

2017 MÁJ 24.

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Ülés száma: 2/56-13/2017.

Iktatószám: 2/57-83/2017.

Az ülés időpontja: 2017. május 31.

Átvette:.....

ELŐTERJESZTÉS

egyes önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi döntésekről

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Gazdasági- és Társadalom-, Környezet- és Területfejlesztési Programja rögzíti, hogy az Önkormányzat a bérbeadás útján gazdaságosan nem hasznosítható üres ingatlanjait megpróbálja minél nagyobb számban értékesíteni.

Többek közt a fenti cél megvalósítása érdekében 2016 októberétől kétheti rendszerességgel a polgármesteri vezetés – polgármester, alpolgármesterek – a PALOTA-HOLDING Zrt. és a Polgármesteri Hivatal munkatársaival szakmai egyeztetést tart az ingatlanvagyon kezeléséről, az ingatlanvagyonnal történő gazdálkodásról.

Az egyeztetés célja, hogy a polgármesteri vezetés az ingatlanvagyonról szóló döntések a hosszú távú elképzeléseit meg tudja valósítani. Ezért a szakmai stáb bizonyos tematikát követve prezentáció formájában tájékoztatja a vezetést az ingatlanvagyon mennyiségi és minőségi összetételéről, ill. javaslatot tesz részükre a lehetséges hasznosítási formákról.

Az egyeztetés vezérfonala, hogy a hasznosítás során figyelembe kell venni a tárgyi ingatlan műszaki állapotát, a korábbi hasznosítás tapasztalatait, városképi arculatot, társadalompolitikai és szociális szempontokat, gazdasági aspektust.

1. A tárgyi ingatlanok hasznosítási lehetőségének vizsgálata során alkalmazott irányelvek

Üresen álló lakások	<p>Bontás azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - összterülete kicsi (<20m²), - alacsony komfortfokozatú, - rossz műszaki állapotú, - felújítása gazdaságtalan és - nem nyitható össze falszomszédal. <p>Adásvétel összenyitási kötelezettséggel azon kis alapterületű ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan összenyitható a falszomszédal és azt annak tulajdonosa</p> <ul style="list-style-type: none"> - kéri. - nem kéri, akkor az Önkormányzat próbálja meg megszerezni a falszomszéd ingatlant, majd összenyitni azokat. <p>Értékesítés pályáztatás útján azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - rossz műszaki állapotú és - felújítása gazdaságtalan. <p>Lakás átminősítése nem lakás célú helyiséggé azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - összterülete kicsi (<30m²), - alacsony komfortfokozatú, - rossz műszaki állapotú, - összenyitható a falszomszéd üzlethelyiséggel.
---------------------	---

Az előterjesztésben tárgyalt ingatlanok többségéről általánosságban elmondható, hogy

- 3-5 éve nincs bére adva,
- alacsony komfortfokozat jellemzi,
- kis alapterületű (25-35m²),
- rossz műszaki állapotú,
- felújítása az önkormányzat számára gazdaságtalan,
- nem esik elidegenítési korlátozás hatálya alá, valamint
- egyik épület sem található védendő településrészen, utcaszakaszon, és egyedi védelem alatt sem áll.

A fentebb leírtak alapján célszerű az ingatlanokat értékesíteni a tárgyi ingatlan

- falszomszédjának,
- társasházának, vagy
- árverés útján a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek.

Jelen előterjesztésben tárgyalt ingatlanok értékesítésére vonatkozó közös fontosabb szabályok az alábbiak:

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet)

- 3. § (1) A lakásokat és helyiségeket
d) árverés vagy árverésen kívüli vétel (árverésen kívüli vétel tekintetében a lakás és helyiség az Ltv. 49. és 58. §-aival érintett.) útján lehet értékesíteni.
- 6. § (1) bekezdése alapján a vételre történő kijelölről a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000.- Ft-ot.
- 6. § (2) A döntés során minden esetben értékelni kell:
a) a lakás, vagy helyiség kerületfejlesztéssel, szabályozási tervvel érintettségét,
b) fenntartásának gazdaságosságát,
c) műszaki állapotát,
d) minden olyan jogi tény, körülményt, amely az értékesítést, vagy a vagyontárgy megtartását indokolja.
- 7. § tételesen felsorolja azon kritériumokat, melyek közül akárcsak egy megléte esetén a tárgyi lakás vagy helyiség nem elidegeníthető
- 8. § A Kt. az e rendeletben meghatározott feladatok végrehajtására, a kötelezettségek teljesítésére szerződés alapján:
a) a Palota Holding Zártkörű Részvénytársaságot, mint vagyongazdálkodó szervezet, kijelölhet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet

