan.com 28016558
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)				
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)		145 000 000	265 000 000	650 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	739	200	664	1 100
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		725 000	399 096	590 909
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		652 500	359 187	531 818
<b>ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	I. kerület	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
telekméret (m <sup>2</sup> )	739	kisebb 0,90	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
övezeti besorolás, beépíthetőség	L1-V1-Z 75%	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
oszthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan	hasonló 1,00	támfal+lejtős 1,30	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terv/projekt	nincs	van 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	víz, villany	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
szintterületi mutató	3,5	3,5 1,00	3,5 1,00	5 0,85
<b>ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>500 844</b>	<b>466 943</b>	<b>520 807</b>
<b>SÚLYOZÁS</b>		<b>34%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
telek területe (m <sup>2</sup> )	739			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 244			
becsült érték (Ft)	366 724 529			
<b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>366 700 000</b>			



**7580 hrsz.:**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		III. ker. Galagonya u.	I. ker. Krisztinaváros	VII. ker. Jobbágy u.
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépített terület	beépítetlen terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	L1-V1-Z	Vt-H/Z-3(80%)	L1-V1-Z(75%)	lakó(70%)
Adat forrása:		ingatlan.com 31193653	ingatlan.com 32305169	ingatlan.com 28016558
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)				
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)		145 000 000	265 000 000	650 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	745	200	664	1 100
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		725 000	399 096	590 909
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		652 500	359 187	531 818
<b>ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	I. kerület	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
telekméret (m <sup>2</sup> )	745	kisebb 0,90	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
övezeti besorolás, beépíthetőség	L1-V1-Z 75%	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
oszthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan	hasonló 1,00	támfal+lejtős 1,30	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terv/projekt	nincs	van 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	víz, villany	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
szintterületi mutató	3,5	3,5 1,00	3,5 1,00	5 0,85
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		500 844	466 943	520 807
<b>SÜLYÖZÉS</b>		34%	33%	33%
telek területe (m <sup>2</sup> )	745			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 244			
becsült érték (Ft)	369 701 994			
<b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>369 700 000</b>			

**A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 2 éven belüli realizált adat nem áll rendelkezésünkre.**

Hrsz	Cím	Piaci érték
7572/2	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.	285 800 000 Ft
7576	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.	366 700 000 Ft
7580	1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.	369 700 000 Ft
	<b>Összesen:</b>	<b>1 022 200 000 Ft</b>

## 9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

**Ingtalanra vonatkozó, jogerős építési engedéllyel rendelkező tervdokumentáció nem áll rendelkezésünkre, így a maradványértékelést, mint hozamszámítási módszert értékelésünk során nem alkalmaztuk.**

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	1 022,2 MFt	súly:	100%	1 022,20 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **1 022,20 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.

1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.

7575/2, 7576, 7580 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2022.09.01 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: **1 022 200 000** ,- Ft-ban, azaz

**Egymilliárdhuszonkettőmillió-kétszázézer Forint**

## 10. A bérlet

### Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni. A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó.

### A bérleti szerződés alanyai

A bérbeadó és a bérlő

### A felek jogai és kötelességei

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződésszerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állapotát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződésszerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérleti díj megfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

### A bérlet megszűnése

Bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani. A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja

## Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel

Értékelésünk során figyelembe vett ingatlanok együttesen parkolóként funkcionálnak. A bérleti díj megállapításánál a területen kialakítható felszíni parkolók számát vettük alapul. **Területen parkolóhely jelzések nincsenek feltüntetve, pontos adat a felszíni parkolók/beállók számáról nem áll rendelkezésünkre, így értékelésünk során az általunk kalkulált 57db felszíni beállóval számoltunk.**

