



# BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.*

*Döntéshozatal módja: minősített többség.*

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésére

**Tárgy:** döntés a 65552/11 helyrajzi számú, 1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3. szám alatti ingatlan udvarán álló 8 tantermes épület bérbeadására vonatkozó nyilvános pályázat eredményéről, a pályázat ismételt kiírásáról

**Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester

**Előkészítette:** Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

**Tárgyalta:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. február 22-i ülésén

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi 65552/11 helyrajzi számú, 1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3. szám alatti ingatlan, melyen az Észak-Budapesti Tankerületi Központ üzemeltetésében a Zipernowsky Károly Általános Iskola működik. Az ingatlan udvarán álló 8 tantermes épület (752 m<sup>2</sup> területtel) hasznosításának joga továbbra is Önkormányzatunké. A felépítmény jelenleg üresen, használaton kívül áll, felújítandó állagú (a tetőszigetelés kivételével, mely a 2020. év elején cserére került).

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint Kiíró, Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének – az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 111/A. § valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelete 21. §-a figyelembe vételével meghozott – 328/2022. (X. 27.) számú határozatában megadott felhatalmazás alapján, immár kilencedik alkalommal egyfordulós, nyílt pályázatot hirdetett a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanrész bérbeadására.

A pályázati ajánlatot valamint az ajánlati biztosíték befizetését igazoló bizonylatot legkésőbb 2022. december 16. (péntek) 10:00 óráig, zárt borítékban volt lehetőség benyújtani az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálatán, mely időpontig a Kiíróhoz ajánlat nem érkezett.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.-vel elkészítette az ingatlanrészre vonatkozó értékbecslés felülvizsgálatát. A korábbi, Pulay István ingatlan- és vagyoneértékelő valamint Vörös Ádám okleveles közgazdász, ingatlan- és vagyoneértékelő által a 2020. október 14-én készített és 2021. május 27-én aktualizált forgalmi értékbecslésben megállapított bérleti díj: 880.800,- Ft/hó volt, a 2022. január 7-én, Krisztián József ingatlan- és vagyoneértékelő valamint Vörös Ádám okleveles közgazdász, ingatlan- és vagyoneértékelő által készített felülvizsgálat szerinti bérleti díj: 807.400,- Ft/hó volt. A jelenlegi előterjesztés határozati javaslatában szereplő (szintén Krisztián József ingatlan- és vagyoneértékelő valamint Vörös Ádám okleveles közgazdász, ingatlan- és vagyoneértékelő által készített, 2022. szeptember 15-i datálású felülvizsgálat szerinti) 686.290,- Ft-os, csökkent mértékű bérleti díj indoklása az, hogy az ingatlanrész üzemeltetési költségei jelentősen emelkedtek a korábbiakhoz képest.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 111/A. § szerint a 109-110. §-ban meghatározottaktól eltérő célú, belterületi ingatlanok hasznosításáról, az adott bérbevételi funkciónak megfelelően meghatározott 180 napnál nem régebbi forgalmi értékbecslésen alapuló bérleti díj meghatározásával – a vagyonrendeletben meghatározott értékhatártól függően – a PTVB vagy a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdés szerint a tulajdonosi jog gyakorlásának meghatározására (ugyanezen rendelet) 16. § rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szerint

- (1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
- a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
  - a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság
- gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A pályázatra kiírandó ingatlanrész forgalmi értéke meghaladja a 150 millió Ft-ot. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon határozatot a pályázat eredményéről és a pályázat ismételt kiírásáról.

### Határozati javaslatok:

**Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének figyelembe vételével úgy határoz, hogy**

- úgy határoz, hogy** a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **65552/11** helyrajzi számú, **1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3.** szám alatti ingatlan udvarán álló **8 tantermes épület (752 m<sup>2</sup> területtel)** bérbeadására vonatkozó – a Képviselő-testület 328/2022. (X. 27.) számú határozata alapján kiírt – **nyilvános pályázatot** (tekintettel arra, hogy a beadási határidőig pályázati ajánlat nem érkezett) **eredménytelennek nyilvánítja,**
- hozzájárul** a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **65552/11** helyrajzi számú, **1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3.** szám alatti ingatlan udvarán álló **8 tantermes épület (752 m<sup>2</sup> területtel)** bérbeadására vonatkozó **nyilvános pályázat ismételt kiírásához** az alábbi főbb kikötésekkel:
  - a bérleti díj irányára 686.290,- Ft/hó, amely az előző évi, MNB által közzétett inflációs rátával évente indexálандó;
  - a megkötendő bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlan bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja;
  - a bérbeadás időtartama legfeljebb 15 év határozott idő;
  - a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek díját a Bérlet köteles fizetni;
  - a pályázatban kikötésre kell, hogy kerüljön, hogy az Önkormányzat a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelené nyilváníthatja, valamint hogy fenntartja azon jogát, hogy az érvényes ajánlatot tevő Ajánlattevőkkel a pályázatbontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.
- felkéri** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat kiírására és lefolytatására valamint arra, hogy a pályázat eredményéről szóló javaslatot a Képviselő-testület elé döntéshozatalra nyújtsa be.

**Felelős:** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** a döntést követő 30 nap

Budapest, 2023. február 2.

Czeglédy Gergő  
alpolgármester

### Mellékletek:

- pályázati felhívás
- felülvizsgált értébecslés

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Budapest, Mozaik utca 7.), mint Kiíró, Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének – az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 111/A. § valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelete 21. §-a figyelembe vételével meghozott – 328/2022. (X. 27.) számú határozatában megadott felhatalmazás alapján egyfordulós nyílt pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanrész bérbeadására.

### A pályázat tárgya

A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló 65552/11 helyrajzi számú, 1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3. szám alatti ingatlan udvarán álló 8 tantermes épület (752 m<sup>2</sup> területtel) **oktatási célú** bérbeadása.

### A pályázat tárgyát képező ingatlanrész adatai:

Cím:	1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3.
Hrsz.:	65552/11
Megnevezés:	kivett iskola, lakóház, udvar
Telek területe:	8.512 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Terhek, széljegyek:	7.094 m <sup>2</sup> területre az Észak-Budapesti Tankerületi Központ vagyonkezelői joga 4 m <sup>2</sup> területre a FŐTÁV Zrt. vezetékjoga 2 m <sup>2</sup> területre a ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga
Pályázati biztosíték (bánapénz):	823.000,- Ft
Pályázati dokumentáció ára:	bruttó 20.000,- Ft

**A bérleti díj irányára nettó 686.290,- Ft/hó,**

**amely az előző évi, MNB által közzétett inflációs rátával évente indexálандó, a bérleti díj a szerződés megkötésének időpontjától esedékes, ettől eltérő ajánlat a pályázat érvénytelenségét vonja maga után.**

A bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, amennyiben a Bérbeadó az ingatlan bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, ennek időpontjától a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.

### Pályázati feltételek

**A bérbeadás időtartama legfeljebb 15 év határozott idő.**

A pályázaton való részvétel feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása bruttó 20.000,- Ft vételáron, amely összeg semmilyen formában nem téríthető vissza. Az ingatlanrészre vonatkozó pályázati dokumentáció az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztályán, előzetesen egyeztetett időpontban, legkésőbb 2022. december 12-ig vehető át, személyazonosság igazolása mellett. Kiíró fenntartja a jogot, hogy a dokumentációt elektronikusan adja át Pályázó részére.

