Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 3.-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 65. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 65.** szám alatti 36128/3/A/59 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 193 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 61 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, ebből 2 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 42.074.- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az ingatlan bejárata a Lippa utcáról nyílik. A raktár ablakai az utcára néznek. Az ablakok kívülről vagyonvédelmi ráccsal felszereltek. Belső kialakítása raktár, iroda, üzlet és mosdó-WC, a helyiség fűtését FÉG típusú gázkazán biztosítja, lemezradiátoros hő leadással. Önálló víz, villany és gáz mérőórával rendelkezik.

A Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 65. szám alatti 36128/3/A/59 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 193 m^2 alapterületű, utcai bejáratú alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti szerződést kötött a **„K-ELME" Kft.**-vel (székhelye: 1083 Budapest, Práter utca 65.; cégjegyzékszáma: 01-09-064370.; adószáma: 10301986-2-42.; képviseli: Juhász-Veres Sándorné ügyvezető) 2006. december 11. napján határozott időre 2011. december 31.-ig. A bérlemény birtokába a bérlő pályázaton kívül jutott. A szerződő felek 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg. A bérleti szerződés 2012. január 13.-án meghosszabbításra került 2016. december 31.-ig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a

bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérlő jelenlegi bérleti díja 94.437 Ft/hó + ÁFA. A bérlőnek 2021. szeptember 30. napjáig tartozása nincs.

Bérlő a helyiséget nagy- és kiskereskedelmi textiláru üzlet és raktár tevékenység céljára használja.

A „**K-ELME" Kft**. (székhelye: 1083 Budapest, Práter utca 65.; cégjegyzékszáma: 01-09-064370.; adószáma: 10301986-2-42.; képviseli: Juhász-Veres Sándorné ügyvezető) 2021. szeptember 22. napján **kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, kereskedelmi tevékenység** céljára. **A kérelmező 181.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett**.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. augusztus 19. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 44.480.000,- Ft** (230.466,- Ft/m^2). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 222.400,- Ft/hó + ÁFA**.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*"

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamaként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Tekintettel arra, hogy a 20 év még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Javasoljuk, hogy a **Bizottság járuljon hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 65.** szám alatti 36128/3/A/59 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 193 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló **bérleti szerződés meghosszabbításához** a „**K-ELME" Kft**.-vel (székhelye: 1083 Budapest, Práter utca 65.; cégjegyzékszáma: 01-09-064370.; adószáma: 10301986-2-42.; képviseli: Juhász-Veres Sándorné ügyvezető) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, nagy- és kiskereskedelmi textiláru üzlet és raktár tevékenység céljára a **veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 94.437 Ft/hó + ÁFA** összegen, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 181.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés

tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

Azért javasoljuk ezen az összegen történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 1.038.756,- Ft+ Áfa összeggel növekedhet, amennyiben a bérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra és a bérlő a bérleményt elhagyja, éves szinten 2.172.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevételtől esik el az Önkormányzat.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2021. (XI.03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 65. szám alatti alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 65.** szám alatti 36128/3/A/59 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 193 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló **bérleti szerződés meghosszabbításához** a **„K-ELME" Kft**.-vel (székhelye: 1083 Budapest, Práter utca 65.; cégjegyzékszáma: 01-09-064370.; adószáma: 10301986-2-42.; képviseli: Juhász-Veres Sándorné ügyvezető) **2026. december 31-ig szóló határozott időre, nagy- és kiskereskedelmi textiláru üzlet és raktár tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 94.437 Ft/hó + ÁFA** összegen, a

veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 181.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. október 28.

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: T -- ajánd

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

5

HG/407/2021

HG

R

Ingatlanerteke.hu

JGK-0000277557

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-09-06	iktatószám: HG/407-9/2021
ügyintéző	
melléklet	

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36128/3/A/59

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. augusztus 19.

