

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

8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. november 2-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetésére, valamint bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékek:

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti, földszinti üzlethelyiség értékbecslése

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, Üllői út 6. szám alatti, 36749/0/A/30** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 37 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú: nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség az Üllői út felől önálló utcai bejáratral rendelkezik. A bejáratú ajtó műanyag szerkezetű, hőszigetelt. A padozat járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, illetve részben csempézettek. A gáz kivételével minden egyéb közmű elérhető a helyiségben, villanyóra és vízóra van. A helyiség fűtését/hűtését hőszivattyús rendszerű klímaberendezés biztosítja 4 db beltéri egységgel, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. A bérleményben álló-galéria került kialakításra. Összességében felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú. A helyiség teljes felújítását (a nyílászárók cseréjét, a klímarendszer, a galéria kialakításának) költségeit teljes mértékben a bérlők saját költségén – bérbeszámítás nélkül – valósították meg.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a földszinti helyiségre vonatkozóan 14.250,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT I. területre esik, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A helyiség kapcsán a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 783/2012. (VI. 27.) számú határozatában döntött a bérleménynek a jelenlegi nevén **karmaTech Kft.** (székhely: 1239

Vh

Budapest, Orbánhegyi dűlő 1.; cégjegyzékszám: 01-09-964393; adószám: 23410541-2-43; képviseli: Borostyánkői Cecília) valamint a **Vaszi Erzsébet és Társa Bt.** (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 8. A. ép. 2. em. 8.; cégjegyzékszám: 01 06 611742; adószám: 29088229-1-43; képviseli: Vaszi Erzsébet) - mint bérlőtársak - részére – üres helyiségként – történő bérbeadásról határozott időre 2017. december 31. napjáig. A bérlőtársak fodrászat, szépségápolás céljára vették bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a 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. Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került 2017. december 18-án, 2022. december 31. napjáig. A helyiség jelenlegi bérleti díja 54.307,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan a bérlőtársak egyike (karmaTech Kft.) képviselője írásban jelezte, hogy tevékenységét nem kívánja tovább folytatni a tárgyi bérleményben, ugyanakkor Vaszi Erzsébet és Társa Bt. képviselője a bérleti szerződés határozatlan időre történő hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, melyben **a bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 60.820,- Ft/hó + ÁFA.**

A **HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde)** által 2022. augusztus 30. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. szeptember 5. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 47.630.000,- Ft** (830.370,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **fodrászat, szépségápolási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **238.150,- Ft/hó + ÁFA.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti 36749/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a Vaszi Erzsébet és Társa Bt. bérlő által ajánlott **60.820,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti 36749/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a Vaszi Erzsébet és Társa Bt. bérlővel történő bérleti szerződés meghosszabbításához – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével **119.075,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** megfizetése ellenében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék-feltöltés megfizetése, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk az 50%-os érték alapján számított bérleti díj ellenében történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj több mint kétszeres bevételt eredményezne, és a közös költség fizetése továbbra is a bérlőt terhelné. A forgalmi érték 100 %-án történő bérbeadás a jelenlegi gazdasági bizonytalanság közepette nem tekinthető reális várakozásnak. A helyiséget a bérlő hozta a jelenlegi állapotába, és tartja folyamatosan karban. A helyiség értékében bekövetkezett növekedés a bérlő közreműködésének köszönhető, bérbeszámítással a bérbeadóra tartozó kötelezettsége átvállalása során sem élt.

II. A beterjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség további bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, illetve a helyiség új bérlő általi üzemeltetése nem valósul meg, úgy a helyiség visszaadása esetén az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga – az eredeti állapot visszaállítása esetén – (a kazán közel 3.000.000,- Ft értékben került beszerelésre amelyre természetesen igényt tartanak) korlátozza bérbeadhatóságát, így bérleti díjbevétele kiesést eredményezhet akár hosszabb távon is. A kazán a bérlő beruházásában a bérbeadó anyagi hozzájárulása nélkül került a helyiségben beüzemelésre, a bérlő azt a helyiség és az eszköz sérülése nélkül le tudja szerelni. Új bérbeadás esetén a fűtő és melegvízszolgáltató berendezés beszerzésének és beüzemelésének költségének megtérítését bérbeszámítás útján kérheti.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, amely így éves szinten 777.216,- Ft + ÁFA összeggel tovább emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj 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, vagyongazdálkodóval, 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 meghosszabbítható 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 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A fodrászat, szépségápolási tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérleti szerződésének – Vaszi Erzsébet és Társa Bt. bérlővel történő – meghosszabbítása iránti döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022.(XI.02.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséről, valamint bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti 36749/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez a karmaTech Kft. (székhely: 1239 Budapest, Orbánhegyi dűlő 1.; cégjegyzékszám: 01 09 964393; adószám: 23410541-2-43; képviseli: Borostyánkői Cecília) és a Vaszi Erzsébet és Társa Bt. (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 8. A. ép. 2. em. 8.; cégjegyzékszám: 01-06-611742; adószám: 29088229-1-43; képviseli: Vaszi Erzsébet) tekintetében, 2022. december 31. napjára szóló hatállyal.**
2. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti 36749/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – Vaszi Erzsébet és Társa Bt. (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 8. A. ép. 2. em. 8.; cégjegyzékszám: 01-06-611742; adószám: 29088229-1-43; képviseli: Vaszi Erzsébet) bérlővel fodrászat, szépségápolási tevékenység céljára 60.820,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**

3. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 6. szám alatti 36749/0/A/30 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – Vaszi Erzsébet és Társa Bt. (székhely: 1092 Budapest. Bakáts tér 8. A. ép. 2. em. 8.; cégjegyzékszám: 01-06-611742; adószám: 29088229-1-43; képviseli: Vaszi Erzsébet) bérelővel fodrászat, szépségápolási tevékenység céljára 119.075,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
4. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2022. november 2.

4.) pont esetében: 2022. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

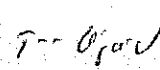
Budapest, 2022. október 26.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. SÁJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

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

R

Jelölés: 1085 Budapest, Üllői út 6. 30. sz. alatti irodáról.	
2022. SZEPTEMBER 6.	1085/180-7180/22
Készítette: ...	
Ellőrzte: ...	

HELT-EXPERT
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-09-386623

Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

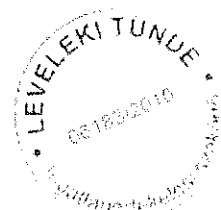
INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.

sám alatti irodáról.

Hrsz.: 36749/0/A/30



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. augusztus 30.

Ingatlan-értékelési irat

Vh

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	
Fényképtelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási Igazgatóság 1084 Budapest, Ör utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1085 BUDAPEST
Utca, házszám	Üllői út 6. földszint 30.
Hrsz.	36749/0/A/30
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	alaprajzon és alapító okiratban 30-as számmal jelölt iroda
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	üzlethelyiség

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2022. augusztus 15.
Értékelés fordulónapja:	2022. augusztus 15.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2023. február 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	47 630 000 Ft azaz Negyvenhétmillió-hatszázharmincezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	830 370 Ft azaz Nyolcszázharmincezer-háromszázhetven Ft .
--	--

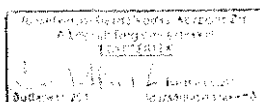
Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	13 980 000 Ft azaz Tizenhárommillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 75%-a)	35 720 000 Ft azaz Harmincötmillió-hétszázhúszezer- Ft .
---	---

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült:
elektronikusan hitelesített példányban
és 1 db. eredeti példányban

2022. SZEPTEMBER 05.



Készítette:

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

HL HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000111-52880005

Budapest, 2022. augusztus 30.

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, berbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 57 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 142 m ²
Iroda redukált hasznos alapterülete	: 57 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség	: 75%
Eszmei hányad	: 158/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 18,04 m ²
Belső műszaki állapot	: felújított

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviseletében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.

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 értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan bérbeadásához kerül felhasználásra.

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:

Vaszi Erzsébet

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 tájékozódunk 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):	1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.
Helyrajzi száma:	36749/0/A/30
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	iroda
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	57 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.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
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:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
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:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1800-as évek végére, vagy 1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, klasszikus belvárosi bérház jellegű többlakásos lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenő födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	az utcai homlokzat némileg elkoszolódott, de ép

11

Az "iroda" adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Fekvés:	forgalmas	utca néző ablakok		
Tájolás:	DNy-i			
Benapozottság:	megfelelő			
Komfort fokozat:	komfortos			
Bruttó hasznos területe:	85 m ²			
Redukált hasznos területe:	57 m ²			
Lakószobák száma:	0,00	szoba		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,8 m. galéria alatt és föött 2,35 m.		
Alaprajzi elrendezés:				
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	Inverteres hűtő-fűtő klímaberendezés	(hőszivattyús rendszer)		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	4 db. beltéri egység			
Homlokzati nyílászárók:	3 rétegű hőszigetelő üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)	
	és bejárati ajtó, belső biztonsági redőnnel felszerelve (az ingatlan udvarra néző ablakokkal is rendelkezik)			
Beltéri ajtók:	-			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek aljzatburkolata:	kerámia járólap			
Vizes helyiségek felületképzése:				
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:				
Konyha beépítettsége/jellege:				
Beépített bútorok:	nincs			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Tároló:	na.			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	belső biztonsági redőny, riasztó, klíma, hőszivattyú			
Egyéb:	Bérlő elmondása szerint a helyiséget felújítandó állapotban, fűtés nélkül, egy mosdóval és egy WC-vel felszerelve vette bérbe, a teljes belső kialakítást, a nyílászárók cseréjét, a hőszivattyús rendszer kiépítését, stb. saját költségén végezte.			
Felújítás év/jelleg:	bérlő saját költségén végezte 10 éven belül			
Műszaki állapot:	felújított			
Esztétikai állapot:	jó			

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, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Üllői út 6. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Üllői úton, mely jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal, trolibuszal, valamint a metró járataival. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthetők. A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak, illetve intézményi épületek és egy parkolóház található. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlantól 500 méteren belül hiánytalanul elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet, jellemzően telített.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DNY-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Üllői út és a Baross utca felől is kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt, vagy betonozott belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az "iroda" általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület az 1800-as évek végén, vagy az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Az épület utcai homlokzata vakolt, színezett, némileg elkoszolódott, de ép. Az épület pinceszint, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többalakos, lakóépület, földszintjén utcai bejáratos, nagy belmagasságú üzlethelyiségekkel, irodával. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "iroda" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 30-as számmal jelölt. Az ingatlan utcai bejáratos, jelenleg fodrászat-kozmetika szalon működik benne.