**A pályázat jellege: nyilvános egyfordulós pályázat.**

A pályázati eljárásban az a természetes személy vagy átlátható szervezet vehet részt, amely a pályázati dokumentációt megvásárolta az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-től. A pályázati dokumentáció megvásárlására vonatkozó díjat az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Banknál Zrt.-nél vezetett 12001008-00140909-00100008 bankszámlájára kell átutalni. A számla kiállítása érdekében az utalás adatait, valamint a számlát igénylő adatait a [berbeadas@ovzrt.hu](mailto:berbeadas@ovzrt.hu) címre kell megküldeni.

A pályázaton azon Ajánlattevő vehet részt, aki a pályázati biztosítékot befizette az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Banknál Zrt.-nél vezetett 12001008-00140909-00100008 számú letéti számlájára és az a pályázat benyújtásának határidejéig a számlán jóváírásra került, valamint a pályázati dokumentációt személyesen vagy meghatalmazott útján átvette az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztályán. A dokumentáció kiadása történhet elektronikus úton is, ezt Kiíró jogosult eldönteni.

Abban az esetben, ha gazdasági társaság vagy egyéb jogi személy kíván pályázni, úgy a dokumentáció átvételéhez be kell mutatni, meg kell küldeni (szkennelve) az aláírásra/cégjegyzésre jogosult személy eredeti aláírási címpéldányát, a társaság eredeti cégkivonatát, illetve ezeket másolatban át is kell adni, meghatalmazott esetén meghatalmazás benyújtása is szükséges.

A részletes pályázati feltételeket a pályázati dokumentáció tartalmazza, melynek átvétele a [berbeadas@ovzrt.hu](mailto:berbeadas@ovzrt.hu) email címre küldött elektronikus levélben kezdeményezhető. A pályázati dokumentáció részét képezi az ingatlanrészről készített értékbecslés, mely tartalmazza az eligazodást segítő helyszínrajzot, fotókat, a beépíthetőségre vonatkozó paramétereket, tulajdoni lap másolatot, alaprajzokat.

**Az ingatlanrész hivatalos megtekintése, melynek feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása – az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztállyal előzetesen egyeztetett időpontban – 2022. november 21-én 9:00 órától 2022. december 14-én 15:00 óráig lehetséges.** Az időpontegyeztetés az elérhetőségi adatok megadásával a [berbeadas@ovzrt.hu](mailto:berbeadas@ovzrt.hu) email címre küldött elektronikus levélben kezdeményezhető.

Az Ajánlattevőnek pályázatában nyilatkoznia kell a megajánlott bérleti díjról, a pályázati feltételek elfogadásáról, csatolnia kell **az ingatlanrész tervezett hasznosításának koncepcióját (az ingatlanrész kizárólag oktatási céllal vehető bérbe)** valamint a pályázati formanyomtatványon megjelölt okiratokat és igazolnia kell a pályázati részvétel feltételeként előírt pályázati biztosíték megfizetését.

Az ingatlanrészen tervezett és megvalósuló bérleti beruházások – amennyiben azokat a Bérbeadó jóváhagyja, a bérleti díjba beszámíthatók, a havi bérleti díj 50%-ának mértékéig, tételes, árazott költségvetés és a (nyertes Ajánlattevővel, mint leendő Bérelővel megkötendő) beruházásra vonatkozó megállapodás alapján. A bérleti beruházás kompenzációjának feltétele, hogy a felsorolt munkanemek teljes körűen, hiba- és hiánymentesen megvalósuljanak. A munkálatokra vonatkozó tételes, árazott költségvetés a benyújtandó pályázati anyag részét képezi. A bérbeadás időtartama legfeljebb 15 év határozott idő, illetve az esetleges, Bérbeadó által jóváhagyott, leendő Bérelő általi felújítások, beruházások költségeinek bérbeszámítással történő kompenzációja során a beszámítandó összeggel arányosan meghatározott időtartam.

**Az Ajánlattevőnek pályázata benyújtásával tudomásul kell vennie, hogy nyertessége esetén az ingatlanrészben általa, saját költségén megvalósítandó, Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatára, mint Bérbeadóra tartozó munkálatokra vonatkozó költségvetését a Bérbeadó felülvizsgálja, a kivitelezés költségeinek kompenzációja a Bérbeadó által jóváhagyott összegben lehetséges.**

Az ajánlatnak többek között tartalmaznia kell az Ajánlattevő adatait, az Ajánlattevő részletes és jogilag kötelező nyilatkozatát a megajánlott bérleti díjra, fizetési feltételekre és a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására, illetve ajánlati kötöttségre vonatkozóan, valamint a pályázati dokumentációban megtalálható, illetve ott felsorolt egyéb nyilatkozatokat, igazolásokat is szükséges benyújtani.

Az Ajánlattevő ajánlatát a pályázatban találhatóakon túl kikötéshez, feltételhez nem kötheti, az ilyen pályázat érvénytelen. A pályázati formanyomtatvány módosítása (az adatokkal történő kitöltést ide nem értve) a pályázat érvénytelenségét eredményezi.

A pályázatban a hiánypótlás biztosított, a pályázat Kiírójának felhívása alapján. A pályázati adatlap nem hiánypótolható, beadási határidő letelte után nem módosítható.

Bármely adóigazolás csak akkor hiánypótolható, ha annak ügyintézését az Ajánlattevő igazoltan megkezdte, de a kikért igazolást a pályázat benyújtási határidejéig nem kapta kézhez. Ebben az esetben az ügyintézés megkezdését igazoló iratot kell eredeti példányban csatolni a pályázathoz.

A pályázati ajánlatot legkésőbb 2022. december 16. (péntek) 10:00 óráig zárt borítékban van lehetőség benyújtani az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálatán (1033 Budapest, Mozaik utca 7.). Ezen határidő után beadott pályázat érvénytelen. A pályázati anyagot tartalmazó borítékon a feladó és a címzett megjelölésén, valamint a „65552/11 helyrajzi számú, 1039 Budapest, Zipernowsky Károly utca 1-3. szám alatti ingatlan udvarán álló 8 tantermes épület (752 m<sup>2</sup> területtel) bérleti jogviszony keretében történő hasznosítása – pályázat” szövegen túl egyéb szöveg nem lehet.

Az ajánlatot tartalmazó borítékon a feladót fel lehet tüntetni, de ennek feltüntetése nem kötelező (titkos ajánlat).

Jelen pályázatban az ajánlati kötöttség ideje 2022. december 16-tól számított 60 nap.

A pályázatok bontására 2022. december 16. (péntek) 10:10 órakor a 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatt, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. hivatalos helyiségében kerül sor. A pályázaton résztvevőket ajánlott levélben, vagy a pályázatban megadott email címre elektronikus levélben értesítjük a pályázat eredményéről. A bontási eljárás nem nyilvános.

A pályázat Kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül, részben vagy egészében eredménytelennek nyilvánítsa, valamint, hogy az érvényes ajánlatot tevő Ajánlattevőkkel a pályázati boríték bontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.

Az Önkormányzat a nyertes ajánlatban szereplő Ajánlattevővel köthet bérleti szerződést a fentiek szerint. A bérleti szerződésben csak és kizárólag azon személy vagy szervezet jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint Ajánlattevő megjelölésre került.

A pályázatok bontását követően az ajánlat módosítására nincs lehetőség, azt a Kiíró kizárja, kivéve az ajánlott bérleti díj zártkörű liciten történő módosítását.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a pályázati biztosíték nem jár vissza amennyiben:

- az Ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt, vagy a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően visszavonta ajánlatát,
- ha a szerződés megkötése az Ajánlattevőnek felróható okból hiúsult meg,
- a szerződés teljesülése a Bérletnek felróható okból hiúsult meg.

A pályázatok elbírálásának szempontja: a megajánlott bérleti díj összege.

Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőn belül meghiúsul, azonos feltételek mellett a soron következő Ajánlattevővel szerződés köthető.

