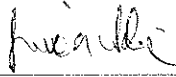
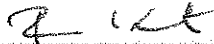


Előterjesztés száma: 178.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület/ Bizottság\*  
2021. év július hónap 8. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés üzlethelyiség térítésmentes használatba adásáról a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet részére

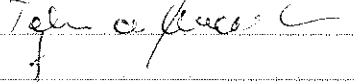

**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	FFF vagyongazdálkodási ügyintéző	
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------


**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Telekné dr. Bacsoni Rita	JTP osztályvezető	
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JTP főosztályvezető-helyettes	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

**Tárgyalja:** TUL

**Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

<b><u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u></b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:.....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet (továbbiakban: Magyar Vöröskereszt) számára a Képviselő-testület 94/2020. (VII.02.) számú határozata alapján haszonkölcsönbe adta a tulajdonát képező 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget (továbbiakban: Helyiség) a Magyar Vöröskereszt kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében.

A Helyiség haszonkölcsönbe vétele a felek között 2020. július 27. napján kötött Haszonkölcsön szerződés alapján történt, a szerződés azonban 2021. július 3. napján lejár. A Helyiséget a Magyar Vöröskereszt korábban is használta, egy már megszűnt, 2012. szeptember 13-án kötött Haszonkölcsön szerződés alapján. Feladataik ellátásához a Helyiség használatára továbbra is szükségük van, mellyel kapcsolatosan a Magyar Vöröskereszt kérelmet nyújtott be.

A Magyar Vöröskereszt a szerződésben vállalt és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (továbbiakban: Vagyon törvény) előírt, a vagyon használatára vonatkozó beszámolási kötelezettségének 2021. január 5. napján kelt nyilatkozatával eleget tett. Az elmúlt évek beszámolóit alapján a Magyar Vöröskereszt az alábbi fő tevékenységeket végezte:

- Kenyéradományok osztása
- Beérkező adományok tárolása, osztása rászorulóknak részére
- Egészségügyi szűrések megszervezése
- Mikulás gyári adományok kiosztása
- Szociális vásárok, ingyen ruhaosztás
- Iskolakezdési támogatások nyújtása
- Élelmiszer csomagok készítése, kiosztása

Megállapítható, hogy a Magyar Vöröskereszt szociális szolgáltatások nyújtása révén a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában működik közre.

„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

*11a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg:”*

A Vagyontörvény 11. § (10) bekezdése alapján:

*„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.”*

Továbbá a Vagyontörvény 11. § (13) bekezdése szerint:

*„Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”*

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés c) pontja értelmében:

*„Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:*

*c) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással”*

Továbbá a Rendelet 20. § (2) bekezdése alapján:

*„A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3)-(5) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”*

Fent leírtak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és a 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet (a továbbiakban: Szervezet) részére 2021. július 9. napjától ..... napjáig térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából a Budapest XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása, segélyezési feladatok ellátása és irodai adminisztratív tevékenység végzése érdekében az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatti (hrsz.: 151938) 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget. A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy figyelemmel a Szervezet által benyújtott kérelem időpontjára, továbbá a Szervezet által végzett tevékenységre az Önkormányzat jóváhagyja a 2021. július 4. és 2021. július 8. napja közötti jogcím nélküli használat időszakában történt térítésmentes helyiséghasználatot.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti haszonkölcsön szerződés véglegesítését követő aláírására, és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚN 25.



Mellékletek:

1. Kérelem
2. Haszonkölcsön szerződés tervezete
3. Értékbecslés



309/2021  
MAGYAR VÖRÖSKERESZT  
HUNGARIAN RED CROSS  
BUDAPEST FŐVÁROSI SZERVEZET

A számú melléklet

Simon A.

2021 JUN 03.

B

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Szaniszló Sándor Pármester Úr részére  
Budapest  
Üllői út 400.  
1181

Tárgy: Kérelem az iroda helyiség  
bérleti szerződésének  
meghosszabbítására

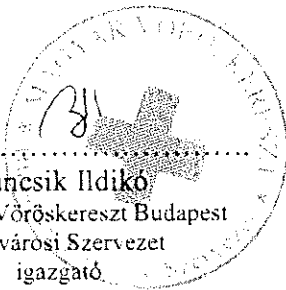
Tisztelt Szaniszló Sándor Polgármester Úr!