6

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1083 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Práter utca 65. alagsor***
Hrsz.	:	36128/3/A/59
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 59. jelű üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	méteráru raktár és üzlet

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2021. augusztus 6.
Értékelés fordulónapja:	:	2021. augusztus 6.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2022. február 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**44 480 000 Ft** azaz **Negyvennégymillió-négyszáznyolcvanezer-**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**230 500 Ft** azaz **Kettőszázharmincezer-ötszáz Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**20 920 000 Ft** azaz **Húszmillió-kilencszázhúszezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	:	**28 910 000 Ft** azaz **Huszonnyolcmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 SZEPT 02.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A becsült forgalmi értékkel EGYETÉRTEK Budapest, 201 Bárfai László igazságügyi szakértő

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

HESZTIA 2000 Bt. 1053 Budapest, Szinyei Merse u. 10. Bank: Adószám: 10403236-2-41 Cégjegyzékszám: 01-06-0526754-34-5910

Budapest, 2021. augusztus 19.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**193 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	1 420 m²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	193 m²
Védettség	:	nincs
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	:	437/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	62,05 m²
Belső műszaki állapot	:	közepes

9

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Bérlő:	Mátyás Éva
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor
Ingatlan címe (természetbeni):	1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor
Helyrajzi száma:	36128/3/A/59
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	méteráru raktár és üzlet
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	193 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

10

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Losonci negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	tégla, vagy kő sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstestes, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	dísztégla burkolat, kisebb részt vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	utcai bejáratos alagsori raktár

11

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor bejárata utcáról nyílik
Tájolás:	K-i
Benapozottság:	közepes
Bruttó hasznos területe:	193 m^2
Redukált hasznos területe:	193 m^2
Belmagasság:	átlagos 2,85 m.
Fűtési rendszer:	FÉG gáz cirkó
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs
Használati meleg víz:	átfolyós, elektromos vízmelegítő
Hő leadók:	lemezradiátor
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű fém tokozatú ablak(ok) kívülről vagyonvédelmi ráccsal felszerelve, fém szerkezetű bejárati ajtó
Beltéri ajtók:	fa szerkezet
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat
Belső terek burkolata:	linóleum
Önálló mérőórák:	*víz: van villany: van gáz: van*
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes
Extra felszereltség:	nincs
Egyéb:	-
Műszaki állapot:	közepes
Esztétikai állapot:	közepes

12

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed,Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Losonci negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Práter utca 64. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Illés utca - Práter utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal, valamint az M3 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 150-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, valamint többemeletes panel lakóházak. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére, illetve az 1970-es évekre tehető. A zöld terület aránya 15-30% közt változó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezetet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos alakú saroktelek, a Práter utca és a Lippa utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Práter utca felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, kevés növényzettel.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata nagyobb rész dísztéglával burkolt, kisebb részt vakolt, színezett. A homlokzat megfelelő állapotú. Az épület alagsor, földszint és 5 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, közepes állapotú.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 59. számmal jelölt, az alaprajzon a 59. jelű, alagsori, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor méteráru raktár és üzletként volt hasznosítva.
Az ingatlan bejárata a Lippa utcáról nyílik. A bejárati ajtó fém szerkezetű, kívülről további fém szerkezetű ajtóval védve. A raktár ablakai az utcára néznek. A külső szárny fém szerkezetű, hagyományos üvegezéssel, a belső szárny fa szerkezetű. Az ablakok kívülről vagyonvédelmi ráccsal felszereltek.
Belső kialakítása raktár, iroda, üzlet és mosdó-WC.
A helyiség fűtését FÉG típusú gázkazán biztosítja, lemezradiátoros hő leadással. A használati meleg vizet elektromos, átfolyós rendszerű vízmelegítő biztosítja. Önálló víz, villany és gáz mérőórával rendelkezik. A helyiség belmagassága 2,85 m.
Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkciót megtartva, üzlethelyiség-raktárként érhető el.
Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

13

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Alagsori üzlethelyiség					
raktár	linóleum	falfesték	112,66	100%	112,66
iroda	linóleum	falfesték	23,79	100%	23,79
raktár	linóleum	falfesték	20,33	100%	20,33
raktár	linóleum	falfesték	34,84	100%	34,84
WC	linóleum	csempe	1,53	100%	1,53
Összesen:			***193,15***		***193,15***

Alapterületek összesen:		**193,15**		**193,15**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**193,0**

