

# JAVASLAT

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának  
tulajdonában lévő  
nem lakás céljára szolgáló helyiségek után minimálisan fizetendő  
bérleti díjtételek aktualizálására**

2020. február 20.

TARTALOM:

1. Megbízási adatok.....	3
2. Előzmény.....	4
3. Vizsgálati szempontok.....	4
3.1. Nem lakás céljára szolgáló helyiségekért fizetendő minimális bérleti díj megállapításának alapja.....	4
a) Bérleti díj megállapítása az ingatlan aktuális piaci forgalmi értéke alapján.....	4
b) Bérleti díj megállapítása az ingatlan településen (kerületen) belüli fekvése és épületen belüli elhelyezkedése alapján.....	6
3.2. Bérleti díjak alakulását befolyásoló tényezők.....	7
a) Ingatlanpiaci trend.....	7
b) Gazdasági szereplők.....	8
4. Bérleti díjak meghatározása.....	10
4.1. Elhelyezkedés.....	10
4.2. Műszaki állapot.....	12
5. Javaslat a minimálisan fizetendő Ft/m <sup>2</sup> /év bérleti díj mértékére.....	14



## 1. Megbízási adatok

### Megbízó:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata  
cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester

### A szakvéleményt készítő társaság:

PROMPT-IMMO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 9.  
képviseli: Molnár Mária ügyvezető  
cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289974  
adószám: 12363012-2-41

### A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
vagyonértékelő

### A megbízás tárgya:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 265/2012.(VI.07.) számú, illetve 124/2015.(IV.23.) számú határozataival módosított 51/2011.(III.02.) számú határozatában rögzített, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek aktualizálásának előkészítése.



## **2. Előzmény**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott az önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek aktualizálásának előkészítésére.

A díjtételek aktualizálását az indokolja, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekért minimálisan fizetendő bérleti díj mértékére vonatkozóan még 2011-ben hozott határozatot, melyet két ízben, utolsó alkalommal 2015 áprilisában módosított. Az azóta eltelt, közel 5 év alatt az ingatlanpiaci helyzet jelentős változáson ment keresztül, mely változásokat az önkormányzati határozat nem követett.

A Képviselő-testület döntésének előkészítéséhez szükséges a fővárosi, ezen belül a ferencvárosi ingatlanpiac bérbeadási szegmensének vizsgálata, melynek révén felmérhető a nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelenlegi ingatlanpiaci helyzete, az ilyen típusú ingatlanok iránt megnyilvánuló kereslet és az ennek nyomán kialakult, átlagos bérleti díj mértéke.

## **3. Vizsgálati szempontok**

### **3.1. Nem lakás céljára szolgáló helyiségekért fizetendő minimális bérleti díj megállapításának alapja**

Átlagos ingatlanpiaci körülmények között a minimálisan fizetendő bérleti díj mértékének megállapítása az aktuális ingatlanpiaci helyzet és a bérbeadás tárgyát képező ingatlan jellemzői (településen belüli fekvés, épületen belüli elhelyezkedés, felszereltség, műszaki állapot) alapján történik.

Önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében a bérleti díj megállapításának szabályait képviselő-testületi határozat írja elő, ami az eljárásrendet figyelembe véve azt jelenti, hogy az ingatlanpiaci változások nem követhetők naprakészen.

A mindenkori bérleti díj megállapítása jellemzően két módon történhet:

#### **a) *Bérleti díj megállapítása az ingatlan aktuális piaci forgalmi értéke alapján***

A minimálisan fizetendő bérleti díjak mértékének az aktuális ingatlanpiaci helyzet követésével történő megállapítása abban az esetben valósítható meg, ha a bérleti díj a bérbeadásra kerülő ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének meghatározott százaléka.