A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet XVIII. kerületi irodája évtizedek óta végzi tevékenységét a rászoruló emberek helyzetének javítása érdekében. Ezen tevékenységünket a XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata minden lehetséges formában támogatja. Az Önök támogatásának köszönhetően jelenleg a 1184. Budapest Üllői út 337. szám alatt működtetjük irodánkat. Ezt a helységet 2012 szeptemberében bocsátották térítésmentesen a rendelkezésünkre, 2021. július 3. Szeretnénk kérni az iroda helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását.

Segítségében és együttműködésében bizva!

Tisztelettel:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri Hivatal		
IKT.DATUM: 03.06.2021 JUN 03.		
IKT.SZÁM:	19/96-2	MELL.DÉ: 1204
ELŐADÓ:	S.A	IRAT.N: EA



Buñcsik Ildikó  
Magyar Vöröskereszt Budapest  
Fővárosi Szervezet  
igazgató

Párniczkiné Kalocsai Dóra  
Magyar Vöröskereszt Budapest  
Fővárosi Szervezet  
XVIII. kerületi szervező

Budapest, 2021. május 20.



Cím: H-1051 Budapest, Arany János utca 31.  
Telefon: +36 (1) 311 3660  
e-mail: titkarsag@voroskeresztbp.hu  
Bankszámlaszám: OTP Bank NyRt. 11786001-20157324

Levél cím: H-1367 Budapest, Pf: 120.  
Fax: +36 (1) 311 5670  
web: www.voroskeresztbp.hu  
Adószám: 19003056-2-41

-4-

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyfelől **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400, adószám: 15735818-2-43, KSH száma: 15735818-8411-321-01, számlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint Kölcsönadó, másfelől a

**Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet** (1051 Budapest, Arany János utca 31., adószáma: 19003056-2-41, KSH száma: 19003056-9499-529-01, számlaszám: 11786001-20157324, képviseli: Buncsik Ildikó igazgató), mint Kölcsönvevő

együttesen Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Kölcsönadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában levő, az ingatlan-nyilvántartásban 151938 hrsz. alatt felvett, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget Kölcsönvevő Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, a XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező I.1. pontban megjelölt helyiséget a Képviselő-testület ...../2021. (VII.08.) számú határozata alapján 2021. július 9. napjától ..... napjáig terjedő határozott időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a már ismert állapotban haszonkölcsönbe veszi.
2. A helyiség korábban is Kölcsönvevő használatában volt, ezért felek birtokba adási eljárást nem folytatnak le.

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult az ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jelen szerződés időtartama alatt legalább egyszer, kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.
3. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévét követő év 15. napjáig.

4. Kölcsönvevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a szerződésben foglalt beszámolási kötelezettségét teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
5. Kölcsönvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Kölcsönadót. Felek rögzítik, hogy Kölcsönadót azonnali hatályú felmondási vagy – amennyiben a szerződés teljesítésére még nem került sor – elállási jog illeti meg, ha Kölcsönvevő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
6. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Simon Adrienn vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölcsönvevő részéről:

#### IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles az ingatlan közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, telefon, internet stb.) és a fenntartással, használattal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a saját nevére átíratni vagy saját nevében tartani.
3. A Kölcsönvevő az ingatlanon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. A Kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles az ingatlant berendezési és felszerelési tárgyait eredeti állapotban a kölcsönadónak visszaadni. A szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által a IV/3. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások értékéről a Felek a szerződés megszűnésekor számolnak el vagy azokról külön megállapodást kötnek.

#### V. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése

1. Határozott időtartamra kötött szerződés esetén a szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel annak lejárta előtt meghosszabbíthatják, különös tekintettel a Nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltakra.
2. A szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, 60 napos felmondási idővel felmondhatja.
3. A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott esetekben is megszűnik.
4. A szerződés megszűnése esetén Kölcsönvevő cserehelyiségekre nem tarthat igényt.

## VI. Záró rendelkezések

1. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek jelen szerződésben rögzített és annak teljesítése során egymás tudomására jutott kapcsolattartási adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódóan, annak teljesítéséhez szükséges mértékben, az adatvédelmi jogszabályoknak és elvárásoknak megfelelően kezelik. Az adatkezelés részletei Kölcsönadó részéről az Önkormányzat honlapján a [www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok](http://www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok) oldalon, az Adatkezelési függelék szerződésekhez elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba.
3. Felek a szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapest XVIII-XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
5. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