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

14

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

<u>A módszer fő lépései:</u>

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

16

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1 a telekérték meghatározása
2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3 avulások számítása
4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:
- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

17

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

18

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Kálvária tér	VIII., Csarnoknegyed	VIII., Salétrom utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség-raktár	raktár	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	193	**51**	**294**	**150**	**72**
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**18 300 000**	**64 990 000**	**32 500 000**	**27 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		358 824	221 054	216 667	375 000
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**322 941**	**198 949**	**195 000**	**337 500**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Alagsori, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség vizes blokkal.
Ingatlan 2.	1950 előtt épült társasház félszuterén szintjén, utcai bejáratos, felújított, fűtéssel rendelkező üzlethelyiség-raktár.
Ingatlan 3.	Rákóczi térnél, 1950 előtt épült társasház alagsorában, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 4.	Alagsori, fodrász szalonként működő, riasztóval, beléptető rendszerrel felszerelt, jó állapotú, utcai bejáratos üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
építészeti szempontok	alapterület	-15%	10%	-3%	-10%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-10%	10%	-7%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	5%	-10%	-5%
használati szempontok	funkció	0%	5%	15%	0%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	-5%	5%	-10%
Összes korrekció:		**-25%**	**5%**	**17%**	**-32%**
Korrigált fajlagos alapár:		242 206	208 896	228 150	229 500
Átlagár kerekítve:		**227 188**			
Ingatlan számított értéke:		**43 847 299 Ft**			

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

43 850 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**

19

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	**értékelt ingatlan**	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Nagy Fuvaros utca	VIII., Vajdahunyad utca
hasznosítható terület (m^2)	193	**70**	**92**	**90**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**175 000**	**250 000**	**250 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		2 500	2 717	2 778
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**2 375**	**2 582**	**2 639**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, fél szuterén, víz, villany közművel rendelkező, inverteres klímával felszerelt, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, földszinti, víz, villany, gáz közművel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany közművel rendelkező, felújított állapotú üzlethelyiség vizes blokkal.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**
eltérő alapterület	-10%	-10%	-10%
szuterén	0%	-20%	0%
elhelyezkedés	-10%	-5%	-10%
eltérő műszaki állapot	-5%	5%	-15%
eltérő műszaki tartalom	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:	**-30%**	**-35%**	**-35%**
Korrigált fajlagos alapár:	1 663	1 678	1 715
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**1 685**		

20

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	193	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 685	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 122 442 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	93 673 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	93 673 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	93 673 Ft
Költségek összesen:		281 020 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 841 422 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		35 517 774 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		45 107 573 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

45 110 000 Ft

azaz **Negyvenötmillió-egyszáztízezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

21

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 65. alagsor	VIII., Csarnok negyed	VIII., Csarnok negyed	VIII., József utca	VIII., Víg utca
telek területe (m^2)	1 420	578	864	870	680
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**262 500 000**	**310 000 000**	**290 000 000**	**235 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.08	2021.08	2021.08	2021.08
fajlagos alapár (Ft/m^2)		454 152	358 796	333 333	345 588
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**408 737**	**322 917**	**300 000**	**311 029**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-1 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 65%, összközműves telek, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 2.	LI VIII-1 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 65%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Blaha Lujza térhez 2 percre 7 lakásos földszintes társasház eladó, a lakók együttes eladási szándékával.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők szempontok	Értékmódosító tényezők részletezése	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
Használati szempontok:	bontandó épület	0%	0%	0%	10%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	-5%
Telekadottságok:	telek területe	-10%	-5%	-5%	-10%
Használati szempontok:	besorolás	10%	10%	10%	10%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**5%**	**5%**	**5%**
Korrigált fajlagos alapár:		367 863	339 063	315 000	326 581
Átlagár kerekítve:			**337 127**		
Telek számított értéke:			478 719 880 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**62,05**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			20 920 059 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:			**20 920 000 Ft**		

22

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és a hozam elvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	43 850 000 Ft	50%	21 925 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	45 110 000 Ft	50%	22 555 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**44 480 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

44 480 000 Ft

azaz **Negyvennégymillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.
A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.
Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.
Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 44 480 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 28 910 000 Ft

azaz **Huszonnyolcmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

23

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. augusztus 19.