A bejárati ajtó 3 rétegű, hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezet, mellette portál ablakok találhatók. Az ingatlan udvarra néző ablakokkal is rendelkezik. Az ingatlan fűtését hőszivattyús rendszerű klímaberendezés biztosítja, 4 db. beltéri egységgel. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Az ingatlan nagy belmagasságú, galériázott. A földszinten fodrászat, kozmetika és mosdók, a galérián teakonyha, manikűr és masszázs szoba került kialakításra.

Bérlő elmondása szerint, a teljes belső műszaki tartalmat, beleértve a galéria kialakítását, a homlokzati nyílászárók cseréjét, a teljes gépészet (fűtés, meleg víz, hőszivattyú) kiépítését, az ingatlan esztétikai és műszaki felújítását saját költségén végezte.

Az ingatlan önálló víz és villany mérőórákkal rendelkezik, a víz, csatorna és elektromos hálózat kiépített, működőképes. Gáz közmű nem került bevezetésre.

Az üzlethelyiség felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 30.					
fodrászat	kerámia járólap	falfesték	33,56	100%	33,56
mosdó-WC	kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, felette falfesték	3,70	100%	3,70
közlekedő	kerámia járólap	falfesték	2,30	100%	2,30
kozmetika	kerámia járólap	falfesték	17,80	100%	17,80
galéria	kerámia járólap	falfesték, részlegesen csempe	27,30	0%	0,00
Összesen:			84,66		57,36

Alapterületek összesen:		84,66		57,36
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	57
--	-----------

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések 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
- költség alapú 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 becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- 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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- 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 (tisztá 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 előírányozni, 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.

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 újratерemtésének 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 mobilákat 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

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 téglá 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 többszolgáltatásait, 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.

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:	1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Szentkirályi utca	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed
az ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	57	93	44	118	42
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		65 170 000	29 900 000	108 000 000	38 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		700 753	679 545	915 254	904 762
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		630 677	611 591	823 729	814 286

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utkai bejáratos, felszuterén kialakítású, jelenleg szépségszalonként működő, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, nagy portálablakokkal rendelkező, galériázott, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai és udvari bejárattal rendelkező, galériázott, jó állapotú 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 3.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	10%	-3%	13%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	15%	5%	-5%	5%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	5%	5%	3%	5%
építészeti szempontok	felszuterén	0%	15%	0%	0%
használati szempontok	portálablak	0%	0%	-10%	0%
építészeti szempontok	galéria	10%	10%	0%	0%
Összes korrekció:		40%	32%	1%	7%
Korrigált fajlagos alapár:		882 948	807 300	831 966	871 286
Átlagár kerekítve:		848 375			
Ingatlan számított értéke:		48 662 793 Ft			

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

48 660 000 Ft

azaz Negyvennyolcmillió-hatszázhatvanezer Ft.

14

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.	VIII. kerület, József körút	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Apáthy István utca
hasznosítható terület (m ²)	57	96	95	45	41
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		422 293	360 000	130 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 399	3 789	2 889	3 171
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 959	3 600	2 744	3 012

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai és udvari bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség, 1 db. Parkolóval.
Ingatlan 3.	Utkai bejáratos, felszuterén kialakítású, utcára néző ablakokkal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség, a Klinikákhoz közel.
Ingatlan 4.	A Klinikák metrómegálló közelében, két helyiségből és vizesblokkból álló felújított 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.
eltérő alapterület	15%	15%	-3%	-5%
utcai bejárat	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot	10%	10%	5%	15%
fűtés	10%	5%	5%	5%
galéria	10%	10%	10%	10%
elhelyezkedés	-10%	0%	15%	15%
felszuterén	0%	0%	15%	0%
Összes korrekció:	35%	40%	47%	40%
Korrigált fajlagos alapár:	5 345	5 040	4 034	4 217
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	4 659			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	57	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 659	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 886 202 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	144 310 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	86 586 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	86 586 Ft
Költségek összesen:		317 482 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 568 720 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték (nettó):		36 696 000 Ft
Tőkésített érték (bruttó):		46 603 920 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

46 600 000 Ft

azaz Negyvenhatmillió-hatszázezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Üllői út 6. földszint 30.	VIII. kerület, Józsefváros - Palotanegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Bauer Sándor utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 142	998	407	1 036	1 470
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		1 090 000 000	395 000 000	649 000 000	950 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 092 184	970 516	626 448	646 259
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		982 966	873 464	563 803	581 633