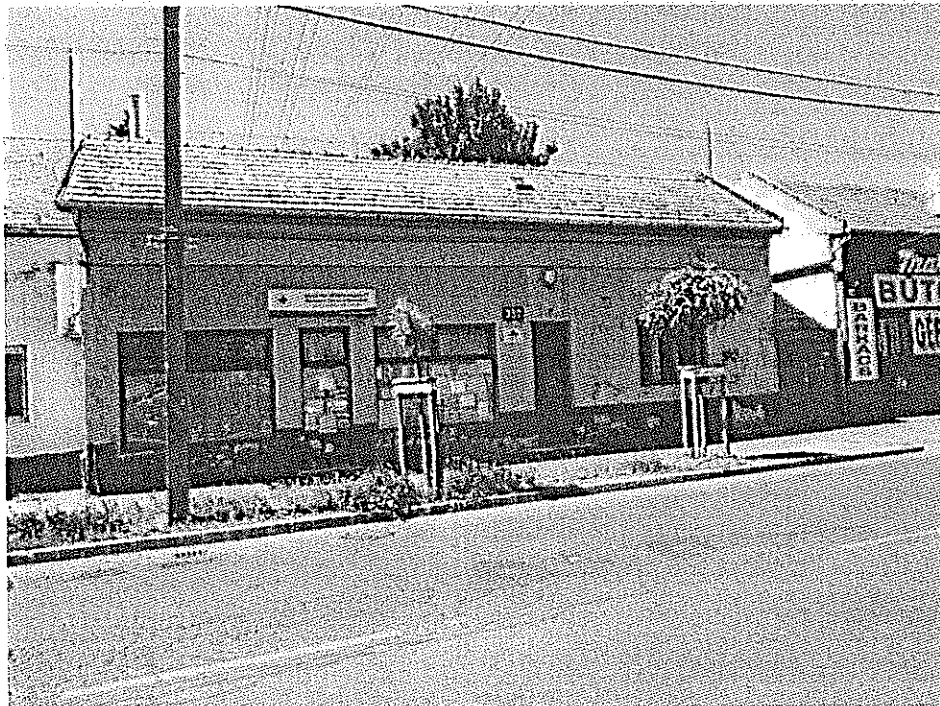
Budapest, .....

.....  
 Kölcsönadó  
 Budapest Főváros XVIII. kerület  
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
 Szaniszló Sándor  
 polgármester

.....  
 Kölcsönvevő  
 Magyar Vöröskereszt Budapest  
 Fővárosi Szervezet  
 Buncsik Ildikó  
 igazgató

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

Budapest XVIII. ker., Üllői út 337. fszt. 2. szám  
(hrsz: 151938) alatti üzlethelyiség forgalmi  
értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2021. június 22.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.



## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2020.02.17-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: kivett udvar, épület és irodaépület
  - Helyrajzi szám: 151938
  - Területe: 875 m<sup>2</sup>
  - Tulajdoni hányad: 1/1
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: VezetékJog az ingatlan 656 m<sup>2</sup> területű részére. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
VezetékJog 30 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, a Vöröskereszt használatában lévő iroda forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lagra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
  - A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.
6. **Beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, utcai bejárattal rendelkező üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Fogadó tér	21,88	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Előtér	1,64	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Közlekedő	2,34	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Mosdó	0,93	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	1,21	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Tusoló/tároló	1,49	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Teakonyha	3,73	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Kenyérosztó	4,82	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Iroda	10,23	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Alapterülete:	48,27 m <sup>2</sup>				

## 7. A lakóingatlan jellemzése:

Az Üllői út 337. sz. alatti épületben működik az udvaron keresztül megközelíthető MSZP XVIII. kerületi szervezete, valamint az utcára nyíló Vöröskereszt helyisége. A Vöröskereszt az udvart nem használja.

### *Közműellátottság:*

- Közmű ellátottság:           Közüemi vízellátás  
  Közüemi elektromos energiaellátás  
  Közüemi gázellátás  
  Közüemi szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
  - fűtés:                           központi (gáz cirkó)
  - meleg vízellátás:   hőtárolós elektromos bojler

### *Tartószerkezeteinek anyaga:*

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg kő vagy téglalap.
- Falazat: A teherhordó kisméretű égetett agyagtégla falak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Vakolata néhány helyen mállott.
- Födém szerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregrető, égetett agyagcserép fedéssel.

## 8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Liptáktelepen, Pestszentlőrinc központjától ~1-1,5 km-re, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

## 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok és a 182-es, 184-es autóbuszok (Tinódi utcai megálló ~70 - 100 m-re) az Üllői úton közlekednek, valamint a 93-as, 93A jelzésű autóbuszok (Hengersor utcai megálló ~ 250 m-re) melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásaival.