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanvagyon-értékelő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HESZTIA 2000 Bt
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10
Adószám: 22244837-1-42
Bank: 10403239-50526754-54501009

24

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/366941/2021

2021.08.04

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36128/3/A/59 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 65. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	193	0	0	437/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/				törlő határozat: 188787/1/2007/07.06.22	
üzlethelyiség	193	0	0	437/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 188787/1/2007/07.06.22					

2. bejegyző határozat: 119069/1993/1993.03.24
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 119069/1993/1993.03.24
jogcím: eredeti felvétel 119069/1993/1993.03.24
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 119069/1993/1993.03.24
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

25

ALAGSORI ALAPRAJZ

56	ITAL RAKTÁR	9,18	M^2	B:
59	OMKER RAKTÁR	193,15	M^2	B: OMKER
57	ASZTALOS RAKT.	22,72	M^2	B: GÁL SÁNDOR
60	LABORATÓRIUM	55,70	M^2	B: FÉMBÚTOR ISZ.
58	RAKTÁR	112,37	M^2	B: BERCSÉNYI SZAKISKOLA

KÖZÖS TERÜLETEK:

V.	MELLÉKLÉPCSŐHÁZ	10,08	M^2
VI	MOSÓKONYHA	7,44	M^2
VII.	ÓVÓHELYEK	58,68	M^2
VIII	FELVONÓ	5,40	M^2
IX	LÉGUDVAROK	11,20	M^2
X.	PINCÉK	366,73	M^2

119069

BP. VIII. PRÁTER ÚT 65.

