BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.

ELŐTERJESZTÉS

Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. november-i ülésére

Tárgy: A Békásmegyeri Piac és Közösségi Téren található 27. sz. üzlethelyiség leválasztása raktárak kialakításának céljából
Előterjesztő: dr. Kiss László polgármester
Előterjesztés készítője: Krébesz Dániel, igazgató Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság
Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Krébesz Dániel, igazgató
Előterjesztés tárgyalásához meghívott: -

Tisztelt Bizottság!

A vásárcsarnokok, a piacok és az üzletközpontok létesítéséről és működésük rendjéről szóló 19/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Pmör.) 36. § (1) bekezdése** szerint a piac területén lévő üzlethelyiségeket (a továbbiakban együtt: üzlethelyiség) kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó-ipari vagy raktározási célra az Üzemeltető a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság előzetes jóváhagyásával, bérbeadás útján hasznosítja.

Pmör. 36. § (3) bekezdése szerint a megüresedett üzlethelyiségeket csak az e rendeletben meghatározott célra a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság által meghatározott módon és feltételekkel, pályázat útján lehet hasznosítani.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 193/2021. (II.19.) határozata alapján az önkormányzati fenntartású piacok üzemeltetési feladatait 2021. április 1. napjától a Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság látja el.

2020-ban fejeződött be a Békásmegyeri Piac és Közösségi tér teljes kivitelezése és átadása.

A Békásmegyeri Piac és Közösségi tér építésekor nem alakítottak ki a működésükhöz szükséges raktárakat, ezért az üzletek folyamatos áruellátásához szükséges készletek megfelelő elhelyezése napi nehézséget jelent. Az Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatósághoz a Békásmegyeri Piac vállalkozói közös, aláírásokkal ellátott levélben fordultak a raktározási feltételek javítása érdekében (1. számú melléklet). A levél kiemeli, hogy a piac teljes kihasználtsággal működik, az üzletek megteltek, és a vállalkozások együttesen jelentős, többtonnányi árumennyiséget kezelnek. A forgalmasabb napokat, hétvégéket és ünnepeket megelőző készletfelhalmozás tovább növeli a tárolóhelyek iránti igényt.

A bérlők beszámolója alapján a rendelkezésre álló üzletterületen egyszerre kell biztosítaniuk az értékesítést, a vásárlók kiszolgálását, a munkavégzést és az árukészletek tárolását. A nagyobb készlet csökkenti az értékesítésre és munkavégzésre használható területet, a kisebb készlet pedig gyakoribb szállítást, többletmunkát és magasabb költségeket okoz. A vállalkozók ezért a piacon belül vagy annak közvetlen közelében, könnyen megközelíthető, megfelelő rakodási lehetőséggel rendelkező raktárak kialakítását kérik. Levelükben kifejezetten rögzítik, hogy nem ingyenes helyiségeket igényelnek: a megfelelően kialakított tárolókért méltányos bérleti vagy szolgáltatási díjat készek fizetni.

Az áruk egy része jelenleg a termelői soron, illetve a csarnok közlekedőfolyosóin kerül elhelyezésre, amit a vásárlók is kifogásolnak. A közlekedőterületeken történő tárolás szűkíti a szabad mozgásteret, nehezíti a vásárlást és az árumozgatást, valamint növeli a balesetek kockázatát. Ez folyamatos konfliktus forrás a vállalkozók és az üzemeltető között, valamint a vásárlók és az üzemeltető között. A jelenlegi állapot bemutatását a 4. számú mellékletként hivatkozott fényképek szolgálják.

Az Igazgatóság a raktározási lehetőségek vizsgálata során a jelenleg bérbeadott 27. számú üzlethelyiség hátsó, jelenleg nem használt részének, (mely ugyancsak a jelenlegi bérleti szerződés tárgyát képezi) részleges átalakítása mellett találta alkalmasnak raktárak kialakítására a jelenlegi bérlővel történt egyeztetés után. A részleges átalakítás nem befolyásolja az üzlet további működését ezt igazolja, hogy a jelenlegi bérlő is aláírta a bérlők levelét (1. számú melléklet Ínyenc Kosár Kft.).