Ez a metodika azt feltételezi, hogy minden ingatlan bérbeadása esetén előzetes értékelési szakvéleménynek kell készülnie, amely az ingatlanpiaci helyzet aktuális állapota alapján megállapítja az ingatlan piaci forgalmi értékét. A módszer lehetőséget ad arra, hogy a bérleti díj a konkrét ingatlan egyedi jellemzőinek maximális figyelembevételével kerüljön megállapításra, és az ingatlanpiaci változások is követhetők az időközönként aktualizált értékbecsléssel.

Az ingatlanpiac dinamikája nem teszi lehetővé, hogy egy, minden helyiségtípusra általánosan érvényes, egzakt számmal fejezzük ki a mindenkori átlagárát. Ennek nyilvánvaló oka az, hogy nem létezik két, minden tekintetben teljesen azonosnak tekinthető ingatlan. Még az új építésű, egy épületben lévő, azonos anyagokból és technológiával megépített, azonos alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében is lehet ár-eltérés attól függően, hogy az ingatlan melyik szinten helyezkedik el és honnan nyílik a bejárata.

Az értéket befolyásoló tényezőkre nézve a TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) által, az európai értékelők számára ajánlott egységes eszközértékelési szabványok és eljárások (European Valuation Standards) mellett a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet ad eligazítást.

A piaci összehasonlítás során a szakmai irányelvek és a hivatkozott jogszabály egyaránt az alábbi értékmódosító tényezők vizsgálatát írják elő:

- *Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, megszokottól eltérő méret, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák minősége, értéke, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épület-tartozékok.
- *Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, egyéb építészeti előírások.
- *Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.
- *Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.
- *Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

- *Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
- *Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megosztottság, bővíthetőség.
- *Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

**b) Bérleti díj megállapítása az ingatlan településen (kerületen) belüli fekvése és épületen belüli elhelyezkedése alapján**

Önkormányzati ingatlanok esetében a kerületen belüli fekvés és az épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott díjtételek alkalmazása a fent részletezettnél gyorsabb, egyszerűbb és kiszámíthatóbb eljárást eredményez.

Ebben az esetben a bérbeadásra kerülő ingatlan aktuális piaci forgalmi értéke a bérleti díj mértékét nem befolyásolja, ugyanakkor itt is biztosított, hogy a magasabb értékű ingatlan bérleti díja magasabb összegben legyen megállapítható, tekintve, hogy a piaci forgalmi értéket alakító tényezők között is jelentős súllyal esik latba az ingatlan kerületen belüli fekvése és épületen belüli elhelyezkedése.

A módszer alkalmazásával az ingatlan egyedi jellemzői közül csak a kerületen belüli fekvés és az épületen belüli elhelyezkedés alakítja a fizetendő bérleti díj mértékét.

További szempont lehet a bérbeadás útján hasznosított ingatlan aktuális műszaki állapota. Az elmúlt évtizedekben szerzett tapasztalataink szerint a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelentős hányada rendkívül elhanyagolt, rossz, rendeltetésszerű használatra nem, vagy csak korlátozottan alkalmas műszaki állapotban van.

A bérlő és a bérbeadó kötelezettségeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozza.

A hivatkozott jogszabály alapján a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása a bérbeadó kötelezettsége, ugyanakkor lehetőség van arra, hogy a bérlő ezt a kötelezettséget átvállalja, mely esetben kompenzáció illeti meg. Ennek egyik lehetséges módozata, ha a felújításra szoruló, rossz műszaki állapotú bérbeadásra szánt helyiségek esetében a bérleti díj-alkakító tényezők között az ingatlan aktuális műszaki állapota is szerepel.



Ennek a módszernek az alkalmazása esetén a bérleti díj csak korlátozott lehetőséget ad a konkrét ingatlan egyedi jellemzőinek figyelembevételére, és a már megkötött szerződés sem követi naprakészen az ingatlanpiac mindenkori változásait, ugyanakkor lehetőség van a bérleti díj bizonyos időközönként (jellemzően évenként) történő valorizálására, melynek során a bérleti díj – a szerződő felek közös megegyezése alapján – a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékéhez igazítottan változik.