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	VK-VIII-2 jelű városközponti terület, beépíthetősége 65%, szintterületi mutató: 3. Összközműves, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 2.	L1-VIII-7 építési övezetben, 65-80%-os beépíthetőségű, összközműves telek a Corvin sétány területén. Tervtanács által jóváhagyott 30 és 23 lakásos társasház tervével.
Ingatlan 3.	Összközműves építési telek, szintterületi mutató: 4. A telken jelenleg egy egyszintes épület található, mely bérbe van adva. Jogerős építési engedéllyel rendelkezünk 48 lakásos társasház felépítésére, földszinti garázsokkal.
Ingatlan 4.	L1-VIII-1 építési övezet, 65%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, közművek az utcában. Szintterületi mutató: 4.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	3%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	20%	20%
Telekadottságok:	telek területe	-3%	-15%	0%	5%
Használati szempontok:	besorolás	5%	5%	0%	0%
műszaki szempontok:	bontandó épület	0%	0%	5%	0%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	-5%	-7%	0%
Összes korrekció:		-8%	-10%	18%	28%
Korrigált fajlagos alapár:		904 329	786 118	665 288	744 490
Átlagár kerekítve:		775 056			
Telek számított értéke:		885 113 962 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		18,04			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		13 984 801 Ft			

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 alapú módszert módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelállítási 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 ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték elfogadható mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az ingatlan egyeztetett piaci-forgalmi értéke:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	48 660 000 Ft	50%	24 330 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	46 600 000 Ft	50%	23 300 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				47 630 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

47 630 000 Ft

azaz Negyvenhétmillió-hatszázharmincezer- 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 75%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 47 630 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 25%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 35 720 000 Ft

azaz Harmencötmillió-hétszázhuszezer- Ft .

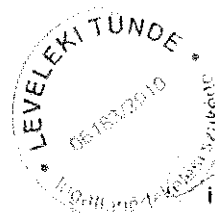
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. által készített értébecslői 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 készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcim, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE 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, 2022. augusztus 30.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HELT-EXPERT
KFT.
1063 Budapest Szinyei Merse utca 10
Adatszám: 29311897-1-12
Bank: 10918001-00000114-52000005

Vh 24

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoka út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/372626/2022

2022.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36749/0/A/30 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 6 földszint ajtó:30

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	57	0 0	150/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999999/1999/1999.03.22

2. Bejegyző határozat: 179165/1993/1993.08.10

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 179165/1993/1993.08.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 179165/1993/1993.08.10

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

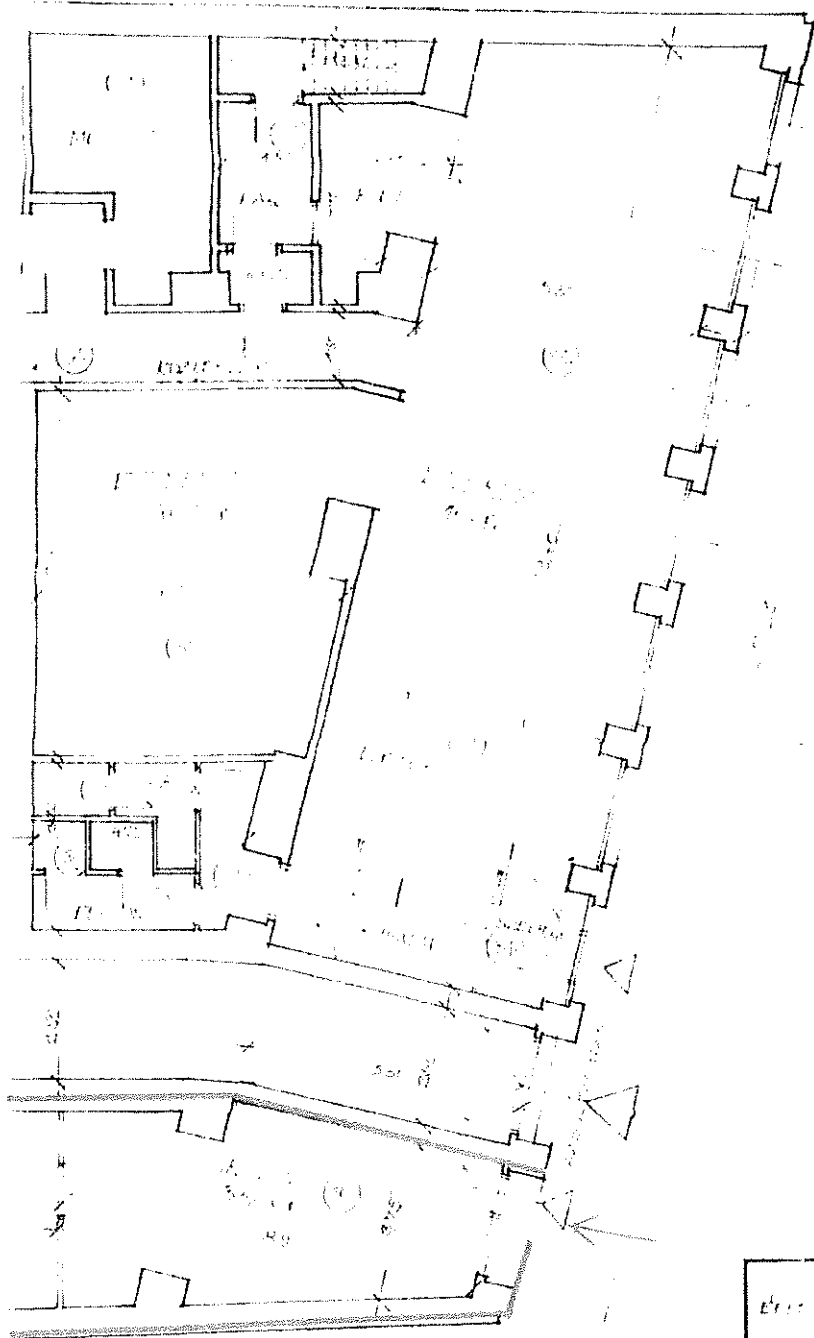
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