## 10. Általános értékcsökkenítő tényezők:

- Az iroda (üzlet) egy osztatlan közös tulajdon részét képezi, esetleges értékesítés előtt az ingatlan társasházzá történő alapítása javasolt.
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg, falazata néhol salétromos.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorul, falazata a mosdóban az elektromos bojler mögött és a közlekedőben ázott, salétromos.
- A helyiség a városrész központjától távolabb helyezkedik el, bejárata közvetlenül az utcára nyílik, udvarhasználat nincs biztosítva.
- A helyiséghez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség az Endrődi Sándor utcában, közterületen lehetséges.

## 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- A helyiség teljes közművel ellátott, központi fűtéssel és WC-vel rendelkezik.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

## 12. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok irodához, üzlethelyiséghez:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Nincs adat	Frekvenciált helyen 2 db. 3 szintes (fszt. + 2 emelet) épületből álló, 2004-ben felújított, B kategóriás irodaépület portaszolgálattal. Teherlift, klíma, 25 autónak kialakított parkoló, 4 fedett beálló. 2 utcára nyíló, 2127 m <sup>2</sup> telek.	2629	175000
Bókaytelep. Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos 2 szintes, szintenként 250 m <sup>2</sup> , klimatizált ingatlan, 200 m <sup>2</sup> pincével. Földszinten utcai bejáratos üzlet, emeleten udvari bejáratos iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Lónyaytelep	Újszerű	4396 m <sup>2</sup> összközműves telek újszerű épületekkel (1700 m <sup>2</sup> ), összközműves ingatlan, központi fűtés, felszíni beálló 100 gépkocsi részére.	1700	264700
Liptáktelep	Felújítandó	Üllői út közvetlen közelében, 792 m <sup>2</sup> összközműves telken 196 m <sup>2</sup> körbejárható épülettel rendelkező iroda, korszerű gázkazán, műanyag nyílászárók, klíma, riasztó, motoros kapu.	196	352000
Üllői út	Közepes	Béke téren jól látható, nagy utcafrontal rendelkező üzlethelyiség 106 m <sup>2</sup> saját kerttel (26 m <sup>2</sup> betonozott előkert, 80 m <sup>2</sup> hátsó kert), betonozott, száraz 75 m <sup>2</sup> pince, klíma, riasztó.	75	480000
Üllői út	Felújítandó	Kossuth Lajos térrel szemben. családi ház 2 db utcafronti üzlettel, nagy pincével.	250	556000
Miklóstelepe	Felújított	4 szintes épület fölszintjén utcai bejáratos, egy légterű	27	685200

	üzlet, WC-vel, mosdóval.	
Br. átlagos m <sup>2</sup> ár:	436.100 Ft/m <sup>2</sup>	

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára elhelyezkedésére, valamint az udvar használatára is.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

48 m<sup>2</sup> x 305.300 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 14.654.000 Ft, azaz

Tizennégy millió-hatszázötvennégyezer forint

Megjegyzések:

- A forgalmi érték megállapításánál telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

### 13. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A területben a hasonló helyen (városrész központja, Üllői út) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:

9.600.000 Ft, azaz Kilencmillió-hatszázezer forint.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Megjegyzés:

- Üllői út mentén elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál nettó 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása, valamint a helyiség jelenlegi hasznosítását figyelembe véve nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 11.538.583 Ft (bruttó 14.654.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 12,02 év.

**A javasolt bérleti díj:**

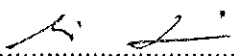
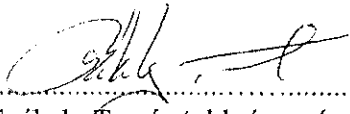
**48 m<sup>2</sup> x 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év/12 = 80.000 Ft/hó, azaz Nyolevanezer forint/hó.**