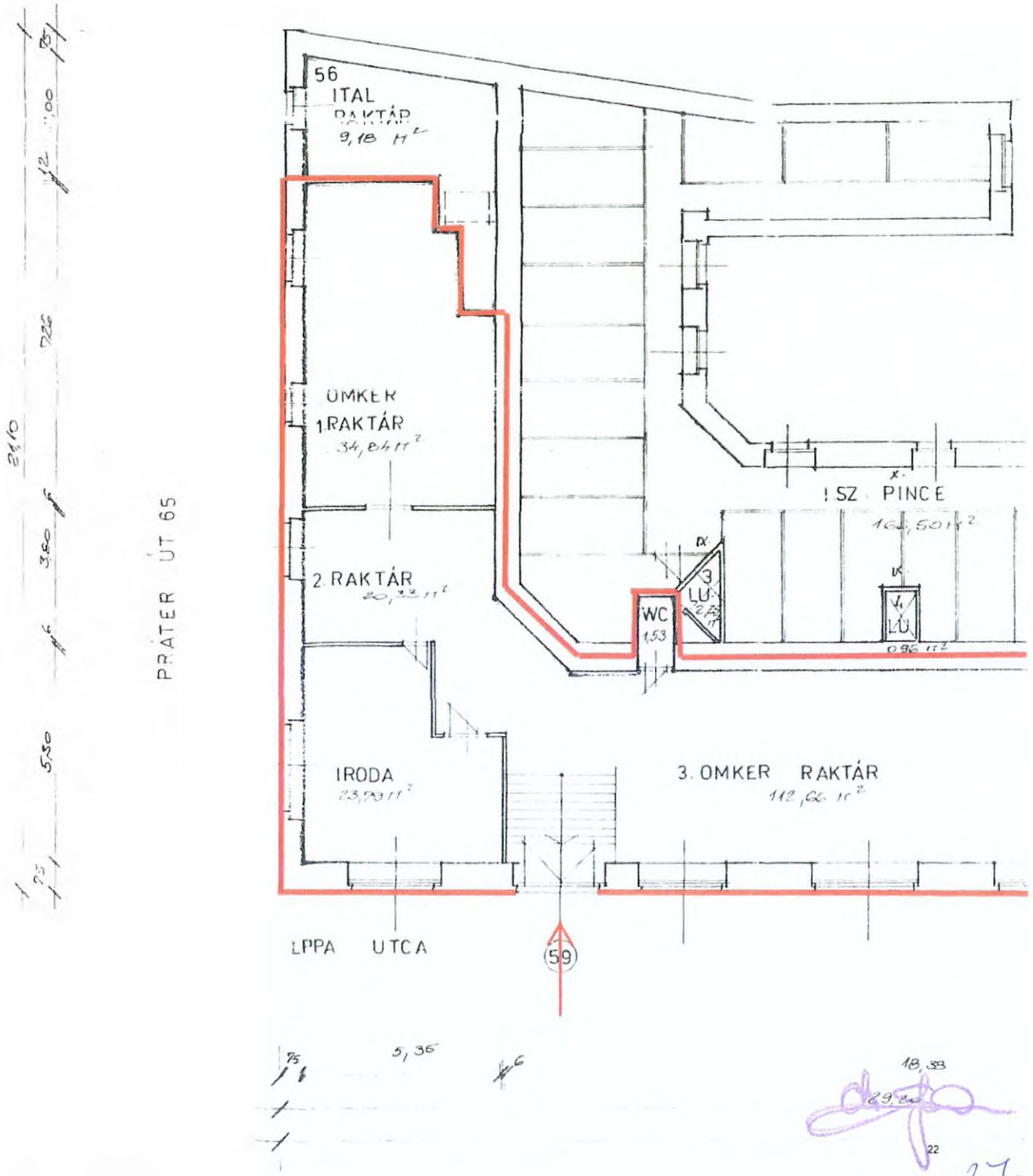
ALAGSORI ALAPRAJZ M=1:100

E-1

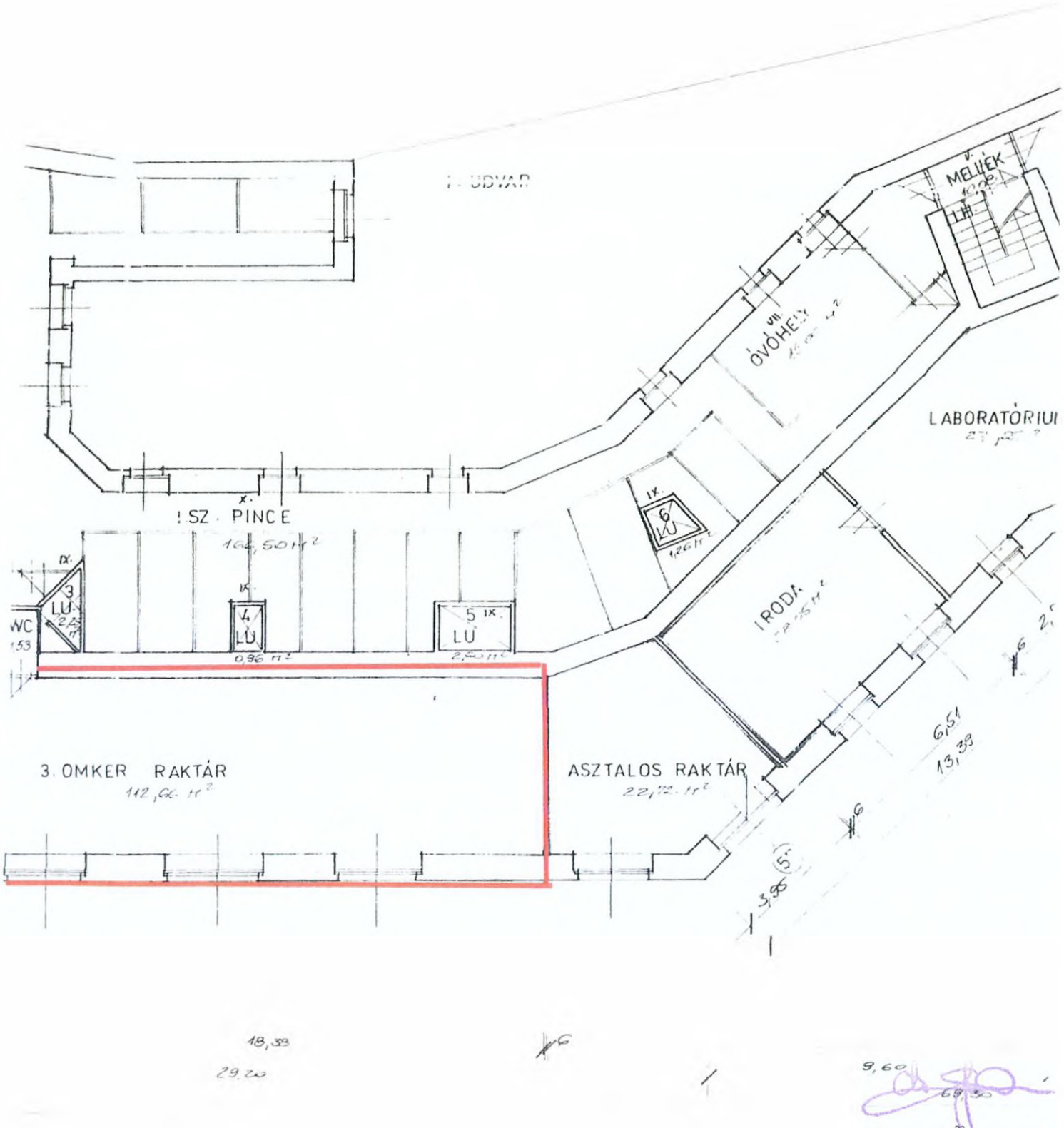
FELMÉRTE VOGEL ILONA E-3/01-1
1027 BP. BAJVÍVÓ ÚT 3.