A mélygarázsban történő kialakítást a garázs belmagasságának korlátjai, a teherlift hiánya és az ebből eredő árumozgatási nehézségek akadályozzák. A javasolt átalakítás az eladótér megtartása mellett teremtene lehetőséget elkülönített raktárak létrehozására, a gazdasági udvar felőli közvetlen megközelítéssel.

A kialakítás előzetes terveit a 2. számú melléklet, a raktárak négyzetméter-alapú bérleti díjának meghatározásához kért értékbecslői nyilatkozatot a 3. számú melléklet tartalmazza.

A kialakításnál rendezni szükséges továbbá a jelenleg bérbeadott 27. számú üzlethelyiség használati és bérleti viszonyait, a megközelítést, a rakodás rendjét, továbbá a kialakítandó raktárak a Pályázati felhívás (raktárak) 1.5. pontja szerint (Pályázók köre) a pályázaton kizárólag az vehet részt aki bérlője a Békásmegyeri Vásárcsarnok és Közösségi Tér valamely üzlethelyiségének.

Összegzés:

A fejlesztés indoka a piac működése során tartósan fennálló, a vállalkozók közös levelével is alátámasztott raktárhiány enyhítése. A bérlők számára az árukészlet megfelelő elhelyezése a folyamatos értékesítés alapfeltétele. A piaci üzletek magas kihasználtsága mellett különösen indokolt, hogy az értékesítést kiszolgáló háttérfunkciók is megfelelő helyet kapjanak. A javasolt beruházás a vállalkozások napi működését és a vásárlók kiszolgálásának folyamatosságát egyaránt támogatja.

A 27. számú üzlethelyiség hátsó részének hasznosítása lehetőséget ad arra, hogy a tárolókapacitás a meglévő épületen belül, az eladótér megtartásával bővüljön. A gazdasági udvar, illetve rakodótér felőli közvetlen megközelítés kedvezőbb feltételeket teremthet az áruk be- és kitárolásához, és csökkentheti a vásárlók által használt közlekedőterületek rakodási terhelését. Az elkülönített tárolás elősegítheti a rendezettebb piaci környezet kialakítását és a közlekedési kockázatok mérséklését.

A beruházás gazdasági indokoltságát erősíti, hogy a bérlők fizetési hajlandóságot jeleztek a megfelelő tárolóhelyek használatáért, így a kialakított raktárak bérbeadása bevételt biztosíthat az üzemeltető részére. A beruházás ezzel a bérlők által jelzett működési problémára adhat konkrét választ, és hozzájárulhat az önkormányzati ingatlan célszerűbb hasznosításához.

A fentiek alapján az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság a következőt javasolja:

1. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság készítse elő a beruházást és kérjen be árajánlatokat a 2. számú mellékletben található tervek alapján.

2. Pénzügyi Bizottság fogadja el a kialakítandó raktárak nettó 6000.-Ft/m^2/ hó bérleti díj összeget.

3. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság az új raktárakat a díjtáblázatba tüntesse fel „Raktárak 2" néven 6000.-Ft/ m^2/ hó áron.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság úgy határoz, hogy

1. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóságot megbízza a beruházás előkészítésével és az ajánlatok és az árajánlatok bekérésével a tervezett átalakításra.
2. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság, tüntesse fel a díjtáblázatban a kialakított raktárakat, „Raktárak 2" néven a Pénzügyi Bizottság által elfogadott nettó 6000.-Ft/m^2/ hó áron.
3. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság írjon ki pályázatot az újonnan kialakított raktárakra.

Határidő: 2026. november 30.
Felelős: Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság, Igazgató

Budapest, 2026. november,..13.

Mellékletek

1. melléklet: Bérlők levele
2. melléklet: Raktárak kialakításának tervei
3. melléklet: Értékbecslői nyilatkozat
4. melléklet: Fényképek

dr. Kiss László
polgármester

Vagyp. Ü-12
Turbó dl 2026. 11. 13. 12[01]

Dr. Dallos Andrea
2026.11.13

1. sz. melléklet

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Igazgató Úr!