25

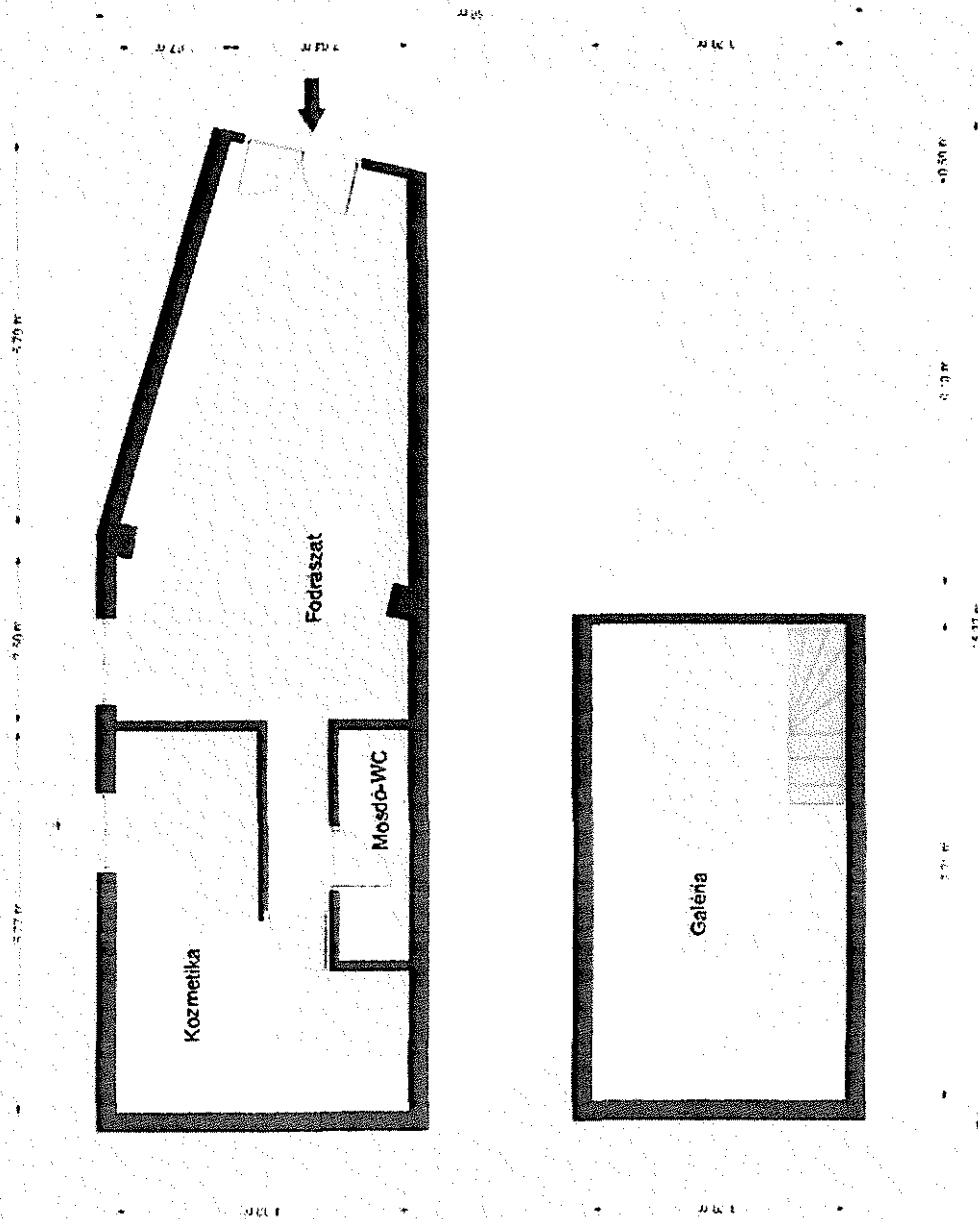


B. V. du. K.
 JÓZSEFVÁROSI INGATLAN-
 ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ-
 VÁLLALAT
 Budapest, VIII. Ór u. 8.
 6.