A pályázat útján történő bérbeadás szabályait, a pályázaton való részvétel feltételeit az Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2015. (II. 16.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló rendelete tartalmazza. A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást az Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály +36 1 430-3464 és a +36 1 430-3468 telefonszámain lehet kérni.

A pályázati felhívás jelen szövege felkerül a [www.obuda.hu](http://www.obuda.hu) és a [www.ovzrt.hu](http://www.ovzrt.hu) honlapokra, valamint a következő internetes hirdetési fórumokra: [ingatlan.com](http://ingatlan.com), [budapest.ingatlan.hu](http://budapest.ingatlan.hu), [ingatlanok.hu](http://ingatlanok.hu).



C-4824/2022

**S Z A K V É L E M É N Y**  
**az**  
**Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. megbízásából,**

**III. KER. ÖNKORMÁNYZAT**  
**1/1 tulajdonában álló,**  
**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. HRSZ**  
**65552/11. szám alatt található iskolára vonatkozó**

**B É R L E T I D Í J**  
**MEGHATÁROZÁSÁRÓL**

**SERATUS**  
**INGATLAN KFT**

**Máté Miklós**  
**ügyvezető igazgató**

**SZAKVÉLEMÉNY az Óbudai  
vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
megbízásából, iroda BÉRLETI  
DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRÓL**

**T A R T A L O M**

**1. ÖSSZEFOGLALÓ**

- 1.1. Megbízás tárgya és értéke
- 1.2. Adatszolgáltatás

**2. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

- 2.1. Az értékelés módszere (EVS 2016.)

**3. A PIACI BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA**

- 3.1. Az iroda leírása, piaci bérleti díjának összehasonlító adatokkal történő meghatározása
- 3.2. Az eredmények összegzése

**MELLÉKLET**

**Készítette:**



**Krisztián József**  
ingatlan és vagyonértékelő

**Ellenőrizte:**



**Vörös Ádám**  
okleveles közgazdász  
ingatlan és vagyonértékelő

- Budapest, 2022. szeptember 15. -

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1.1. Megbízás tárgya és értéke

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Budapest, Mozaik u. 7.) megbízásából társaságunk a **SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.** (1095 Budapest, Mester utca 54. I/1.) elkészítette SZAKVÉLEMÉNYÉT az

### III. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1 tulajdonában található iskolára vonatkozó BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRÓL.

A megállapított bérleti díj:

2022. szeptember javasolt bérleti díj				
Sorszám	Iskola	méret (m <sup>2</sup> )	fajlagos m <sup>2</sup> ár	Távhő rezszi bizonytalansággal bérleti díj/hó
I.	1039 Budapest, Zipernowszky utca 1-3. HRSZ 65552/11	734,0	1 100 Ft	686 290 Ft



## Megjegyzés:

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Fenti érték per-, igény- és tehermentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2016.) szerint készült. Az értékelés a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak, valamint az MNB 4/2014.(X.22.) számú ajánlásának nem mindenben felel meg.

Az értékelés célja lakások bérleti díjának meghatározása a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Zrt. részére.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

## **1.2. Adatszolgáltatás**

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésünkre állt:

- Alaprajz
- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz

A szakvéleményt a fenti dokumentációk, az általunk szerzett összehasonlító adatok és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 2. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült. A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (Megjegyzés: az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.)

### 2.1. Az értékelés módszere (EVS 2016)

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Jelen esetben az értékelés célját tekintve a „a” pont szerinti megközelítés a megfelelő módszer, számításához rendelkezésre állnak a megfelelő összehasonlító adatok

A módszerek leírása:

*Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:*

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. ~~Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog)~~ szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4. 1. Műszaki szempontok:
4. 2. Építészeti szempontok:
4. 3. Használati szempontok:
4. 4. Telekadottságok:
4. 5. Infrastruktúra:
4. 6. Környezeti szempontok:
4. 7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
4. 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### *Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:*

Az ingatlangazdasági számítások alapfilozófiája, hogy az ingatlanra, mint időben realizálandó pénzáramra tekintünk.

Az egy év bevételeit figyelő módszert direkt tőkésítésnek, míg a több évet átfogó módszert diszkontált cash flow módszernek nevezik. A két módszer közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel (rátával) tőkésítjük a tervezett jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

### *Direkt tőkésítés*

A direkt tőkésítési módszereket akkor használjuk, ha a várható jövedelem alapján akarjuk előre meghatározni az ingatlan értékét, mégpedig úgy, hogy a becsült jövedelem alapján számoljuk ki a megfelelő hozamot (amit leggyakrabban nettó működési jövedelemnek [NOI] vagy bérjövedelemnek neveznek). A tőkeérték a várható éves jövedelmet takarja (ami rendszerint az első számítási évre vonatkozik). Mivel a direkt tőkésítési módszerek az első évre várható jövedelem alapján számolnak, ezek az eljárások nem veszik figyelembe a bérleti érték potenciális jövőbeli növekedését.

A módszer során a jövedelemtermelő vagyontárgy éves nettó működési bevételeit tőkésítjük (osztjuk) az általános megtérülési rátával, hogy megkapjuk az ingatlan valós piaci értékét.

$$\text{Általános tőkésítési ráta} = \frac{\text{Nettó működési eredmény (NOI)}}{\text{Érték}}$$

vagyis

$$\text{Érték} = \frac{\text{Nettó működési eredmény (NOI)}}{\text{Általános tőkésítési ráta (OAR)}}$$

Az általános tőkésítési ráta (OAR) magába foglalja és tükrözi mind a piaci adatokat, mind a jövedelem és a vagyon értékének jövőbeni növekedésére, a működésből származó nyereségre, a befektetés megtérülési rátáira és a finanszírozás feltételeire vonatkozó befektetési elvárásokat.

Általában minél nagyobb kockázat és bizonytalanság érvényesül a jövőbeni jövedelmek becslésekor, annál bizonytalanabb az évenként várható jövedelem nagysága, ezért várhatóan nagyobb lesz a ráta.

## Diszkontált cash flow (DCF) módszer

A jelenérték számítás, más néven a diszkontálás a jövőbeli pénz jelenlegi értéknek meghatározását jelenti.

A módszer alkalmasabb az érték meghatározására, ha a vagyontárgy hasznosítása több, eltérő időtartamú és bérleti díjú szerződés alapján történik, vagy valamely ok miatt a jövőbeni bevételek eloszlása nem tervezhető egyenletes modell alapján, vagy csak több év eredménye adhat reális képet.

A diszkontálási módszerek vagy az éves jövedelem, vagy a cash flow alapján, egy meghatározott időszakra tervezetten határozzák meg a jelenértéket. A direkt tőkésítési módszerekkel ellentétben, itt kiszámolják a kilépési (exit) értéket, és azt figyelembe veszik az időszak végén. Következésképpen, az időhatárt, a tervezett hozamot és a kilépési (exit) értéket kell meghatározni. Az exit értéket többféle módon ki lehet számítani a kalkulációs időszak végére, pl:

- A kalkulációs időszak utáni első évi nettó működési jövedelem tőkésítése.
- A jövőbeli értéket a jelenlegi piaci érték alapján számítják úgy, hogy feltételeznek egy éves (reál vagy nominál) növekedést vagy csökkenést értékben, ill. a kellő tényezőben, tekintetbe véve az időszak alatt bekövetkező avulást is. stb.

A jelenérték kiszámításához, a becsült jövedelmet vagy a hozamot kell diszkontálni, és ehhez meg kell határozni a diszkontálási kamatlábat.