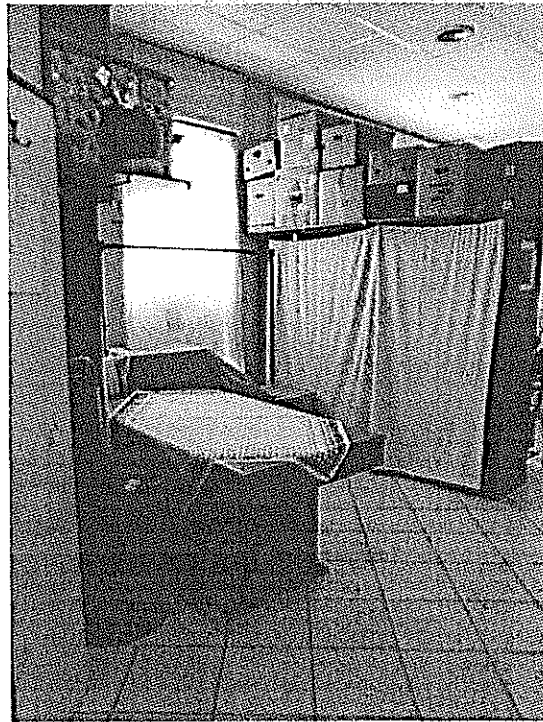
**A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. június 22.

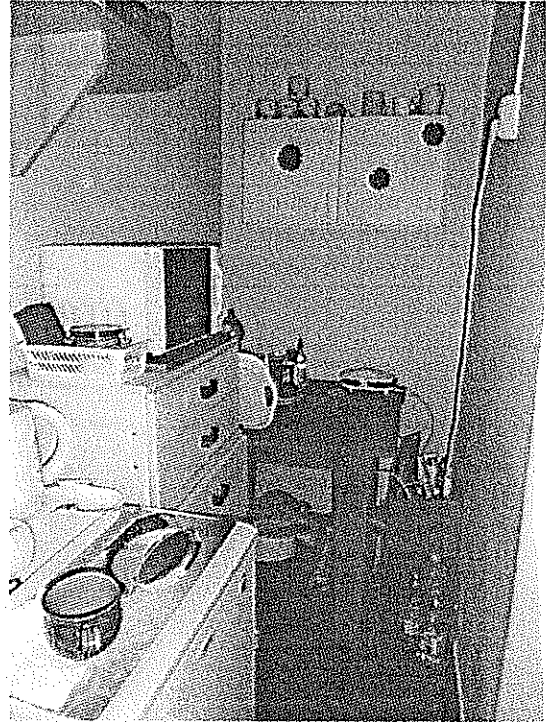
	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1131 Budapest, Baross utca 70. Tel: 290-3155 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Fogadó tér



Iroda



Konyha



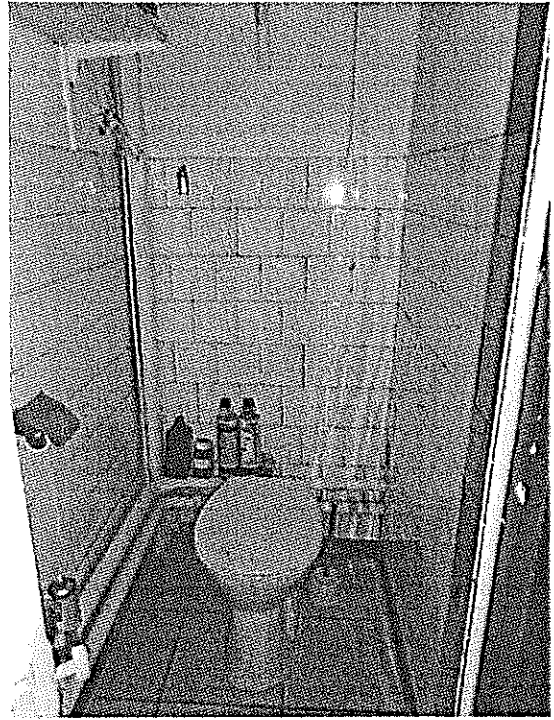
Előtér



Közlekedő



Mosdó



WC



Kenyérosztó



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/76460/2020

2020.02.17

BUDAPEST XVIII. KER.

Sektor : 53

Belterület 151938 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Endrédi Sándor utca 1.  
1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 337.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill	előzetes ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
Kivett udvar, épület és irodalapület	0	875	6200	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 224111/1/1999/98.11.23  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48996/2/2010/10.02.05

Vezetékjog  
az ingatlan 656 m2 területű részére.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 174216/2/2010/10.09.09

Vezetékjog  
30 m2 területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

175

18



Üllõi üt

Posta

151935

151937

151938

151936

151939

151940

151942

151941

151943/1

152059

152058

152373

152377

152376

152371

152370

152374

(152378)

304

306

308

310

312

314

316

333

335

337

335

339

40

6a

4a

341

345

337

cl

6/