GENERALBAU	Mérőskál
ÉPÍTÉSI TERVEZÉSI ÉS FŐVÁLLALKOZÓ	1:100
KFT.	K. L. F.
2. AND. VÍZEL-Ú 31.	Dátum
BP. VIII. ÜLLŐI ÚT 6. - BAROSS	1993.
TERVEZÉSI FELMÉRÉS	Felmérés
TERVEZÉSI	Rajzolás
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	

21
V. H. 26

Alaprajz



közösen önállóan perelhet és perelhető, a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolja és viseli annak terheit.

4. A Társasház-közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően, az egyszerű kezesség szabályai szerint felelnek.
5. A Társasház határozatainak meghozatalánál a tulajdonostársaknak a közös tulajdonuk arányában bírnak szavazati joggal.
6. A Társasház közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a szervezeti-működési szabályzat (továbbiakban: SZMSZ) állapítja meg. Az SZMSZ elfogadásához és módosításához a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának 50%-a aránnyal hozott határozata szükséges.

Társasház módosításának célja: A 38külön tulajdonból álló ingatlan egyes részei -- kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített -- használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével.

II. KÖZÖS TULAJDON

Az alapító okirat rögzíti, hogy osztatlan közös tulajdonban maradnak:

- I. A 36749 hrsz. alatt lévő telek: **1.142 m²**
 - II. Az épület szerkezeti részei: alapok, teherhordó szerkezetei és válaszfalai a vakolatokkal, burkolatokkal, lábazatokkal együtt. Az épület körüli járda, a bejáratú kapu.
 - III. Kémények az épületen belül és kívül.
 - IV. A homlokzatok, a külső nyílászárók, a födémek és kiváltások, légaknák.
 - V. A tetőszerkezet a deszkázattal, lécezéssel, a cserép tetőfedés a bádogszerkezetekkel, (kéményszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák) az ereszt és a lefolyó-csatornák, összefolyók, egyéb tetőfelépítmények, szellőzők, a közbenső födémek és zárófödémek.
 - VI. Személyfelvonó a lifiakna szerkezeteivel és a tetőtérben megépített liftgépház, A lépcsőház, közös lépcsők és azok burkolatai, lépcsőkorlátok, előlépcsők, padlócsatornák
- A fenti hatályos rendelkezései értelmében az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, állóképességét, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van*
- VII. A pincében elhelyezett vízóra.
 - VIII. Hidegvíz nyomóvezeték és szerelvényei a vízórától a külön tulajdonban álló ingatlanokhoz leágazó vezetékig.
 - IX. Csatorna alapvezetékek és szerelvényei a külön tulajdonban álló ingatlanokhoz leágazó vezetékig.
 - X. Az épületben lévő gázvezeték a bekötéstől az albetétek mérőórájáig.
 - XI. Az épületben lévő vezetékhálózat a kábelfejtől az albetétekben lévő mérőóráig, valamint a közös helyiségek, terek megvilágítására szolgáló világosítótestek az elektromos hálózattal. Mindennemű közös biztonságtechnikai, villámhárítási, tűzvédelmi és telekommunikációs berendezés, így különösen közös TV antenna vezeték, közös felcsengő berendezés.

A felépítmény egyes szintjein konkrétan:

A pince közös tulajdonban álló részei:

- | | | |
|-------|--|----------------------|
| XII. | Pincetér a közlekedőkkel és tároló részekkel | 307,5 m ² |
| XIII. | Pincetéri lépcsőház | 11,25 m ² |

21. ... 55 m² alapterületű öröklakás – melynek részei: 4,5 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, főzőfülke, WC, WC – a közös tulajdonból hozzá tartozó 456/10000 eszmei hányaddal
22. 36749/0/A/22 helyrajzi számú ingatlan megosztása miatt az albetét törlésre került
23. ... tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 154 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 3 szoba, szem.szoba, fürdő, konyha, kamra, előszoba, WC, WC – a közös tulajdonból hozzá tartozó 426/10000 eszmei hányaddal
24. ... **1/2 arányú és** ... **1/2 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 68 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 2 szoba, konyha, fürdő, előszoba, kamra – a közös tulajdonból hozzá tartozó 188/10000 eszmei hányaddal
25. ... **1/1 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 44 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 1 szoba, főzőfülke, előszoba, átjáró, fürdő – a közös tulajdonból hozzá tartozó 122/10000 eszmei hányaddal
26. ... tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 66 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 2 szoba, konyha, WC, előszoba, kamra – a közös tulajdonból hozzá tartozó 182/10000 eszmei hányaddal
27. ... **1/2 arányú és** ... **1/2 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 24 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 1 szoba, fürdő, főzőfülke, előtér – a közös tulajdonból hozzá tartozó 66/10000 eszmei hányaddal
28. ... **2 arányú és** ... **1/2 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 142 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 3 szoba, fürdő, WC, WC, előszoba, közlekedő – a közös tulajdonból hozzá tartozó 392/10000 eszmei hányaddal
29. ... **1/1 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, **mindösszesen 39 m²** alapterületű öröklakás – melynek részei: 1 szoba, konyha, fürdő, WC, előszoba, kamra – a közös tulajdonból hozzá tartozó 108/10000 eszmei hányaddal
30. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **1/1 arányú** tulajdonát képezi a **36749/0/A/30** helyrajzi számú, 1085 Budapest, Üllői út 6., fszt. 30. szám alatt található **mindösszesen 57 m²** alapterületű iroda – melynek részei: iroda, iroda, WC, előtér – a közös tulajdonból hozzá tartozó 158/10000 eszmei hányaddal
31. UnitoursIncoming Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság **1/1 arányú** tulajdonát képezi a **36749/0/A/31** helyrajzi számú, 1085 Budapest, Üllői út 6., fszt. 31. szám alatt található, **mindösszesen 490 m²** alapterületű, egyéb helyiség – melynek részei: pincei raktár, földszinti konyha, étterem, közlekedő, raktár, hulladék tároló, galéria – a közös tulajdonból hozzá tartozó 1354/10000 eszmei hányaddal
32. ... **1/1 arányú** tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található **mindösszesen 105 m²** alapterületű üzlethelyiség – melynek részei: raktár, pincei raktárhelyiségek (földszinti helyiségek, pincei raktár) – a közös tulajdonból hozzá tartozó 290/10000 eszmei hányaddal