Vogel Ilona

26


56
ITAL
RAKTÁR
9,18 m²
OMKER
1.RAKTÁR
34,84 m²
2. RAKTÁR
20,33 m²
IRODA
23,79 m²
WC
1,53
3
LU
4
LU
I.SZ. PINCE
0,96 m²
3. OMKER RAKTÁR
112,66 m²
PRÁTER ÚT 65
LPPA UTCA
59
21,10
3,80
5,30
5,36
18,38
29,20
22

27



UDVAR
MELLÉK
ÓVÓHELY
LABORATÓRIUM
I. SZ. PINCE
166,50 m²
3 LU
4 LU
0,96 m²
5 LU
6 LU
1,26 m²
IRODA
WC
3. OMKER RAKTÁR
112,66 m²
ASZTALOS RAKTÁR
22,72 m²
6,51
13,39
3,95
18,38
29,20
9,60
69,50

Budapest VIII. ker. Práter u. 65.
Társasház
alapító okirata

E-..../92.

1993 -03- 24

119069

I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 1483 számú tulajdoni lapon 36128/3 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Práter u. 65. szám alatti a Budapest Főv. VIII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leirás alapján társasházzá alakitja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapitó okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. VIII. ker. Önkormányzat rendelete alapján értékesitve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XVI. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leirásban körülirt telek és épitményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leirása

I. Telek 1420 m^2

II. Az épület alapja a fő és válaszfalak,vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések.

III. Valamennyi az épületben lévő (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.) hálózat és rákötéstől a fogyasztóig.

IV. Udvar I. udvar 181,39 m^2
II. udvar 52,70 m^2 234,09 m^2

58. A **VIII.ker.** Önkormányzatot illeti a terveken **58. sorszámmal** jelölt **Budapest VIII., Práter u. 65. sz.** alatti **fszt**-i tankönyv raktár 3 db raktár, előtér, galéria,alagsori rész: raktár, elektromos helyiség, közlekedő, vízmérő helyiség, WC, előtér, közlekedő helyiségekből álló raktár 204,46 m^2 (kerekitve: **204 m^2**) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **459/10.000** hányadrész.

59. A **VIII. ker.** Önkormányzatot illeti a terveken **59. sorszámmal** jelölt **Budapest, VIII., Práter u. 65. sz.** alatti **alagsori** raktár 2 db raktár, iroda, WC helyiségekből álló raktár 193,15 m^2 (krekitve: **193 m^2**) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **437/10.000** hányadrész.

60. A **VIII. ker.** Önkormányzatot illeti a terveken **60. sorszámmal** jelölt **Budapest, VIII., Práter u. 65. sz.** alatti **alagsori** raktár iroda, labor helyiségekből álló raktár 55,70 m^2 (kerekitve: **56 m^2**)alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **126/10.000** hányadrész.