Itt jegyezzük meg (forrás: <https://hvg.hu/gazdasag>), hogy az ingatlan árak alakulása nem számít bele az inflációs mutatóba pedig fontos tételről van szó, ráadásul az ingatlanárak az utóbbi években jelentősen növelnék az infláció mértékét, ha számolnának velük: amíg például 2017-ben 2,4 százalékos volt az infláció, a KSH lakásárindexe majdnem 8 százalékos drágulást mutatott ki az ingatlanpiacon.

### **3.2. Bérleti díjak alakulását befolyásoló tényezők**

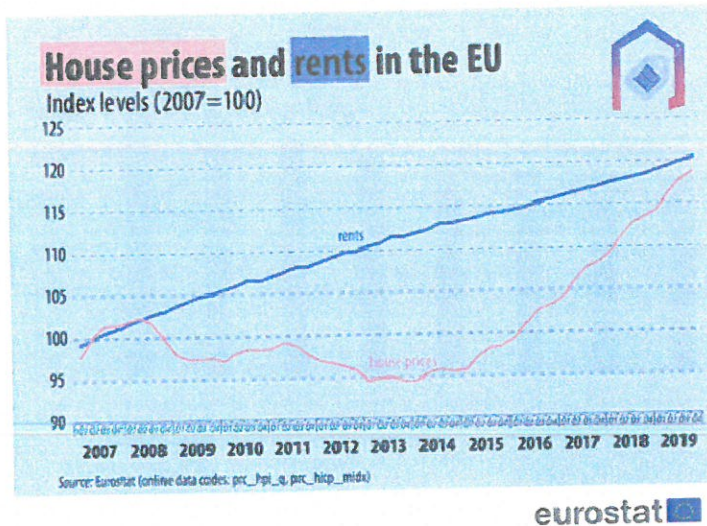
#### **a) Ingatlanpiaci trend**

A globális ingatlanpiacra általánosan jellemző az ingatlanok vételárának és bérleti díjának bizonyos mértékű korrelációja. A különböző rendeltetésű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának alakulására vonatkozó, összesített statisztika ritkán készül, de rendelkezésre állnak lakásokhoz kapcsolódó statisztika adatok, melyek lehetőséget adnak a helyiségekre vonatkozó következtetések levonására is.

Az elmúlt években az Európai Unió országaiban az ingatlanárak és a bérleti díjak eltérő módon haladtak. A pénzügyi válságot követő kezdeti erőteljes hanyatlás után az ingatlanárak 2009 és 2014 között többé-kevésbé stabilak maradtak, ezután 2015 elején gyors emelkedés történt, amely azóta is töretlenül folytatódott. Az ingatlanárak kezdeti ingadozása mellett a bérleti díjak gyakorlatilag egyenletesen és folyamatosan növekedtek.

A 2007 és 2019 negyedik negyedév közötti időszakban az átlagos bérleti díj 20,3% -kal, a lakóingatlanok ára pedig 18,7% -kal növekedett.





(forrás: EUROSTAT)

A lakásárak és lakás bérleti díjak változása a nem lakás céljára szolgáló helyiségek árának alakulására is hatással van. Az elmúlt években a helyiségek bérleti díja követte a lakásbérleti díjak változásának irányát, de az emelkedés mértéke nem azonos, mert a helyiség bérleti díjak alakulásában a lakásbérleti díjakat alakítóktól eltérő összetevők is szerepet játszanak.