L7-VIII-2	Z	-	-	40	1,50	40	35	12,5	16,0
L7-VIII-3	Z	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5
L7-VIII-4	SZ	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5

^[1] *Hungária körü menti telkeknél*

Városközponti területek építési övezeti általános előírásai 27.§

(1) A VK-VIII jelű építési övezetek területén:

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
 2. igazgatási épület,
 3. irodaépület,
 4. szálláshely-szolgáltató épület,
 5. szolgáltatás épülete,
 6. vendéglátó épület,
 7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 8. sportépítmények,
 9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
 10. legfeljebb 15.000 m² – kötőpályás közlekedési eszköz megállójától 300 méteres körzetben legfeljebb 20.000 m² – bruttó kereskedelmi célú szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 11. lakóépület,
 12. parkolóház, mélygarázs
- helyezhető el.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. sportcélú,
9. nem zavaró hatású kisipari termelő, szolgáltató, funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

c) A VK-VIII jelű építési övezetek területén nem létesíthető:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben.

d)¹²¹

e)¹²² A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
 2. kerti építmény,
 3. kerti vízmedence,
 4. kerti lugas,
 5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
 6. kerti szabadlépcső,
 7. tereplépcső,
 8. zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(2) A VK-VIII-1, VK-VIII-2 építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:¹²³

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.¹²⁴

¹²¹ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

¹²² Megállapította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²³ Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

26
Vh

- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵

(3) A VK-VIII-3 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A VK-VIII-4 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

- a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

- b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
VK	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélesség	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[2]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től

Vk

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Üllői út 6. földszint 30.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata



05. fodrászat



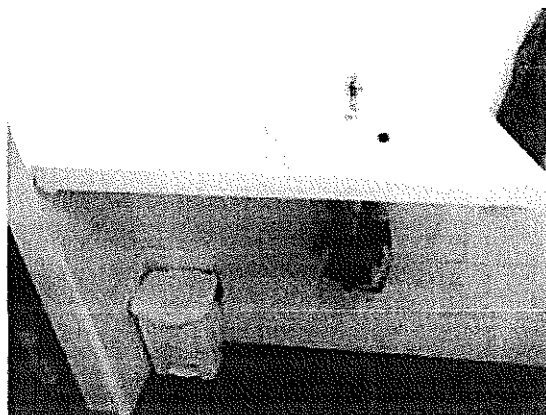
06. fodrászat

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Üllői út 6. földszint 30.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