III. **Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

A Főv. VIII. ker. Önkormányzat Lakásértékesitési Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapitást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, épitményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-XVI. szám alatt egyesitse a társasház törzslapján, mig az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önnálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

- a **1. sorszámmal** jelölt Bp. VIII. 1483/1. sz. társasházi különlapon 36128/A-1 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

- a **2. sorszámmal** jelölt Bp. VIII. 1483/2. sz. társasházi különlapon 36128/A-2 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

- a **3. sorszámmal** jelölt Bp. VIII. 1483/3. sz. társasházi különlapon 36128/A-3 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

- a **4. sorszámmal** jelölt Bp. VIII. 1483/4. sz. társasházi különlapon 36128/A-4 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

L1-VIII jelű zártsorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c)[99] Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m^2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e)[100] Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f)[101] alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2)[102] Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00[103]	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

[99] Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

[100] Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

[101] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

[102] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

[103] 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 65. alagsor	

01. utcakép

02. utcakép

03. épület utcai homlokzata

04. raktár bejárata

05. homlokzati nyílászáró

06. raktár - iroda

32

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 65. alagsor	

07. raktár

08. raktár

09. gázkazán

10. mosdó – átfolyós vízmelegítő

11. mosdó-WC

12. bejárati ajtó

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 65. alagsor	

13. raktár

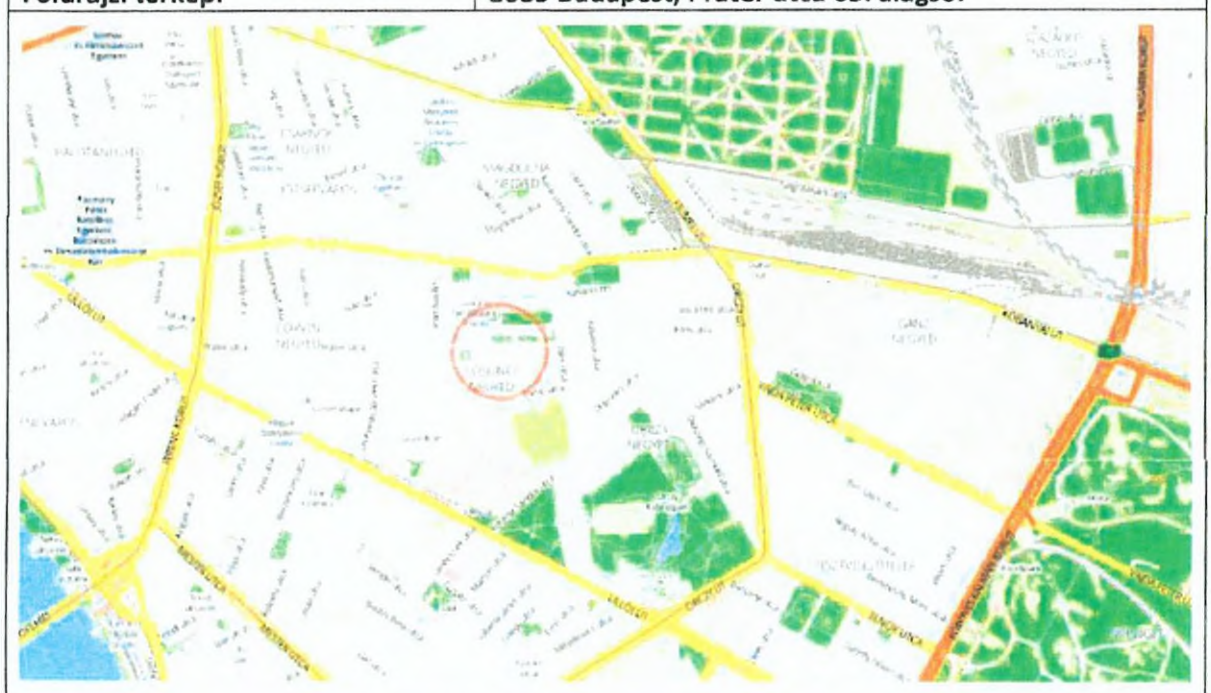
14. raktár

15. raktár

16. raktár

34

Földrajzi térkép:	1083 Budapest, Práter utca 65. alagsor



A vizsgált ingatlan műhold felvétele