Megjegyzés: A parkolószám meghatározása, e-közmű térkép, OTÉK- előírások, illetve a helyszínen tapasztaltak alapján történt. Ezt ábrázoló vázrajz mellékletként csatolva.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. 1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.	Budapest II. ker. Gyémántos lépcső	Budapest XI. Alíz u	Budapest IX Gönczy Pál u. 2.
Jelleg, funkció:	beépíteteln terület	felszíni beálló	felszíni beálló	felszíni beálló
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22919553	33135184	32956792
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		19 500	20 000	25 000
redukált alapterület (db)	57	1	1	1
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		19 500	20 000	25 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		17 550	18 000	22 500
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAITT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Budapest I	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőbb 0,95
darabszám	57	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművek	víz, villany	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	nyilvános parkoló	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
megközelítés	kedvező	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
felszín	murvás-föld	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		15 663	16 830	18 169
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (db)	57			
fajlagos átlagár (Ft/db/hó)	16 900			
<b>becsült bérleti díj (Ft/hó)</b>	<b>963 311</b>			
<b>Becsült érték kerekítve(Ft)</b>	<b>960 000 HUF</b>			

## 11. Ingyatlan bérleti díja

### Összesített bérleti díj meghatározása

Piaci bérleti díj	960 000 Ft	súly:	100%	960 000 Ft
Az ingatlan havi bérleti díja kerekítve =				<b>960 000 Ft</b>

A szakértői jelentésben szereplő - *1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B.*  
*1012 Budapest I. ker. Márvány u. 5.*  
*1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.*  
7575/2, 7576, 7580 hrsz alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2022.09.01 -i fordulónapra, az ingatlanok bérleti díját havonta  
**960 000** ,- Ft-ban, azaz

**KILENC SZÁZHATVANEZER**  
forint/hó összegben állapítjuk meg.

## **12. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrajrására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

### 13. Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Felügyelőség  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/282170/2022

2022.06.13

Sektor : 61

BUDAPEST I. KER.  
Belterület 7575/2 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

"Emléktárgyak alatti"

IRRSZ

1012 BUDAPEST I. KER. Márvány utca 3/B.

1. Az ingatlan adatai:  
alévesztet adatok  
névelési ág/kiévtet megnevezés/

terület kat. b.-jöv. adatok  
ha m<sup>2</sup> k. E-III k. b.-jöv.  
ha m<sup>2</sup> k. E-III

- Kivétt beépítetlen terület

0

IRRSZ

576

0,00

21. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határozat, érvényes idő: 139677/2/2014/14.08.14  
jogcím: névváltozás  
száma: II /19-20.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAÖRSI ÖNKORMÁNYZAT  
címe: 1014 BUDAPEST Kapitulán tér 1.

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/282173/2022

2022.06.13

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 53

Beltérület 7576 helyrajzi szám

1012 BUDAPEST I. KER. Márvány utca 5. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatak

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

739

0,00

I.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.09.14

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapinistrán tér 1.

I.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/282182/2022

2022.06.13

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 53

Belterület 7580 helyrajzi szám

1012 BUDAPEST I. KER. Kony Domokos utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 150716/2/2010/10.07.19

VezetékJog

az ingatlan 15 m2 nagyságú területére, VMB-33/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 127566/1/2011/11.08.29