Elméletben a kalkulációs időszak hossza egy évtől a végtelenig terjedhet. Gyakorlatban a diszkontált jövedelem modellek vagy sablonok általában egy átlagos befektetési időszakot, vagy az ingatlan hátralévő élettartamát veszik figyelembe. A standard számítások általában 5 és 10 év között mozognak, mivel a kalkulációs idő növekedésével a várható pénzfolyamot is nehezebb megbecsülni.

A számításban a bérleti díjat, a hozamot, a költségeket, a kihasználatlansági rátát, és az ehhez hasonló paramétereket, ahol és amennyiben lehetséges, a piaci verseny mutatóihoz kell igazítani.

A DCF módszer egyik előnye, hogy az a változó adatokat a kilépési (exit) értéket és a működési költségben az elemzési időszak alatt bekövetkező bármilyen változást is tartalmazza.

A diszkontálás az a matematikai eljárás, amelynek elvégzése során a jövőben meghatározott időpontokban esedékes, becsült, várható vagy felmerülő összegek jelenlegi, azaz a vizsgálat időpontjában érvényes értéke az eredmény. A diszkontálási rátát vagy kamatlábat úgy kell megválasztani, hogy az a figyelembe vett teljes időszakra jól fejezze ki a tőke felhalmozódásának folyamatát. A gyakorlatban a 20-25 évnél hosszabb időtáv már alig értelmezhető, mert jelentősen megváltozhat az ingatlan és a piaci szegmens viszonya.

A diszkontráta meghatározásának alapvetően két megközelítése használatos:

- gazdasági elméletek alkalmazása, számítási képletek alapján,
- piaci tapasztalati adatok alkalmazása.

Magyarországon az egyes kockázati elemekből felépített diszkontráta meghatározása javasolható. A gyakorlatban 4-6 kockázati elemnél többet alkalmazni nem javasolt.

### **3. A PIACI BÉRELTI DÍJAK MEGÁLLAPÍTÁSA**

#### **3.1. Az iroda leírása, piaci bérleti díjak összehasonlító adatokkal történő meghatározása**

Az értékbecslés során megkerestük az adott kerületen belüli elhelyezkedési kategóriákhoz, és az egyes irodákra jellemző bérbeadó ingatlanok adatait, majd az így kapott kínálati adatokat térítettük el a vizsgált ingatlanrész adottságainak megfelelően.

Kínálati összehasonlító bérleti díj (2022):

**1039 Budapest, Zipernowsky u. 1-3. III. Iroda 1/1 tulajdonhányadára**  
**hrs.: 65552/11**

Helyiség	Alapterület m <sup>2</sup>	Súlyozás	Kalkulált alapterület m <sup>2</sup>
<b>Földszint</b>			
Tanterem	56,38	100%	56,38
Tanterem	56,38	100%	56,38
Szélfőgő	5,26	100%	5,26
Lépcső	20,64	100%	20,64
Iroda	16,97	100%	16,97
Zsibongó	65,94	100%	65,94
Tanterem	56,38	100%	56,38
Tanterem	56,38	100%	56,38
Lány WC	13,31	100%	13,31
Teakonyha	4,22	100%	4,22
Fiú WC	12,32	100%	12,32
Iroda	13,50	100%	13,50
<b>Emelet</b>			
Tanterem	56,38	100%	56,38
Tanterem	56,38	100%	56,38
Iroda	10,26	100%	10,26
Zsibongó	76,84	100%	76,84
Tanterem	56,38	100%	56,38
Tanterem	56,38	100%	56,38
Lány WC	13,31	100%	13,31
Teakonyha	4,22	100%	4,22
Fiú WC	12,32	100%	12,32
Iroda	13,50	100%	13,50
<b>Összesen</b>	<b>733,65 m<sup>2</sup></b>	<b>Kalkulált alapterület kerekítve:</b>	<b>734 m<sup>2</sup></b>

Az ingatlan címe, leírása	méret (m2)	havi bérleti díj (ft/hó)	fajlagos bérleti díj
Budapest, III. ker. Miklós téren kiadó 120 m2, egyéb iroda www.ingatlan.com/31824184	120	260 000	2 170
Budapest, XIV. ker. Mexikói úton kiadó 600 m2 egyéb iroda www.ingatlan.com/31824184	600	1 191 300	1 990
Budapest, III. ker. Csillaghegyen kiadó 700 m2 egyéb iroda www.ingatlan.com/22980886	700	1 170 000	1 670

Az értékelt ingatlan 1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. szám alatt található. Megközelíteni a Gyűrű utca felől lehetséges. Az épület könnyűszerkezetes felépítmény, földszint+emelet szintosztással, lapos tetővel lemez fedéssel. Nyílászárói alumínium szerkezetek, falai festettek, részben csempézettek. Burkolatai kerámialap, Graboflex. Fűtést és meleg víz ellátását távhő biztosítja, radiátoros hő leadással, amely a főépületben lévő hőközpontból érkezik. Az épület délutáni és esti oktatóközpontként üzemelt, jelenleg nincs funkciója. Tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett iskola, lakóház, udvar. Jelenleg üresen, használaton kívül áll, elhanyagolt, felújítandó az épület. A III. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdonhányadának részét képezi a vizsgált iskola, amelynek használatát nem vizsgáltuk. **Az ingatlan aktualizálása 2020.10.14. készült fényképfelvételek alapján készült. Korábbi szakvéleményben meghatározott érték csökkent.**



Iskola	Tárgyi ingatlan		1. össz.	korr.	2. össz.	korr.	3. össz.	korr.
Cím /azonosítás	1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3.		Miklós tér		Hermánmező		Csillaghegy	
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	734		120		600		700	
<b>Bérleti díj, Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>			<b>2 170</b>		<b>1 990</b>		<b>1 670</b>	
Tranzakció dátuma			2022. kínálat	-5%	2022. kínálat	-5%	2022. kínálat	-5%
Elhelyezkedés				-5%		-10%		-5%
Műszaki állapot				-15%		-15%		-15%
Alapterület				-15%		0%		0%
Egyéb korrekció			szerkezet	-10%	szerkezet	-10%	szerkezet	-10%
<b>Korrigált fajlagos alapár, Ft/db</b>	<b>1 100</b>	<b>ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 085</b>	<b>-50%</b>	<b>1 194</b>	<b>-40%</b>	<b>1 086</b>	<b>-35%</b>

### 3.2. Az eredmények összegzése

Az ingatlan piaci bérleti díját piaci módszerrel, a kínálati bérleti díjakat vizsgálva határoztuk meg. Tekintettel az ingatlan speciális jellegére, valamint a kerületi bérleti adatok hiányára, külső kerületből is hoztunk adatot a piaci érték meghatározásához.

**A végső bérleti díj állapításakor negatív 15%-os korrekciót alkalmaztunk távhő rezszi bizonytalanságra, mivel nem minősül lakossági felhasználóhelynek. Korszerűsítés hiányában jelenlegi piacon a kereslet alacsony az elavult fűtési rendszerrel rendelkező ingatlanok iránt.**

2022. szeptember javasolt bérleti díj				
Sorszám	Iskola	méret (m <sup>2</sup> )	fajlagos m <sup>2</sup> ár	Távhő rezszi bizonytalansággal bérleti díj/hó
I.	1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. HRSZ 65552/11	734,0	1 100 Ft	686 290 Ft

- Budapest, 2022. szeptember 15. -

# M E L L É K L E T

Tulajdoni lap  
Alaprajz  
Településtérképek  
Fotók





1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11

## TÉRKÉP



**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11**  
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2020.10.14.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