#### b) Gazdasági szereplők

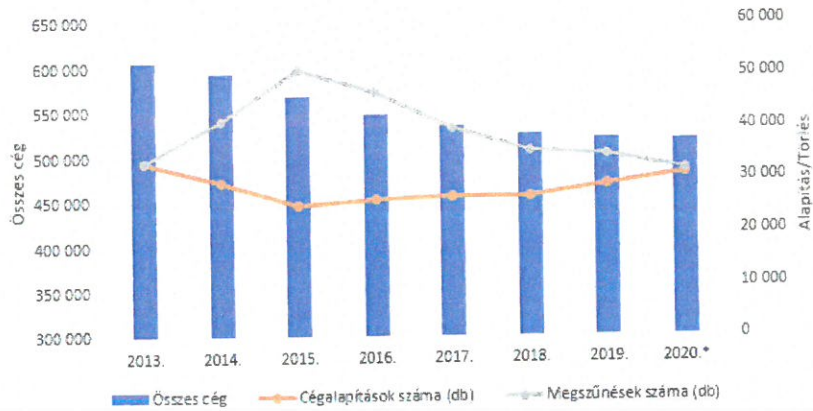
Ingatlanpiaci körülmények között a beszédhető helyiségbérleti díjak nagyságát a műszaki paraméterek (a helyiség fekvése, épületen belüli elhelyezkedése, műszaki állapota, felszereltsége) mellett a nem lakás céljára szolgáló helyiségek iránt megnyilvánuló kereslet is erőteljesen befolyásolja.

Mivel ezek az ingatlanok jellemzően gazdasági tevékenység végzésére szolgálnak, a kereslet alakulására a cégalapítások és megszünések is hatást gyakorolnak.

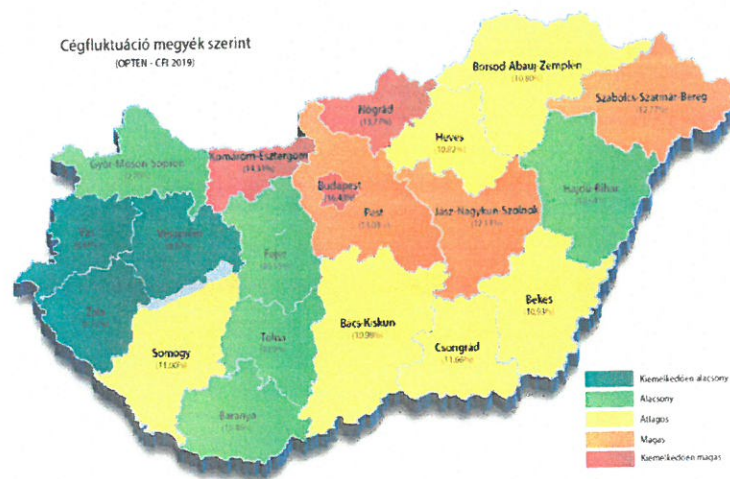
A cégalapítások száma 2015 óta kiegyensúlyozott növekedést mutat. A 2019-es évben 29 019 cégalapítást tett közzé a cégbíróság, ami ez elmúlt 5 év legmagasabb értéke, emellett azonban közel 35 ezer cégtörleszt került közzétételre, tehát a cégek száma csökkenőben van. Ugyanakkor az induló eljárásokat tekintve javult valamelyest a helyzet, a megszüntetésre irányuló eljárásoknak csupán 14 százaléka felszámolás. Néhány évvel ezelőtt még 30-40 százalék körül volt ez az érték, azaz rengeteg vállalkozás szűnt meg hátrahagyott tartozásokkal.



Cégtrend 2013-2020



Az induló cégek 62 százaléka Budapesten és Pest megyében került regisztrálásra, de a megszűnő cégek is ezeken a területeken sűrűsödnek a legjobban. Az Opten Cégluktuációs Index (CFI) – amely az adott időszakban megszűnő és induló cégek számát viszonyítja az összes céghez képest – szintén a fővárosban a legmagasabb.



#### **4. Bérleti díjak meghatározása**

A minimálisan fizetendő bérleti díjak mértékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján történt.

Az eljárás az ingatlan értékelési szabályokkal egyező: a bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító vizsgálatokat is egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amelynek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanokkal.

A bérleti díjakra vonatkozó javaslat összeállítása során az ingatlan értékelések szakmai szabályainak megfelelően jártunk el, melyek szerint az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni, így az átlagtól bármilyen irányban, jelentős mértékben eltérő adatokat nem vettük figyelembe.