VezetékJog

11 m2 területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ulajdoni lap

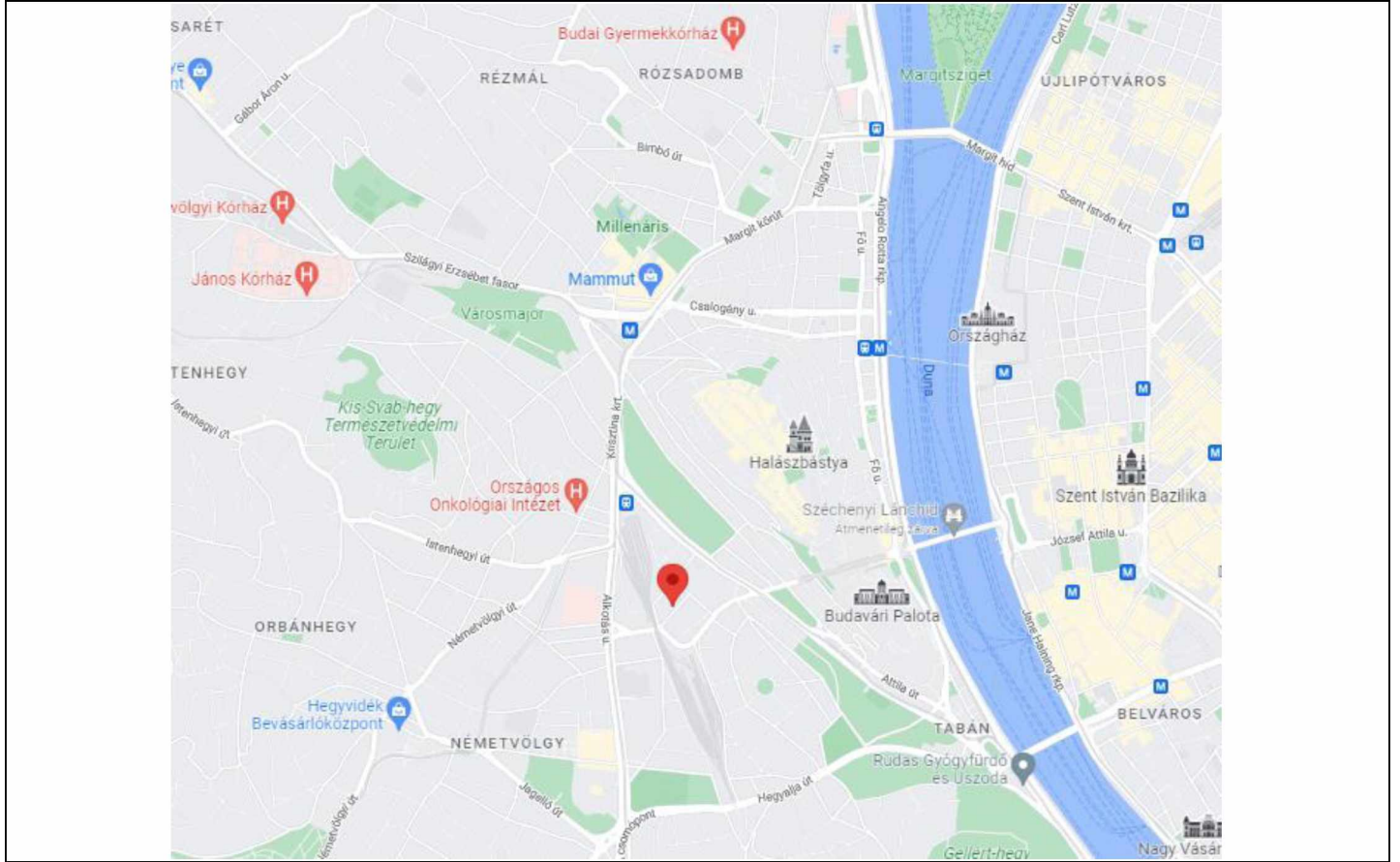


Ingtalan címe	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B., -5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
Hrsz.	7575/2, 7576, 7580