**Környezet**



**Környezet**



**Utcakép**



**Utcakép**



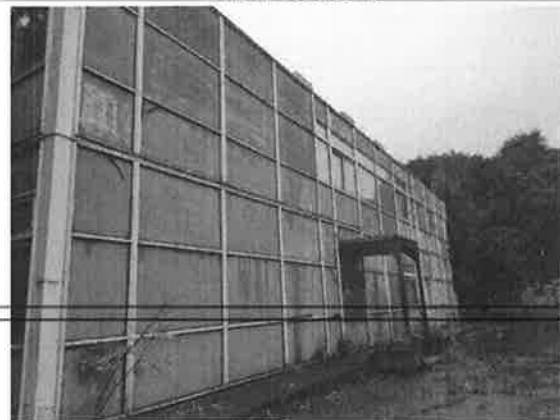
**Utcai bejárat**



**Telek területe**



**Homlokzat**



**Homlokzat**

**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11**  
a fényképfelvétel a helyszíni szemle (2020.10.14.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



**Bejárat az iskolába**



**Szélfogó**



**Zsibongó**



**Zsibongó**



**Tanterem**



**Tanterem**



**Női WC**



**Női WC**

**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11**  
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2020.10.14.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



**WC**



**Férfi WC**



**Férfi WC**



**Iroda**



**Tanterem**



**Tanterem**



**Iroda**



**Lépcső**

**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11**  
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2020.10.14.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



**Emelet zsibongó**



**Emelet zsibongó**



**Emelet tanterem**



**Emelet tanterem**



**Emelet női WC**



**Emelet női WC**



**Emelet konyha**



**Emelet ffi WC**



**1039 Budapest, Zipernowsky utca 1-3. hrsz.: 65552/11**  
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2020.10.14.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



**Emelet ffi WC**



**Emelet iroda**



**Emelet tanterem**



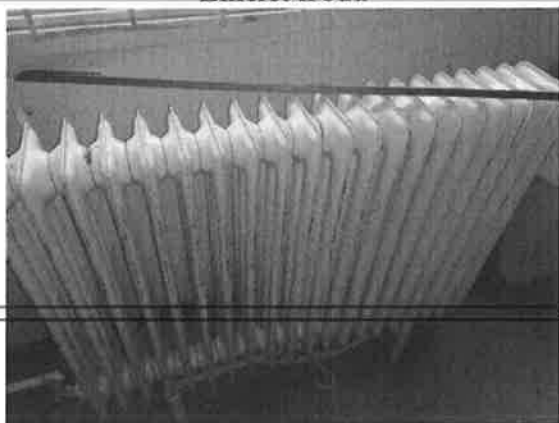
**Emelet tanterem**



**Emelet iroda**



**Elektromos szekrény**



**Radiátor**



**Nyílászáró**

## ÖSSZEFOGLALÓ

### Tárgy:

A Zipernowsky utca 1-3. szám alatt található önkormányzati ingatlan rövid bemutatása

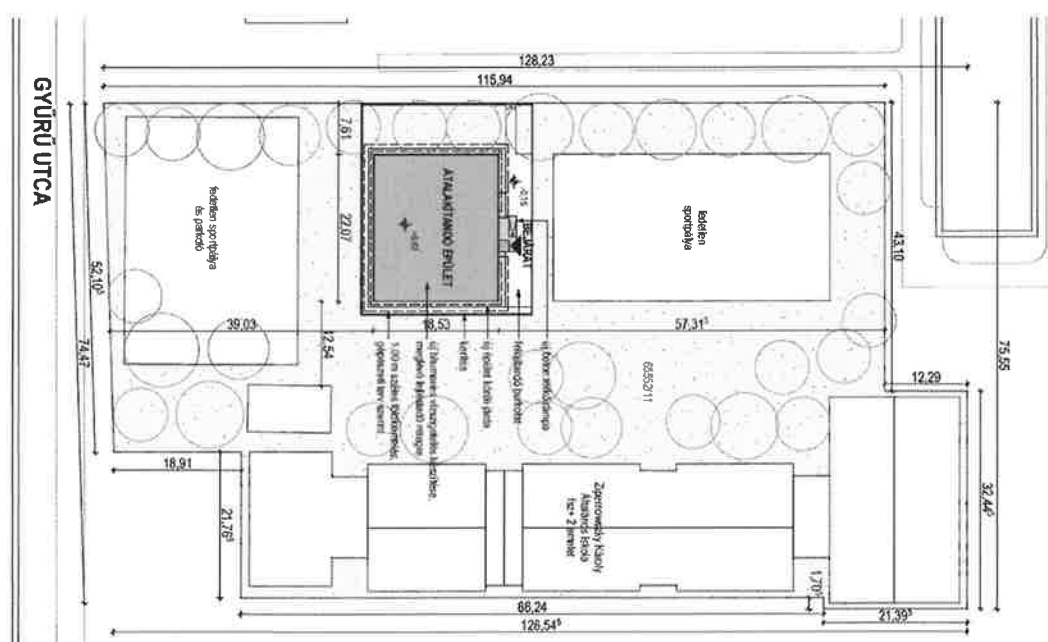
### Elhelyezkedés:



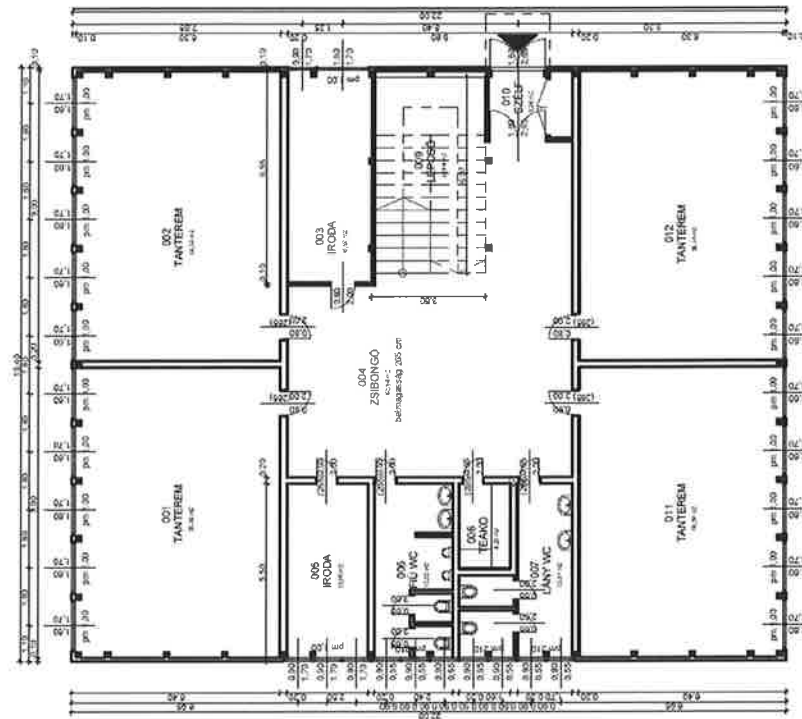
1. ábra: Az épület képe jelenlegi állapotban