##### *Átlag alatti bérleti díjak*

Az ingatlanpiacon a minden komfortot nélkülöző, vizesblokk és fűtés nélküli, mélypincszinti elhelyezkedésű, és/vagy műszaki állapotuk miatt lényegében minden ipari-, kereskedelmi-, és egyéb tevékenység céljára alkalmatlan helyiségek is jelentős számban fordulnak elő, ezek azonban semmilyen szempontból nem tekinthetők átlagosnak. Mivel rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételük jelentős befektetési kiadást igényel, a bérleti díjra vonatkozó kínálati árak is átlag alatti, így ezeket az átlagos, piaci bérleti díj becslése során figyelmen kívül hagytuk.

##### *Átlag feletti bérleti díjak*

Ugyancsak nem vettünk figyelembe az átlagosnál magasabb bérleti díjért hirdetett helyiségeket. Ezek jellemzően az átlag feletti jövedelmezőséggel rendelkező vállalkozások által preferált területeken létesített, új építésű, többségükben luxus igényszinten kialakított ingatlanok, illetve régi építésű, de egyéb ok miatt nagy presztízs értékkel bíró épületek helyiségei.

#### **4.1. Elhelyezkedés**

##### ***Kerületen belüli fekvés***

A piaci árak alakulását befolyásoló tényezők között első helyen áll az ingatlan elhelyezkedése. Az ingatlanpiac élénksége és az ingatlanok piaci forgalmi értéke (eladási ára) tekintetében az ország egyes települései, sőt az egyes fővárosi kerületek között markáns eltérések tapasztalhatók, de jelentős különbségek láthatók a kerületek egyes városrészei között is.



Ennek megfelelően, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek után fizetendő minimális bérleti díjakra vonatkozó javaslat megtételéhez elkülönítetten vizsgáltuk a Belső-, Középső-, és Külső-Ferencváros ingatlanpiaci jellemzőit.

Az alábbi táblázatban a javasolt díjak a kerület, átmenő forgalom szempontjából kiemelt főútvonalai, illetve városrészei szerinti bontásban szerepelnek.

### **Épületen belüli elhelyezkedés**

Az érvényesíthető bérleti díj mértékének szempontjából, a kerületen belüli fekvés mellett hangsúlyozott jelentősége van a helyiség épületen belüli elhelyezkedésének is.

A gazdasági tevékenységek többsége esetében a bérlők az utcai bejáratú, földszinti elhelyezkedést preferálják, így pl. a pinceszinti, vagy földszinti, de zárt kapu mögötti, udvari elhelyezkedés esetén alacsonyabb összegű bérleti díj megfizetését vállalják.

A minimálisan fizetendő bérleti díjak mértékét javasoljuk aszerint is differenciálni, hogy a bérbéadásra kerülő helyiség

- rendelkezik-e közvetlen utcai bejáratral, vagy csak az udvarról, illetve zárt kapu mögötti kapualjból vagy lépcsőházból közelíthető meg, esetleg emeleti elhelyezkedésű;
- az épületen belül pinceszinti, alagsori, földszinti, galériaszinti, vagy emeleti elhelyezkedésű;  
(Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított, jelenleg is hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint
  - földszinti az olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje sehol sem kerül a csatlakozó terepszint alá,
  - alagsori az a helyiség, helyiségcsoport, amelynek a padlószintje bárhol legfeljebb 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá,
  - pinceszinti az olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje több mint 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.)

Speciális, de – főként az 1900-as évek első felében épült lakóházak esetében – nem ritkán előforduló helyzet, amikor a társasházzá alakított lakóépületben lévő albetét belső kétszintes elrendezésű, leggyakrabban úgy, hogy a földszinti helyiséghez egy innen megközelíthető pincehelyiség csatlakozik. Mivel ezekben az esetekben az egy helyrajzi számon nyilvántartott, de természetben két külön szinten elhelyezkedő helyiségek rendszerint egymástól jelentősen eltérő műszaki jellemzőkkel rendelkeznek, megítélésünk szerint a kétszintes helyiségcsoportra egységes bérleti díj megállapítása nem helyénvaló, a földszinti és az abból nyíló pincehelyiség bérleti díjtételét az épületen belüli tényleges elhelyezkedésnek megfelelően célszerű megállapítani.