Mi, a Békásmegyeri Piac alulírott vállalkozói közösen fordulunk Önökhöz, mert az áruink tárolása egyre nagyobb gondot okoz. A piac építésekor nem készültek a vállalkozók számára raktárak, ezért az üzleteink működéséhez szükséges árukészletet nem tudjuk megfelelően elhelyezni.

Örülünk annak, hogy a piac teljes kihasználtsággal működik, az üzletek megteltek, és sok vállalkozó dolgozik itt. Ez mindannyiunk közös érdeke, hiszen a vásárlók is szívesebben járnak egy olyan piacra, ahol sokféle terméket, sok üzletben meg tudnak vásárolni. Mi is azért dolgozunk nap mint nap, hogy a vevőink elégedettek legyenek, visszatérjenek hozzánk, és jó hírét vigyék a Békásmegyeri Piacnak.

Úgy gondoljuk, hogy az önkormányzat és a piac vezetése jól üzemelteti a piacot. Látjuk és értékeljük az ezért végzett munkát. A magunk részéről vállaljuk az üzleteink fenntartásával járó költségeket, és örömmel fizetünk azokért a szolgáltatásokért, amelyek segítik a munkánkat, és hozzájárulnak a piac megfelelő működéséhez.

A raktárak hiánya azonban olyan probléma, amelyet mi, vállalkozók önállóan nem tudunk megoldani.

A piacon működő sok üzletben összesen sok tonnányi áru fordul meg. Ahhoz, hogy a vásárlókat folyamatosan ki tudjuk szolgálni, megfelelő készletet kell tartanunk. Nem lehet minden termékből csak annyit beszerezni, amennyi éppen elfér a pulton vagy az eladótérben. Szükségünk van tartalék árura is, különösen a forgalmasabb napok, a hétvégék és az ünnepek előtt.

Ezt az árut jelenleg is el kell helyeznünk valahol, de az üzletek területe véges. Ugyanazon a kis helyen kellene árusítanunk, kiszolgálnunk a vásárlókat, dolgoznunk és tárolnunk a készleteinket. Ez sok esetben napi szervezést, pakolást és kényszermegoldásokat jelent.

Ha több árut tartunk az üzletben, kevesebb hely marad az eladásra és a munkára. Ha kisebb készletet tartunk, gyakrabban kell árut szállítanunk. Ez több idővel, több munkával és magasabb költséggel jár. A külső tárolás pedig csak akkor jelenthet segítséget, ha elérhető távolságban van, és a költségét is ki tudjuk fizetni.

A piac teljes kihasználtsága miatt a raktárhiány most még sürgetőbb lett. Örülünk a sok működő üzletnek, de ezzel együtt az itt tárolandó áru mennyisége is nagy. A megtelt üzletek mellett a hozzájuk szükséges raktárhelyeket is biztosítani kell. A piac fejlődéséhez ez ugyanúgy hozzátartozik, mint az üzletek bérbeadása vagy a mindennapi üzemeltetés.

Szeretnénk egyértelművé tenni, hogy nem ingyenes raktárakat kérünk. Készek vagyunk a használható, megfelelően kialakított tárolóhelyekért méltányos bérleti vagy szolgáltatási

díjat fizetni. Olyan megoldást szeretnénk, amely a vállalkozóknak megfizethető, és hosszabb távon is biztosítja az áruk tárolását.

Kérjük az önkormányzatot és a piac vezetését, hogy mielőbb kezdjék meg a piac építésekor elmaradt raktárak pótlásának előkészítését. Mérjék fel velünk közösen, hogy hány vállalkozónak, mekkora területre és milyen tárolási lehetőségre van szüksége. Ez alapján vizsgálják meg, hogy a piac területén vagy annak közvetlen közelében hol lehet raktárakat építeni, illetve meglévő helyiségeket erre a célra kialakítani.