**Budapest térkép**

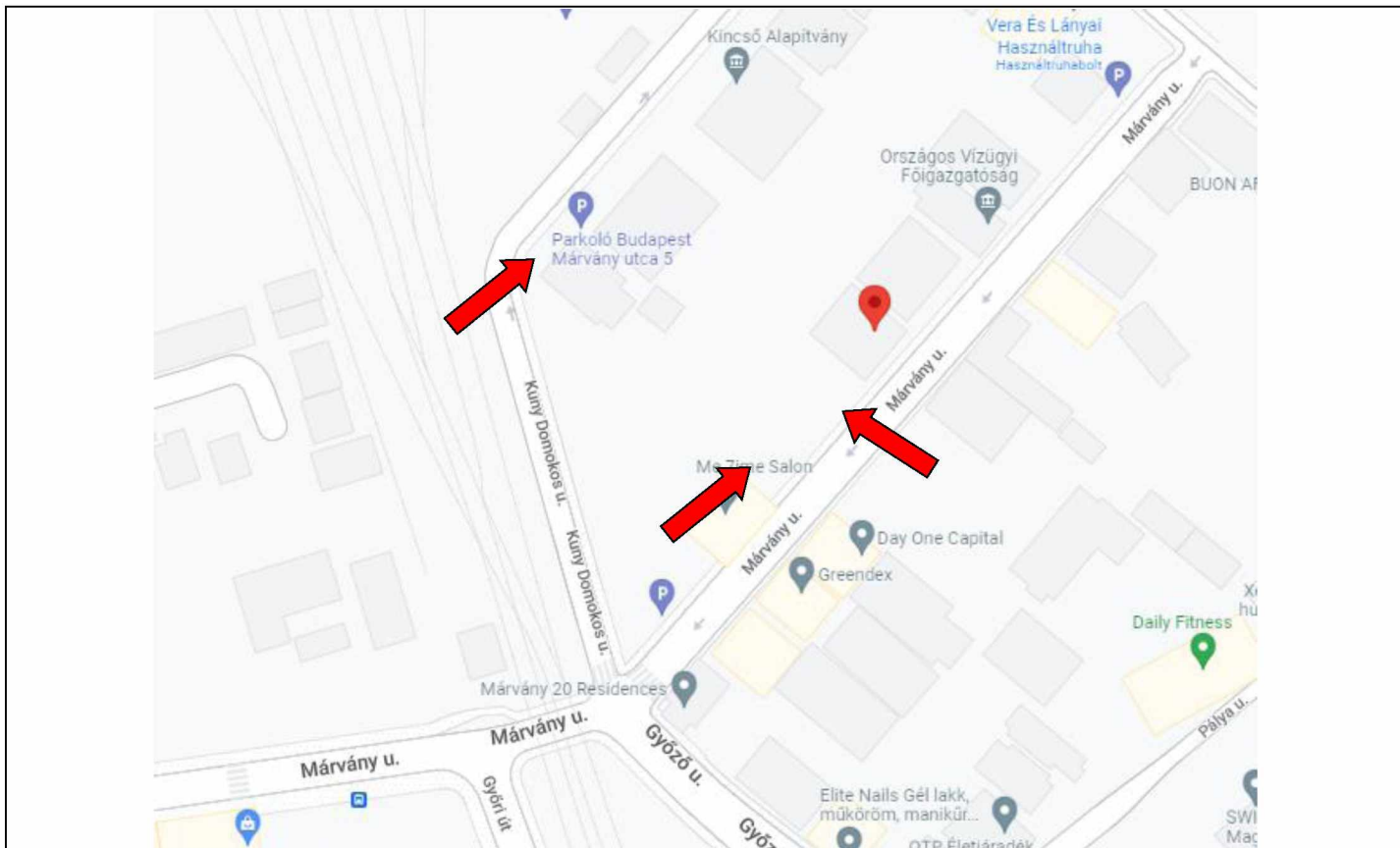


**Kerület térkép**

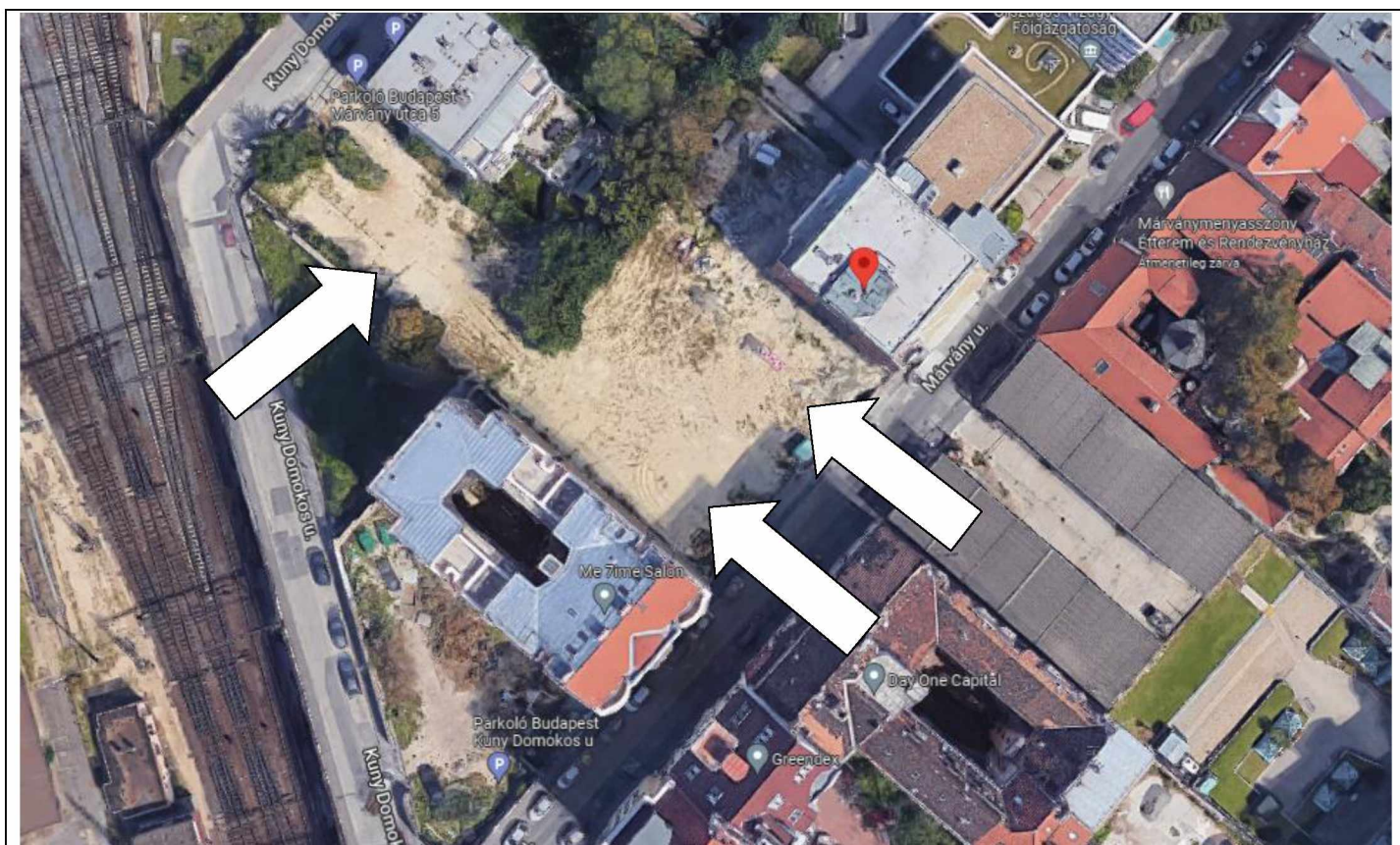


Ingtalan címe	1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B., -5. 1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.
Hrsz.	7575/2, 7576, 7580

### Térképrészlet



### Műholdkép



1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. -5.  
1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.



utcakép-Márvány u,



utcafront



7575/2 hrsz.



7575/2 hrsz.



7575/2 hrsz.



7575/6 hrsz.

1012 Budapest I. ker. Márvány u. 3/B. -5.  
1012 Budapest I. ker. Kuny Domonkos u. 10.



7575/6 hrsz.



7575/6 hrsz.



7580 hrsz.



7580 hrsz.



7580 hrsz. utcafront



utcakép - Kuny Domonkos u.