#### 4.2. Műszaki állapot

A fizetendő bérleti díjak megfelelő differenciálása érdekében a táblázat valamennyi területen és helyiségcsoportban külön tartalmazza a jó/átlagos állapotú, illetve a leromlott műszaki állapotú/felújítandó ingatlanért fizetendő díjakat.

A bérleti díj számítás szempontjából jó/átlagos műszaki állapotúnak tekinthető az a nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely rendeltetésszerű használatra jelentős mértékű beavatkozás nélkül alkalmas, és felújítandónak tekinthető az a helyiség, mely ennek a kritériumnak nem felel meg.

Fontos, hogy a „jelentős mértékű beavatkozás” és az aktuális műszaki állapot-minősítés egzakt paraméterekkel legyen meghatározható.

##### Jó/átlagos műszaki állapot ismérvei

Áram-, és vízellátás, szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatva van.

Házközponti-, tömb-, táv-, vagy egyedi fűtéssel rendelkezik.

Házközponti-, tömb-, táv-, vagy egyedi (elektromos vagy gázbojler) melegvízellátással rendelkezik.

WC használat lehetősége biztosított.

A helyiség járófelületei burkoltak.

A helyiségnek vannak természetes megvilágítást biztosító, üvegezett nyílászárói (ablak, üvegezett portál).

A helyiség általános műszaki állapota jó/átlagos, rendeltetésszerű használatra beavatkozás nélkül alkalmas.

##### Felújítandó műszaki állapot ismérvei

Az áram, víz és csatorna közmű csatlakozásból legalább 2 hiányzik.

Nem rendelkezik fűtéssel, (házközponti-, vagy távhőszolgáltató hálózatra nincs csatlakoztatva, egyedi fűtési rendszer nincs kiépítve.)

Nem rendelkezik melegvíz ellátással.

WC használat lehetősége nem biztosított.

A helyiség járófelülete burkolat nélküli, döngölt föld vagy aljzatbeton

A helyiségnek nincsenek üvegezett nyílászárói.

A helyiség használatbavételéhez teljes vagy részleges felújítás szükséges.

A fenti táblázatban *Felújítandó műszaki állapot ismérvei* közé sorolt hiányosság megszüntetése *jelentős mértékű beavatkozás*.



A fent felsorolt egyes ismérveknek a helyiség használhatóságára gyakorolt hatását a következő pontrendszer szerint javasoljuk meghatározni:

Felújítandó műszaki állapot ismérvei						
Legalább 2 közmű hiányzik	Nincs fűtés	Nincs melegvíz	WC használat nem biztosított	Járófelület nem burkolt	Nincs üvegezett nyílászáró	Helyiség általánosan felújítandó műszaki állapota
25 pont	5 pont	5 pont	25 pont	5 pont	15 pont	15 pont

A minimálisan fizetendő bérleti díj mértékét meghatározó táblázatban a felújítandó helyiségekre előírt minimális bérleti díjak alkalmazásának feltételeként javasoljuk annak rögzítését, hogy **a nem lakás céljára szolgáló helyiségért abban az esetben lehet a bérleti díjat a felújítandó helyiségekre megállapított minimálisan fizetendő bérleti díjtétel alapján megállapítani, ha a helyiség műszaki állapotában tapasztalt hiányosság eléri, vagy meghaladja az itt felsorolt ismérvek pontszáma alapján számított 50 pontot.**

A *Felújítandó műszaki állapot ismérvei* között szerepeltetjük azt az esetet, ha a helyiség használatbavételéhez teljes vagy részleges felújítás szükséges.