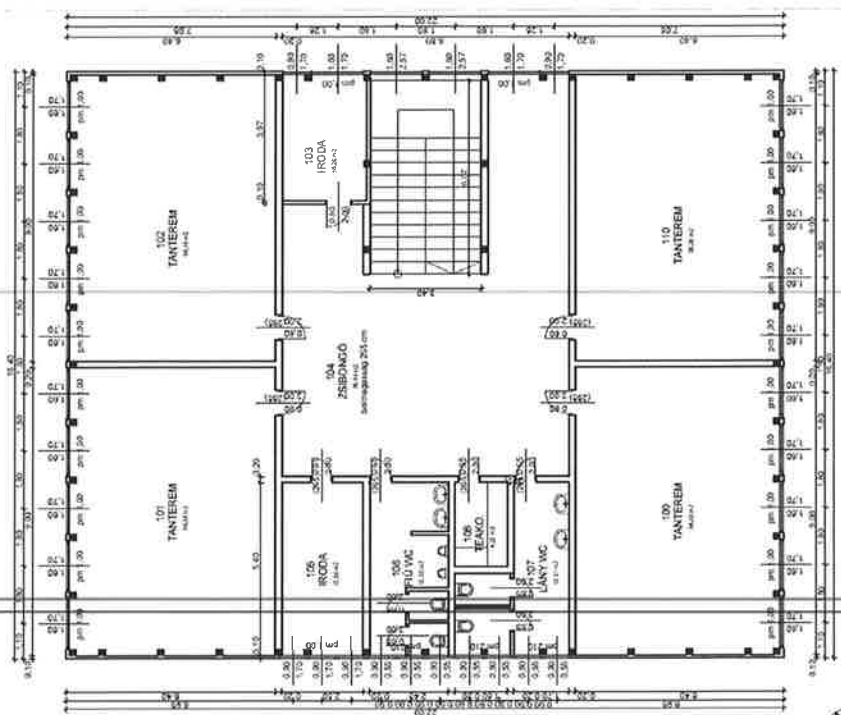
**Területi ismertető:** A telek területe 8512 nm, amelyből 2546 nm beépített. A kétszintes ingatlan 814 nm, szintenként 407 nm. A parkoló helyek száma telken belül 0 db.



**Szintek ismertetése:** Felmérési tervek alapján a következő ábrák mutatják a jelenlegi elosztását és funkcióját az egyes szinteknek.

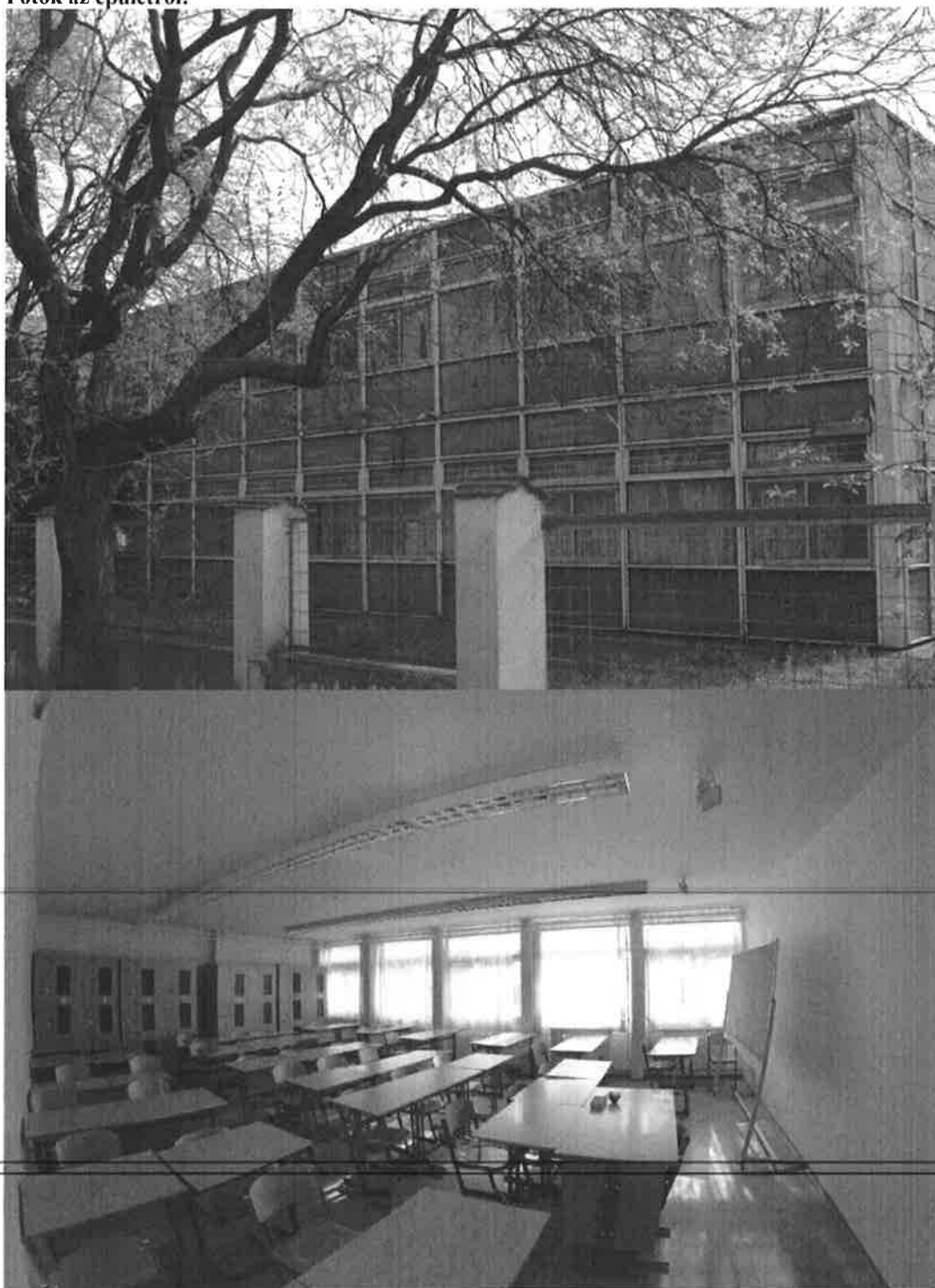


3. ábra: Jelenlegi funkciók és beosztás az épület földszintjén

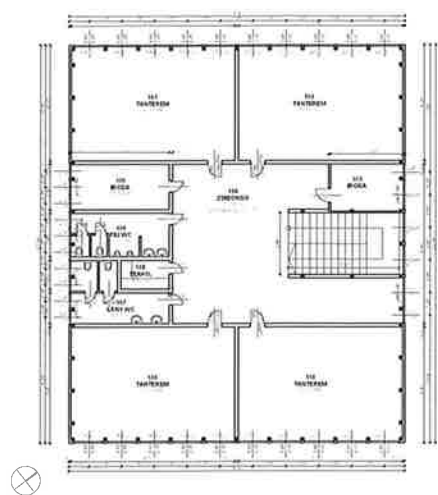


4. ábra: Jelenlegi funkciók és beosztás az épület emeletén

Fotók az épületről:



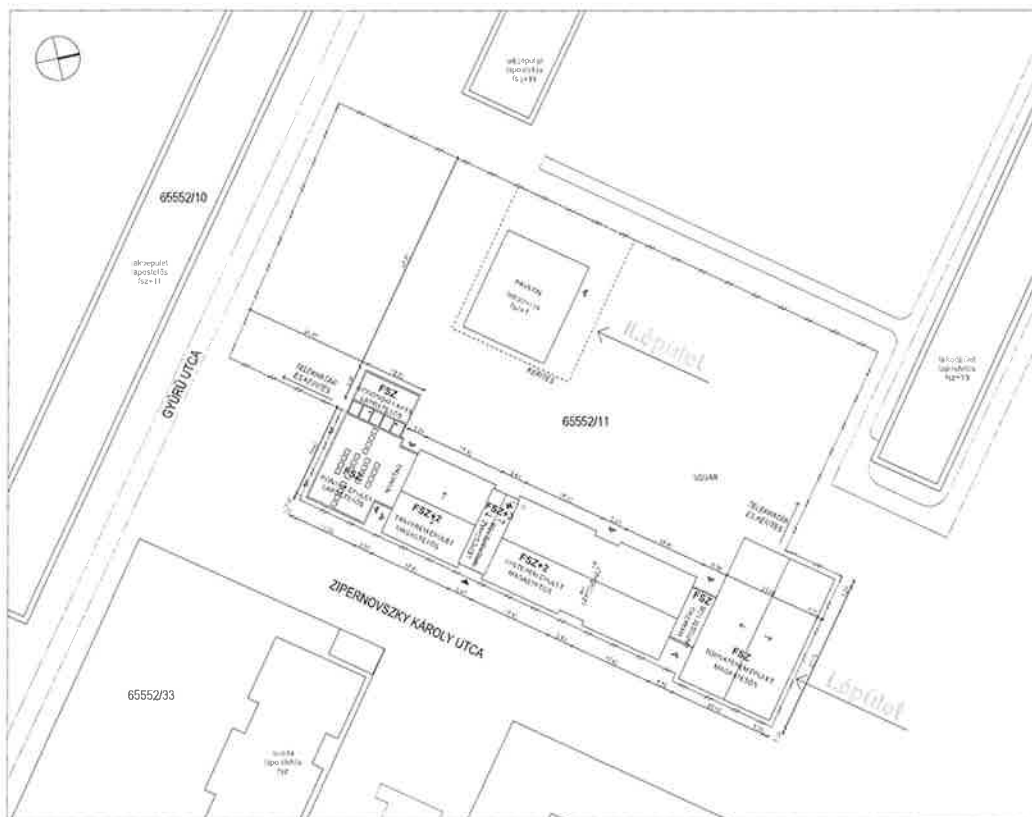




**FOLDSZINTI HELYSÉGLISTA**  
 tiszterem: 56,38 nm  
 lantörök: 56,38 nm  
 széfőgő: 5,20 nm  
 lépcső: 20,64 nm  
 föld: 16,97 nm  
 zöltség: 18,94 nm  
 tiszterem: 56,38 nm  
 lantörök: 56,38 nm  
 lépcső: 13,31 nm  
 föld: 12,22 nm  
 széfőgő: 13,31 nm  
 tiszterem: 56,38 nm

**EMELETI HELYSÉGLISTA**  
 Ismerem 56 38 nm  
 Ismerem 56 38 nm  
 Ismerem 10 26 nm  
 Ismerem 76 84 nm  
 Ismerem 56 38 nm  
 Ismerem 56 38 nm  
 Ismerem 13 34 nm  
 Ismerem 4 22 nm  
 Ismerem 12 32 nm  
 Ismerem 13 50 nm  
 Ismerem 32 0 0 nm

<b>ZIPERNOWSZKY KÁROLY ÁLTALÁNOS ISKOLA</b> 1039 BUDAPEST, ZIPERNOWSZKY KÁROLY UTCA 1-3.	Ipméret: <b>A/3</b>	<b>F-07</b>	Megbízó: Óbudai Vagyonkezelő Zrt. 1033 Budapest. Mozaik utca 7.	Az épületelmérést készítette: Szarka Gergő Tamás 13-13944 okl. építőmérnök Molt Klára okl. építész É-07-0432 Juhász Hajnalka okl. építész.	Összes méltó alapterület minden szálra 1. iskola 5133 m <sup>2</sup> 2. gondnok 84 m <sup>2</sup> 3. pavilon 733 m <sup>2</sup> 1. kisközpont 59 m <sup>2</sup>
<b>FÖLDSZINTI ÉS EMELETI ALAPRAJZ - pavilon</b> M 1:200	2016. 06. 13.				



Összes nettó alapterület minden szintre  
1. emelet 5133,98 m<sup>2</sup>  
2. emelet 84,94 m<sup>2</sup>  
3. emelet 733,05 m<sup>2</sup>  
4. emelet 50,21 m<sup>2</sup>

TELEKHELY  
ÁBRÁS

**ZIPERNOVSZKY KÁROLY ÁLTALÁNOS ISKOLA**  
1039 BUDAPEST, ZIPERNOVSZKY KÁROLY UTCA 1-3.

**HELYSZÍNRAJZ**  
M 1:750

lapméret:  
**A/3**

2016. 06. 13.

**F-00**

Megbízó:  
Óbudai Vagyongézelő Zrt.  
1033 Budapest, Mozaik utca 7.

Az épületfelmérést készítette:  
Szarka Gergő Tamás  
13-13944 okl. építőmérnök  
Molt Klára  
okl. építész É 07-0432  
Juhász Hajnalka  
okl. építész

ALAPTER	ÖSSZES TELEK TERÜLET	ÁRTERÜLET
1. emelet	5133,98 m <sup>2</sup>	
2. emelet	84,94 m <sup>2</sup>	
3. emelet	733,05 m <sup>2</sup>	
4. emelet	50,21 m <sup>2</sup>	
ISKOLA BŐVÍTÉSI TERÜLET	7221,97 m <sup>2</sup>	
ÖSSZES TELEK TERÜLET	9512 m <sup>2</sup>	

ingatlan.com

Kőfalusi Eszter  
Renthungary

+36 70 436 3187



### III. kerület, Miklós tér Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta  
260 ezer Ft

Alapterület  
120 m<sup>2</sup>

Minimum bérelhető  
120 m<sup>2</sup>

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Irodaház kategóriája **nincs megadva**

Emelet **2**

Épület szintjei **2**

Légkondicionáló **van**

Bútorozott **nem**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Üzemeltetési  
díj **nincs megadva**

Min. bérelhető  
terület **120 m<sup>2</sup>**

Tetőtér **nincs megadva**

Parkolás **utca, közterület -  
fizetős övezet**

III. kerületben, Óbuda egyik legszebb részén, az Árpád hídtól 10p sétatávolságra, a méltán kedvelt Miklós téren, impozáns, műemlék épületben IRODA KIADÓ!

Elosztás (alaprajz a fotók között - "O" épület):

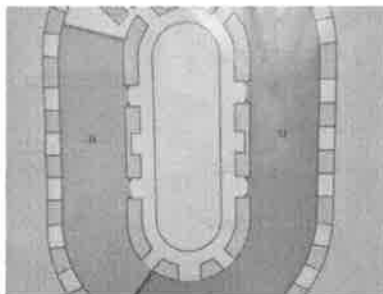
120 nm teljes alapterület, melyben 3 ajtóval elválasztott, félkörívben elhelyezkedő helyiség található (6€/nm/hó+ Áfa + 4€/nm/hó+Áfa üzemeltetési díj)

A gyönyörűen karbantartott, zárt kertben gépkocsi beállók is kialakításra kerültek - bérleti díja:

20.000Ft/parkolóhely

A képen látható bútorok az előző bérelő tulajdona, melyet elszállít.

Rendkívül jó infrastruktúra, tömegközlekedés jellemzi: HÉV, 1-es villamos, 9, 34, 106, 109, 111, 118, 134-es buszokkal.







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32864861>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Mányik András  
Ingatlanpaletta Kft.

+36 30 870 5669



XIV. kerület, Mexikói út

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta  
3,30 ezer €Alapterület  
600 m<sup>2</sup>Minimum bérelhető  
50 m<sup>2</sup>

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Költözhető	<b>azonnal</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Min. bérleti idő	<b>nincs megadva</b>
Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>	Üzemeltetési díj	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>nincs megadva</b>	Min. bérelhető terület	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Bútorozott	<b>nem</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>

XIV. Mexikói út vegyes ipari, iroda funkciójú telephelyen irodaépületben különböző méretű irodák kiadók!

Az épület 1980-as években épült, felújítására 2000-es évek elején került sor. A teljes irodaterület 600 nm, középfolyosós elrendezésű.

Szolgáltatások: 24 órás portaszolgálat, részleges légkondicionálás, nyitható ablakok, szintenként teakonyha, vizesblokk, felszíni parkolási lehetőség.

Bérleti díj: 5-6 EUR/nm/hó + ÁFA.

Üzemeltetési költség: 3.5 EUR/nm/hó + ÁFA.