Számunkra fontos, hogy a raktárak könnyen elérhetők legyenek, és az áruk be- és kipakolása is megoldható legyen. Egy távoli vagy nehezen megközelíthető helyiség a napi munkánkon nem sokat segítene. Ezért kérjük, hogy a tervezés során a vállalkozók gyakorlati tapasztalatait és igényeit is vegyék figyelembe.

A jelenlegi helyzetet hosszú távon nem tudjuk elfogadni. A raktározás az üzleteink működésének alapvető feltétele, amelynek hiányát nap mint nap mi próbáljuk áthidalni. Azt kérjük, hogy ez a régóta fennálló gond végre kapjon konkrét megoldást.

Szeretnénk továbbra is a Békásmegyeri Piacon dolgozni, fejleszteni a vállalkozásainkat, és jó minőségű áruval kiszolgálni a környék lakóit. Ehhez kérjük az önkormányzat és a piac vezetésének segítségét, valamint mielőbbi intézkedését.

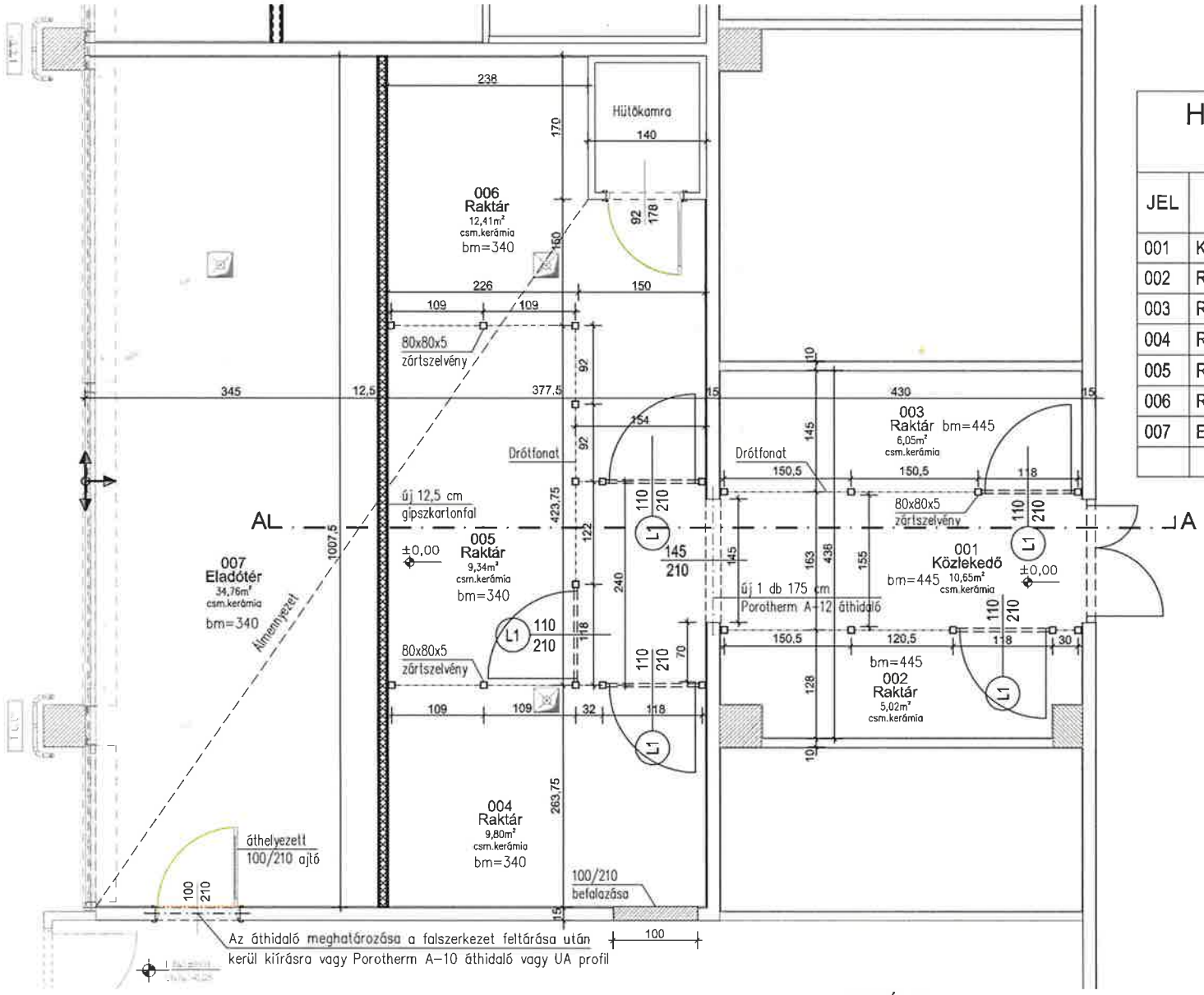
Tisztelettel:

A Békásmegyeri Piac alulírott vállalkozói

Vállalkozás neve	Képviselő neve	Üzlet száma	Aláírás
MECH-LIGET KFT	DARABOS PÁL	28/32/33/35/53	
Nadi Trading KFT		29-30	

Vállalkozás neve	Képviselő neve	Üzlet száma	Aláírás
Komenda Kálmán Tanbs László	EV Őstermelő	38-39-40 13-14 asztal	Komenda Kálmán
Szabó Elemér	SZABÓ ELEMÉR 15-16		
Papp Attila	PAPP ATTILA	32-33	
Csillag Attiláné	CSILLAG ATTILÁNÉ	30-31	
Kürti Kálmán	Kürti Kálmán Őstermelő	6. 1 asztal	Miklós József!
Miklós József!			
Szabó Eszter EV	Szabó Eszter	46	
EUFRISS KFT.	[illegible]	13	
DRAKSI Kft	Deák Krisztián	52	
DFruit kft	Deák Krisztián	45	
Kasnya-Kovács Flórián	Kasnya-Kovács Flórián őstermelő		
[illegible]	BALOG JÁNOS E.V. 2011 Budakalász, Kiláló u. 17 Adószám: 59621838-1-33 Nyilv.sz: 57669166	31	STEGVAKI SATBA
SÜTI DIMENZIÓ	GARAI ANIKÓ	SÜTI DIMENZIÓ KFT. 2310 Szigetszentmiklós, Petőfi utca 115/B. Adószám: 14212826-2-13	
FRÜH-KER KFT 2220 Vecsés, Fő út 73. Tel.:06-29-351-339 A.sz.: 12267648-2-13	PALÓCZ ANDRÁS Őstermelő 2193 Galgahévíz, Dózsa Gy. út 30. Adószám: 77565580-1-33	34 40	Palócz [illegible]
PATISSON BT. Telephely: 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1-3 Békásmegyeri Piac Adószám: 28469904-2-41		47	

2 sz. melléklet



Alaprajz

HELYISÉG TERÜLETI KIMUTATÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TERÜLETEK
			BURKOLT
001	Közlekedő	csm.kerámia	10,65
002	Raktár	csm.kerámia	5,02
003	Raktár	csm.kerámia	6,05
004	Raktár	csm.kerámia	9,80
005	Raktár	csm.kerámia	9,34
006	Raktár	csm.kerámia	12,41
007	Eladótér	csm.kerámia	34,76
			88,02

JELMAGYARÁZAT:

12,5 Új gipszkarton fal
- -2*1,25cm RB gipszkarton lemez
- -CW75-ös háttámasz (a válaszfalban 7,5cm Isover Akusto)
- -2*1,25cm RB gipszkarton lemez

BÉKÁSMEGYERI PIAC FÖLDSZINTJÉN
RAKTÁR HELYISÉG KIALAKÍTÁSA
1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1.
Hrsz: 65552/70

KIVITELI TERV

ÉPÍTTETŐ:
Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság
1033 Budapest, Mozaik utca 7.