Ilyen teljes vagy részleges felújítást igénylő helyzetnek tekinthető az az állapot, ha a helyiség

- felmenő falazata vizes, salétromos, vagy gombás;
- a vakolat a fal minimum 30 %-án leomlott;
- a faszerkezetű nyílászárók korhadtak;
- a fémszerkezetű nyílászárók korrodáltak;
- a helyiség padlószintjén (felszivárgó talajvíz, csőtörés vagy beázás következtében) rendszeresen áll a víz;
- a külső és/vagy belső nyílászárókat kibontották;
- a helyiség mennyezete alá van dúcolva;
- a lenti követelményszintek alapján a helyiség állapotminősítése legfeljebb 59 %

Itt kell megjegyeznünk, hogy

- a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság nem jelenti a helyiségnek a bérlő konkrét gazdasági tevékenységéhez szükséges kialakítását;  
rendeltetésszerű használatra alkalmas helyiség akkor, ha az épület központi berendezéseinek az ingatlanban lévő részei, és az ingatlan berendezései üzemképesek, valamint az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban rögzített megnevezése szerinti célra alkalmas;





- nem tekinthető a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságot befolyásoló tényezőnek, és ennek megfelelően nem tartozik a *Felújítandó műszaki állapot ismérvei* között felsorolt hiányosságok közé, ha a helyiség használatbavételéhez az átlagos karbantartás körébe tartozó munkák (pl. festés, mázolás, meglévő hideg-, és melegburkolatok cseréje stb.) elvégzése szükséges.

Az általános műszaki állapot egységes megítélése érdekében, annak megállapítása, hogy az adott ingatlan esetében milyen mértékű az állagromlás, helyszíni szemle során, egyszerű, vizuális állapotminősítéssel, az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez kiadott, 1/2002. (BK.8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben foglaltak alkalmazásával történhet.

Az irányelv alapvetően a felépítményérték meghatározásához ad támpontot, de segítséget nyújthat az épületen belüli rendeltetési egységek állapotminősítéséhez is.

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató
Kifogástalan, egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő állapotú, állagú helyiség	tökéletes	100 %
Megfelelően karbantartott, hibák az egész helyiség maximum 5 %-án található, jó műszaki állapot. Kisebb állagmegóvó, karbantartó munkát (pl. festést, mázolást) igényel	jó	80-99 %
Elszórta hiba gócok található, összesítve a helyiség 5-20 %-án. Gazdaságosan felújíthatók az egyes szerkezeti részek. A burkolatok, épületgépészeti berendezések, nyílászárók, stb. cseréje megoldható.	közepes (megfelelő)	60-79 %
Nagyobb területeken összefüggő hibás területek, hibák a helyiség 20-40 %-án található. Szerkezeti károsodások már jellemzően előfordulnak. Teljes felújítást igényel, de már nem oldható meg gazdaságosan, alapvető szerkezeti részek helyreállítása, megerősítése szükséges.	gyenge (tűrhető)	40-59 %
Fokozottan leromlott állapotú helyiség, 40 %-nál több a károsodott, repedezett, sérült szerkezet. A helyiséget magában foglaló lakóépület is bontásra tervezett, állapota felújítással sem állítható helyre.	rossz (nem megfelelő)	10-39 %