Parkolási díj (felszíni): 10.000 Ft/gk/hó + ÁFA.

3 havi kaució szükséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/22671706>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nagy Lajos  
Otthon Centrum -  
Sunpalace I.



+36 70 388 5173



III. kerület, Csillaghegy

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta 1,17 millió Ft		Alapterület 700 m <sup>2</sup>		Minimum bérelhető 700 m <sup>2</sup>	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Költözhető	azonnal		
Építés éve	1981 és 2000 között	Min. bérleti idő	nincs megadva		
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Üzemeltetési díj	nincs megadva		
Emelet	szuterén	Min. bérelhető terület	700 m <sup>2</sup>		
Épület szintjei	4	Akadálymentesített	nincs megadva		
Légkondicionáló	van	Tetőtér	nincs megadva		
Bútorozott	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva		

Csillaghegy legforgalmasabb utcájában sarki üzletház alagsori részének leválasztott 700 m<sup>2</sup>-es nyugati része hosszútávra kiadó. Az épület mindkét útról jól látható, könnyen megközelíthető. A földszinti részen van bankfiók, posta és nyomtatvány nagykereskedés is, ennek köszönhetően nagy az ügyfélforgalom.

Ehhez a 700 m<sup>2</sup>-es alagsori részhez külön lépcső vezet illetve egy panoráma lift és egy 8 személy kapacitású lift is rendelkezésre áll.

A fűtés és a klímaberendezés központi, átalánydíjas elszámolással. Közüzemi díjak költségeinek a fedezésére a fizetendő közös költség 6 EUR/hó/m<sup>2</sup>.

Igény esetén további helyiségek is bérelhetők az emeleten, a tetőtérben ill. az épület előtt van egy 200 m<sup>2</sup>-es bemutató célú terület.

Az épület mögötti bekerített területre teherautóval is be lehet állni és innen közvetlenül is be lehet menni az épületbe. A parkolás ingyenes az épület előtt ill. a mellékutcában. Az épülettel szemben is van egy kisebb ügyfélparkoló.

Kiválóan alkalmas lehet raktárnak, műhelynek, irodának, bemutatóteremnek, üzletnek.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/22980886>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## Műszaki leírás

### Zipernowszky Károly általános iskola pavilon épületéről

Az iskolák kapacitása az 1980-as évek elején az akkori demográfiai hullám következtében kevésnek bizonyult. Emiatt az elegendő kapacitás biztosítása érdekében több iskolánkban is az udvaron 8 tantermes pavilonokat építettek, könnyűszerkezetes rendszerrel, rövid kivitelezési átfutási idővel. Ezek az épületek általában Clasp építési rendszerrel készültek, acélvázzal, könnyűszerkezetű függönyfalas lezárással. A Zipernowszky iskolában is ezzel a rendszerrel épült meg a pavilon. Időközben a gyermeklétszám csökkenésével az épület használaton kívülre került, majd alapítványi iskolát üzemeltettek benne. Később szakiskola került ide, majd a Máltai Szeretetszolgálat használta a mai napig.

Az épület kétszintes, lapostetős, szintenként 4-4 tanteremmel, középen zsibongókkal, megfelelő mennyiségű mellékhelyiségekkel, teakonyhával, irodákkal. A két szintet egyenes lépcsőkar köti össze, a zsibongók közepén. Az alapiskolától való leválás után külön udvar lett lekerítve az épülethez. A közművek ma is az alapiskola épületéből vannak ellátva.

#### 1) AZ ÉPÜLET HELYSÉGEI

Földszint:

Σ 377,68 m<sup>2</sup>

1. Szélfogó	5,26 m <sup>2</sup>
2. Zsibongó	65,94 m <sup>2</sup>
3. Lépcső	20,64 m <sup>2</sup>
4. Leány wc	13,31 m <sup>2</sup>
5. Teakonyha	4,22 m <sup>2</sup>
6. Fiú wc	12,32 m <sup>2</sup>
7. Iroda	13,50 m <sup>2</sup>
8. Iroda	16,97 m <sup>2</sup>
9. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
10. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
11. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
12. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>

Fmelet:

Σ 362,68 m<sup>2</sup>

13. Zsibongó	76,84 m <sup>2</sup>
14. Lány wc	13,31 m <sup>2</sup>
15. Teakonyha	4,22 m <sup>2</sup>
16. Fiú wc	12,32 m <sup>2</sup>
17. Iroda	13,50 m <sup>2</sup>
18. Iroda	16,97 m <sup>2</sup>
19. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
20. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
21. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>
22. Tanterem	56,38 m <sup>2</sup>

## 2) SZERKEZETI LEÍRÁS, ÉPÜLET ANYAGAI:

### Alapozás:

Az épület alapja monolit vasbeton lemezszerkezettel készült, felette gerendaráccsal. A gerendarács kavicsfeltöltést kapott, erre vasalt aljzatbeton került.

### Teherhordó szerkezetek:

Az épület főtartói zártszelvény pillérekkel, rácsos acél főtartókkal, könnyített idomvas melléktartókkal készültek, tűzvédő mázolóssal ellátva.

### Válaszfalak:

Az épület válaszfalai hangszigetelt gipszkartonszerkezettel készültek.

### Kerítés:

Az utcáfronti kerítés falazott pillérekkel, és lábazattal, idomvas keretben, vashálós mezővel, a belső kerítés fonott dróthálóval készült.

### Födém és nyílásáthidalások:

Az acél tartószerkezetre vasbeton pallókat helyeztek, majd efölé felbeton került.

### Tetőfedés:

A zárófödémre 15 cm vtg. ásványgyapot hőszigetelés, erre pvc vízszigetelő réteg készült eredetileg. Később bitumenes vastaglemez szigetelést készítettek.

### Nyílászárók:

A homlokzati nyílászárók az épületrendszerre jellemző alumínium szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel, néhány darab műanyagra lett cserélve. A belső nyílászárók a kereskedelembe kapható fa nyílászárók.

### Padlóburkolatok:

A közlekedőkben és vizes helyiségekben kerámia padlóburkolat készült, a földszinti zsibongóban megtervezetten mintázatban kialakítva, a tantermekben Graboflex burkolat.

### Falburkolatok és belső felületképzések:

A vizes helyiségekben mennyezetig csempe falburkolat készült, az összes többi felület az alapműveletek után kétszeri műanyag festést kaptak.

**Homlokzat:**

A homlokzati falak a rendszerre jellemző könnyűszerkezetes hőszigetelt függönyfalakkal oldották meg, ablaksorokkal megszakítva. Az elemek egy részét az évek során cserélni kellett

**Épületgépészet:****Szellőzés:**

Az épület helyiségeinek szellőzését természetes úton biztosítjuk.

**Fűtés, használati melegvíz ellátás:**

Az épület távfűtést kap, az iskola főépületében lévő hőközpontból ellátva. Ugyaninnen kapja a melegvizet is.

**Villamosság:**

Az épület villamos energia ellátására szintén a főépületből került átvezetésre, az épületben almérővel kialakítva. Az áramkörök műanyag védőcsőbe húzott rézerezetű vezetékek.

**Villámvédelem:**

Az MSZ 274 szabvány szerint került kiépítésre.

**Víz és csatornahálózat:**

A vízellátás szintén az iskola főépületéből lett megoldva, eredetileg horganyzott vascsővel, de közben cserélve lett műanyag csőre. A belső vezetékek szintén horganyzott vascsővel lettek megoldva, a felújítás idején vélhetően rézvezetékre cserélték.

Az ingatlan csatorna kivezetése a közterületen lévő csatornahálózat felé történik. A vezeték falhoronyban, padlócsatornában, épületen kívül földárókban halad.