TERVEZŐ:
ÉPÍTÉSZET: UV Építész Stúdió Kft.
1033 Budapest, Mozaik utca 14./b
Tel/fax: 430-0013
E-mail: uvdesign@uvdesign.hu
Várady Tibor É1-01-2297

	ALAPRAJZ	M=1:50
2026.10.13.		E-01

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatti

65552/70 Hrsz.-ú

ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság, 2026. október 27.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatti Óbuda-Békásmegyer Piac épületének északi részén kialakítandó raktár ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi nettó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális nettó bérleti díja:

235 000,- Ft/hó,
azaz kettőszázharmincötezer forint havonta

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.

Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2026. október 27.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság.
1033 Bp. Mozaik utca 7.
Adószám:15846028-2-41

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatti Piac épületének északi részén mellékelt rajz alapján kialakításra kerülő raktáringatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság által kialakítandó raktáringatlan bérleti díjainak meghatározása az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2026. október 27.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a III. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- az ingatlan kereskedelmi jellegét, presztízsértékét.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.
A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.
Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Magas forgalmú környéken található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezete megfelelő parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás a Piac -1 szintjén és a környező utcákban is fizetős.
- A környék gyalogosforgalma magas.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1.
Helyrajzi száma:	65552/70
Megadott funkciója:	Raktár
Jelenlegi funkciója:	Raktár
Összehasonlításra került, mint:	Raktár
Kialakítást követő kiadható terület:	42,61 m²
Tulajdonos:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

A vizsgált ingatlan az Óbuda-Békásmegyer Piac földszintjéről megközelíthető 42,61 négyzetméteres kialakítás előtt álló raktárhelyiségek. A majdani raktárak bejárata a földszinti gépkocsiparkolóhoz közel fekszik. A mellékelt terv alapján a mostani üzlet hátsó terület és raktár átalakítását követően 5 db. kisebb raktár kerül kialakításra. Az új raktárak egymástól egy szerelt drótfonatos kerítéssel és bejárati ajtóval kerülnek leválasztásra. Megközelíthetőségüket egy központi folyosó fogja biztosítani. A helyiségek központi álmennyezeti világítással és központi fűtéssel kerülnek átadásra. A padló burkolat kőlap. A határoló falakat gipszkarton borította falak fogják alkotni. Az 5 különböző méretű helyiség műszaki tartalma a kialakítást követően eltérhet egymástól, szakértő ezeket a különbségeket nem vizsgálta.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a konkrét és ismert ügyletek árainak vagy a hirdetésekben fellelhető adatok, árak, információk vizsgálatának eredményeit az értékelendő ingatlan sajátosságaival történő összehasonlításának eredményeként képezzük. Az összehasonlító adatokat az interneten fellelhető aktuális hirdetésekből szereztük. Az összehasonlító ingatlanok adatait és a kompenzálás mértékét az alábbi táblázat tartalmazza.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Iroda bérbeadás	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím/azonosítás	1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1.	III. ker. Vihar utca		III. ker. Folyamőr utca		II. ker. Üstökös utca	
Bérbeadó terület, parkoló szám	42,61	4		3		3	
Bérleti díj, Ft/m²/hó		**7375**		**6600**		**6600**	
Piaci alkú		kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%
Elhelyezkedés		kedvezőbb	5%	kedvezőbb	5%	kedvezőbb	5%
Használhatóság		kedvezőtlenebb	-5%	kedvezőtlenebb	-5%	kedvezőtlenebb	-5%
Egyéb felszereltség		kedvezőtlenebb	-3%	kedvezőtlenebb	-3%	kedvezőtlenebb	-3%
Méret		nagyobb	-6%	nagyobb	-7%	nagyobb	-7%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/hó	**5 511,3**	**5 973,8**	**-19%**	**5 280,0**	**-20%**	**5 280,0**	**-20%**
Kialakítandó terület összes nettó bérleti díja kerekítve:	**234 834**	ok	-19%	ok	-20%	ok	-20%

A fajlagos nettó bérleti díj kerekítve 235 000,- Ft.

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatti Piac ingatlanban kialakításra kerülő raktárak bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fenti táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2026. október 27.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
235 000 Ft/ hó, azaz
kettőszázharmincötezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.

2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.

3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.

4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.