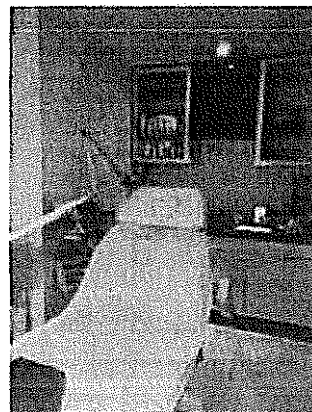
07. fodrászat



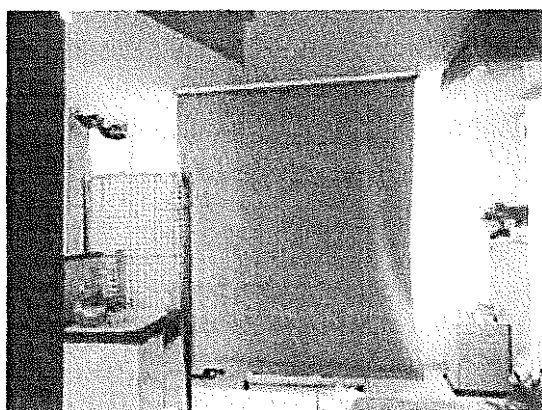
08. mosdó



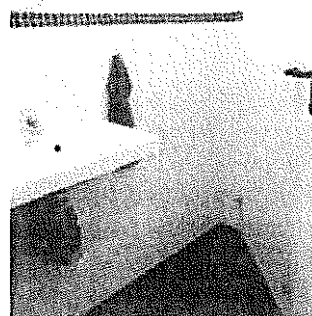
09. WC



10. kozmetika



11. kozmetika

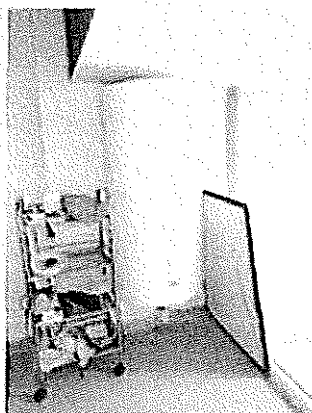


12. mosdó-WC

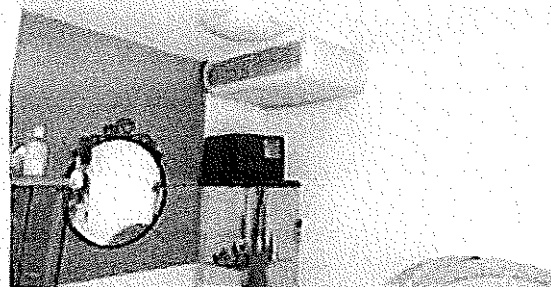
FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Üllői út 6. földszint 30.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. villanybojler



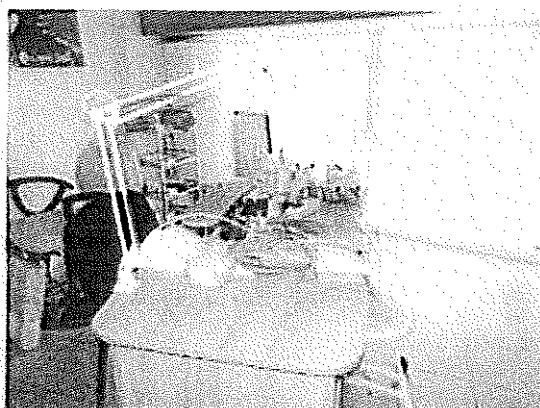
14. klíma



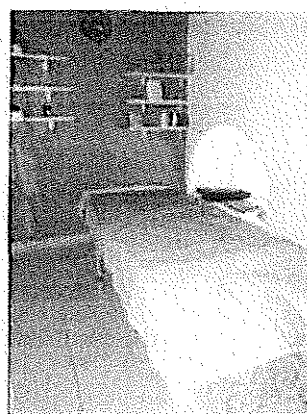
15. feljárat a galériára



16. konyha



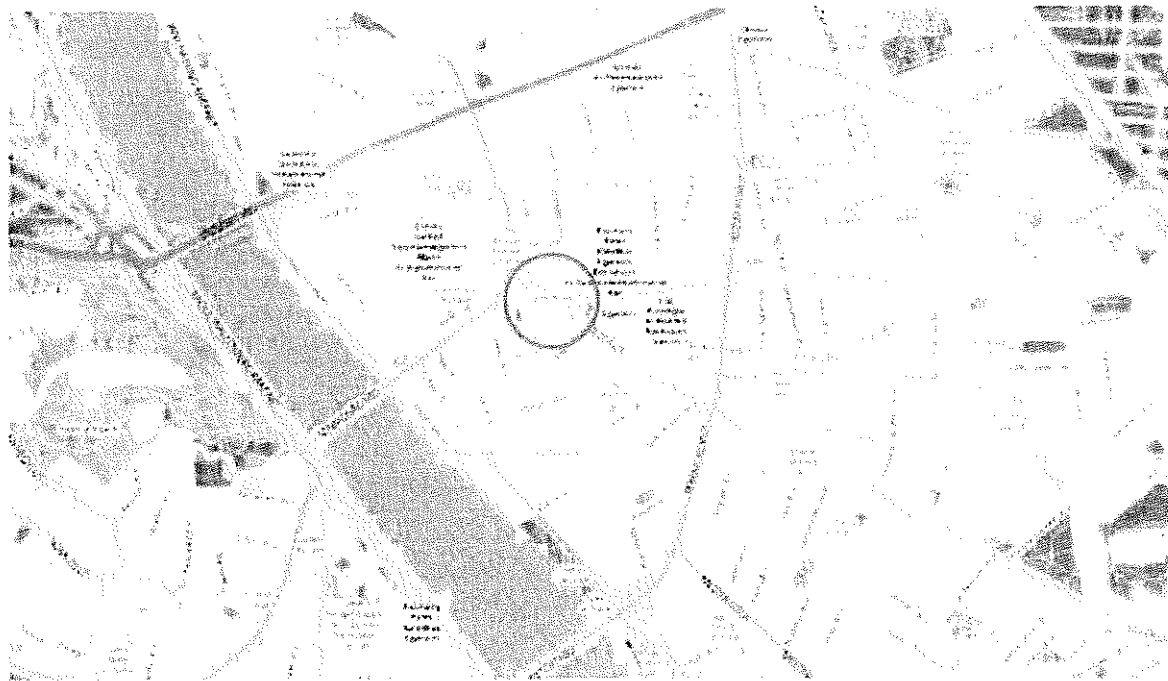
17. manikűr



18. masszázs

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, Üllői út 6. földszint 30.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