## 5. Javaslat a minimálisan fizetendő Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj mértékére



	Utcai bejárati földszinti	Udvari vagy kapualji bejárati földszinti	Utcai bejárati alagsori	Utcai bejárati pince	Udvari vagy belső bejárati pince	Egyéb (galéria, félelelet, emelet)	Garázs vagy teremgarázs férőhely	Gépkocsibeálló
<b>Ferenc körút, Vámház körút, Ráday utca</b>								
Jelenlegi érték	30 000	14 000	16 000	12 000	7 000	7 000	3 500	2 100
Javasolt érték								
	24 000	13 000	19 000	14 000	7 000	10 000	6 000	3 000
	60 000	33 000	48 000	36 000	18 000	24 000	18 000	7 200
<b>Belső - Ferencváros kiemelt útvonalakon kívüli területei, Üllői út, Boráros tér, Haller utca, Mester utca, Soroksári út (Haller utcáig), Tompa utca,</b>								
Jelenlegi érték	18 000	10 000	13 000	10 000	5 600	5 600	3 500	2 100
Javasolt érték								
	21 000	12 000	17 000	12 000	6 000	8 000	6 000	3 000
	52 000	29 000	42 000	31 000	16 000	21 000	14 000	6 000
<b>József Attila lakótelep</b>								
Jelenlegi érték	10 000	6 300	6 000	4 500	3 500	3 100	3 500	2 100
Javasolt érték								
	9 000	5 000	7 000	5 000	3 000	4 000	6 000	3 000
	22 000	12 000	17 500	13 000	7 000	9 000	14 000	6 000

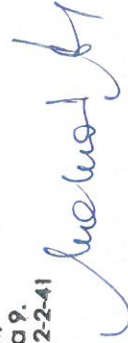
	Utcai bejárati földszinti	Utcai bejárati járatú földszinti	Utcai bejárati alagsori	Utcai bejárati pince	Udvari vagy belső bejárati pince	Egyéb (galéria, félemelet, emelet)	Garázs vagy teremgarázs férőhely	Gépkocsibeálló
<b>Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcáig)</b>								
Jelenlegi érték	6 000	4 200	4 000	4 000	3 100	2 800	2 800	1 400
bontandó, felújítandó épületben	15 000	9 500	10 000	9 500	7 700	7 000	7 000	3 500
Javasolt érték	19 000	10 000	15 000	12 000	6 000	8 000	6 000	3 000
felújítandó	48 000	26 000	38 000	29 000	14 000	19 000	14 000	6 000
jó, átlagos								
<b>Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcától)</b>								
Jelenlegi érték	5 000	3 800	4 000	3 500	2 800	2 400	2 800	1 400
bontandó, felújítandó épületben	13 500	9 000	9 500	8 500	7 000	6 300	5 600	2 800
Javasolt érték	18 000	10 000	14 000	10 000	5 000	7 000	6 000	3 000
felújítandó	44 000	24 000	35 000	26 000	13 000	18 000	14 000	6 000
jó, átlagos								
<b>Aszóni utcai lakótelep</b>								
Jelenlegi érték	3 500	2 800	2 600	2 000	1 400	1 000	új építésű 3500 régij építésű 2100	2 100
Javasolt érték	4 000	2 000	4 000	3 000	1 000	2 000	6 000	3 000
felújítandó	11 000	6 000	9 000	6 500	3 500	4 500	7 500	6 000
jó, átlagos								



	Utcai bejárati földszinti	Udvari vagy kapuaji bejárati földszinti	Utcai bejárati alagsori	Utcai bejárati pince	Udvari vagy belső bejárati pince	Egyéb (galéria, félemelet, emelet)	Garázs vagy teremgarázs férőhely	Gépkocsi-beálló
<b>Egyéb területek</b>								
Jelenlegi érték	3 500	2 800	2 600	2 000	1 400	1 000	2 100	1 000
Javasolt érték								
felújítandó	9 000	5 000	7 000	5 000	3 000	4 000	6 000	3 000
jó, átlagos	22 000	12 000	18 000	13 000	7 000	9 000	7 000	3 000

Budapest, 2020. február 20.

PROMPT-IMMO Kft.  
1027 Budapest,  
Bem József utca 9.  
Adószám: 12363012-2-41



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
vagyonértékelő

### **Adatok forrása, felhasznált irodalom**

A szakvéleményben felhasznált statisztikai adatok, elemzések forrása:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200408-1>

<http://ingatlan.com/>

<http://mno.hu/ingatlan>

<http://www.penzcentrum.hu/>

<http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/>

<http://www.vg.hu/> (Világgazdaság online)

<https://www.opten.hu/kozlemenyek/ot-eves-csucson-zart-a-cegalapitas-szamlalo-2019ben>