5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.

6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.

7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.

8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.

9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.

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

Fotómelléklet:





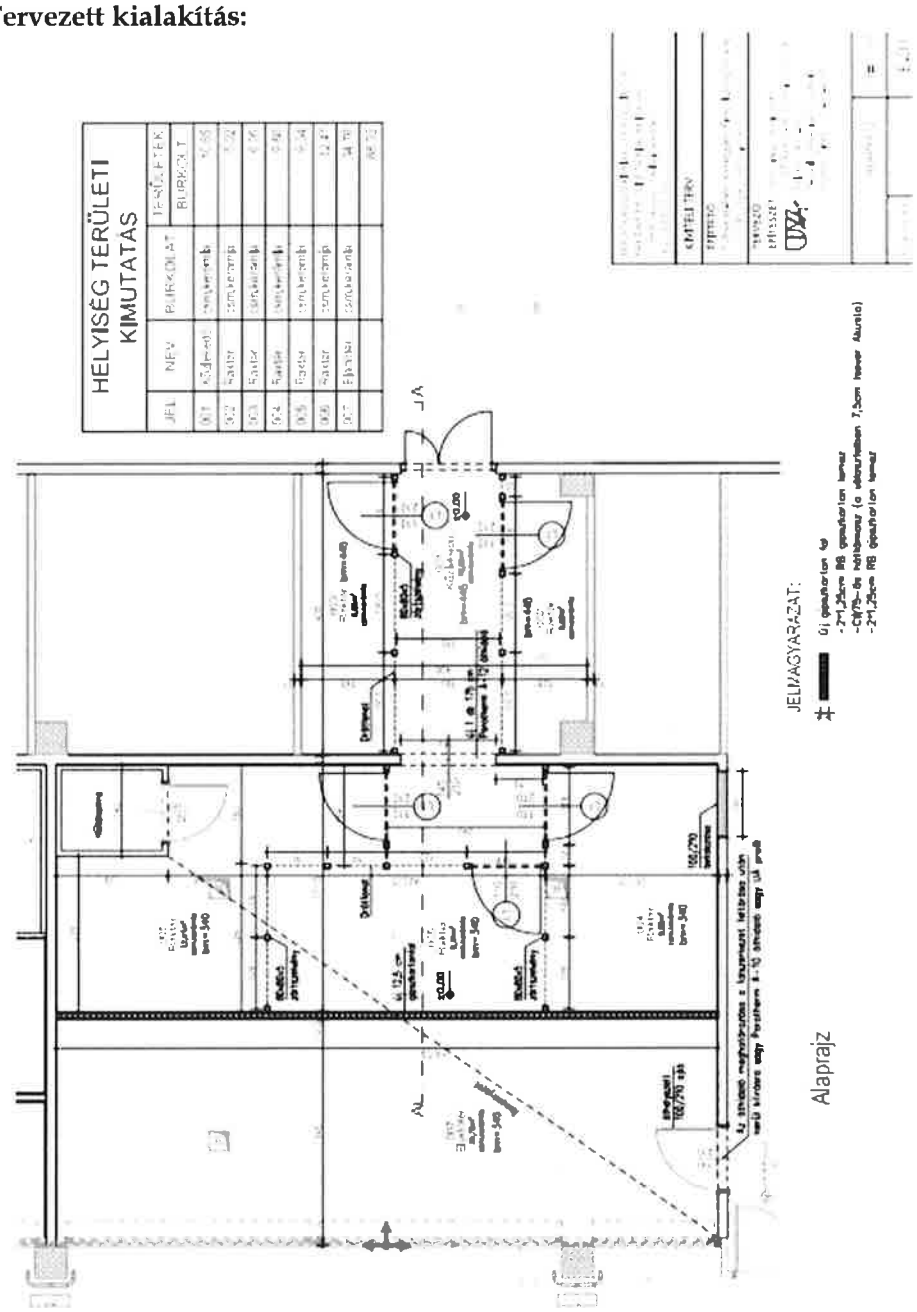








Tervezett kialakítás:



4. sz. melléklet