- 13. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan [...] esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

1. Bethlen Gábor u. 97. fszt.

Az ingatlan-nyilvántartásban 87016/2/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 97. fszt. szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű, 30m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

3. Bethlen Gábor u. 97. fszt.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87016/2/A/4
Cím	Bethlen Gábor u. 97. fszt.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	30 nm
Telek területe (m ²)	81,8 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L2/A/XV/4
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: Veres Szilvia
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	30/168 azaz 17,8 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	3 lakásból 0 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	2 helyiségből 1 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	---
Közműellátottság	Elektromos áram, és vezetékes víz-csatorna közművel rendelkezik, fűtés nincs
Épület szintjei	földszint
Kert- vagy közterület kapcsolat	közterület kapcsolat
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	három helyiségből áll: öltöző, raktár, eladótér
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.000.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2004
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	36.000 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	1.500.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	383.748 Ft/év bérbeadással számolva
Megtérülési idő	4 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – rossz műszaki állapota, gazdaságtalan fenntartása miatt – árverési eljárás keretében értékesítse.

A tárgyi ingatlan értékesítését követően a Társasházban jelenleg meglévő önkormányzati tulajdon megszűnik.

2. Dugonics u. 47. fszt.

Az ingatlan-nyilvántartásban 80599/0/A/5 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics u. 47. fszt. szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű, 20m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

15. Dugonics u. 47. fszt.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80599/0/A/5
Cím	Dugonics u. 47. fszt.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	20 nm
Telek területe (m ²)	34,7 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	97/350 azaz 28 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	10 lakásból 2 lakás
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	1 helyiségből 1 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	Tégla
Állapot	Felújítandó
Komfortfokozat	---
Közműellátottság	Elektromos áram, és vezetékes vízcsatorna közművel rendelkezik, fűtés szilárd tüzelésű vaskályhával
Épület szintjei	Földszinti
Kert- vagy közterület kapcsolat	Közterület kapcsolat
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	Raktár
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	2.460.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	Vadászi Krisztina 2010 óta bérlő a helyiséget
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	135.660 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	bérelt
Várható nettó bevétel	142.800 Ft/év bérbeadással számolva
Megtérülési idő	0 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy a lelakott állapotú ingatlant a jelenlegi bérlő, Vadászi Krisztina vásárolja meg, hogy az ott folytatott kereskedelmi (raktározás) tevékenységet fejleszteni tudja a raktár korszerűsítésével.

3. Wysocki u. 25.

Az ingatlan-nyilvántartásban 80377/0/A/8 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Wysocki u. 25. szám alatti, garázs megnevezésű, 11m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

32. Wysocki u. 25.



A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80377/0/A/8
Cím	Wysocki u. 25.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	11 nm
Telek területe (m ²)	37,43 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/6
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	29/137 azaz 21%
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	4 lakásból 2 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	4 helyiségből 4 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	vegyes szerkezet
Állapot	felújítandó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	230.000 Ft áfamentesen.
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. november
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	65.280 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	romos
Várható nettó bevétel	66.000 Ft/év bérbeadással számolva
Megtérülési idő	0 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá - A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

A garázs egyszerű szerkezetű építmény, kialakítása, megjelenése nem illik bele a környék arculatába. Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant felújítási kötelezettséggel árverés útján értékesítse.

Kérem a Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.


Budapest, 2017. május 24.

Hajdu László
polgármester

- (1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda 
(2.) Egyeztetésre megküldve: Főépítési Iroda
PALOTA-HOLDING Zrt. 

(3.) Melléletek:

- 1.a. Bethlen Gábor u. 97. fszt. értékbecslés
- 1.b. Bethlen Gábor u. 97. fszt. BLap
- 2.a. Dugonics u. 47. fszt. értékbecslés
- 2.b. Dugonics u. 47. fszt. BLap
- 2.c. Dugonics u. 47. fszt. vételi szándéknyilatkozat
- 2.d. Dugonics u. 47. fszt. bérleti szerződés
- 3.a. Wysocki u. 25. garázs értékbecslés
- 3.b. Wysocki u. 25. garázs BLap

- (4.) Jegyzői láttamozás: 2017. május hó 24. nap Aláírás: 

- (5.) Meghívandók: PALOTA-HOLDING vezérigazgatója

Határozati javaslatok:

A Bizottság úgy dönt, hogy

- (1) az ingatlan-nyilvántartásban 87016/2/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 97. fszt. szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű, 30m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §, 20. § (1) bekezdés
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (2) az ingatlan-nyilvántartásban 80599/0/A/5 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics u. 47. fszt. szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű, 20m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant az elővásárlási jog biztosításával 2.460.000 Ft, azaz kettőmillió-négyszázhatvan ezer forint áfamentes összegért értékesíti az üzlethelyiséget bérlő Vadászi Krisztina (születési idő: 1973.05.27., anyja neve: Benigni Terézia, lakcím: Budapest XV. kerület, Palotás tér 8. fszt. 6.) részére.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. augusztus 31.

Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) a) pont, 6. §, 8. § a) pont, 15. §, 19. §, 20. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

(3) az ingatlan-nyilvántartásban 80377/0/A/8 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Wysocki u. 25. szám alatti, garázs megnevezésű, 11m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant a városképi arculatnak megfelelő felújítási kötelezettséggel, árverés útján 230.000 Ft, azaz kettőszázharmincezer forint áfamentes induló áron értékesíti.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.


Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §, 20. § (1) bekezdés
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2017 MÁJ 24.
Átvette:.....


Hörvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 2017.....

05 hó 24 -n


lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 32

Helyrajzi szám 87016/2

A/4

a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 1.b. melléklete

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bethlen Gábor utca 97		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	ajtó:	
B 03	A helyiség megnevezése:	faanyag üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok	12313	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	30
B 06		közös tulajdoni hányada:	30 / 168	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	30 / 168		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	29
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	1
B 12		alapterülete:	m ² :	1
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	30
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
B 15	Vizmérővel való ellátottság:	Nincs	1	
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir	4	
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	105 943
B 19	Becsült érték	2004	2 955 943
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 32

Helyrajzi szám 87016/2

A/4

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 105 943	105 943

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MÁJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56877/2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKELÉS

1.a. melléklet

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 97. sz. alatti, 87016/2/A/4 helyrajzi
számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az ingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 97.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87016/2/A/4

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.000.000,-Ft azaz Hárommillió forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2017. március 23.

Az értékelés fordulónapja:
2017. március 30.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87016/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 97. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szerencs utca és a Bethlen Gábor utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, a Szerencs utcában nem lehet megállni, de a Bethlen Gábor utcában és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Szerencs utcában az autóbusz megálló (25, 125) pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén, az épület sarkán található, utcai bejárattal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Szerencs utca ezen szakaszán átlagnál nagyobb mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített lakóház és kerítés határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken a Szerencs utcai fronton a járdavonalra zárt sorúan épített U alakú, földszintes lakóépület áll. Ebben található az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség a két utca sarkán. A telken található még a Bethlen Gábor utcai fronton az oldalhatárra épített földszintes lakóház. Mindkét épület hagyományos tégl szerkezetű, magastető. A társasházban 3 db lakás, és 2 db nem lakás célú helyiség található. Az értékelendő üzlethelyiséget tartalmazó épület 1910-es években épült, tégl sávalapozással, hosszfőfalas tégl teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet (zárófödém) borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kontyolt nyeregretető, kétállószerű, kötőgerendás fa szerkezetű, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület egyszerű szerkezetű, leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú. A felszívódó falnedvesedés, vakolathullás a homlokzaton is tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 97.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87016/2/A/4

tulajdoni hányada: 30/168

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: üzlethelyiség

övezeti besorolása: L2/A/XV/4 (kisvárosias zárt sorú lakóterület)

a telek területe: 458 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

81,8 m²

ingatlan alapterülete: 30 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, utcai bejáratú. Jelenleg üresen áll. Három helyiségből álló ingatlan, öltöző + WC: 6,90 m², raktár: 5,10 m², eladótér: 17,56 m². A falak vakoltak, festettek, a nagyon erős felszívódó falnedvesedés miatt salétromosodás, erős vakolathullás tapasztalható, a padozaton cementsimítás. A bejáratú ajtó fa szerkezetű, fém redőnnyel, az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, előregedett, cserélendő állapotban. Jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a helyiség, fűtése nincs. A helyiség állapota rendkívül lelakott, teljes felújítást igénylő, több éve üresen áll, pusztul.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

A környék kiépülésekor, a múlt század első felében, a kisvárosi beépítés során sok kis üzlethelyiség, műhely került kialakításra, jellemzően a saroképületek sarkán. Azóta a kereskedelem, szolgáltatás stratégiája, formája jelentősen átalakult, különösen az elmúlt 25 év során. A környéken jelentős üzletközpontok épültek, a kisebb helyiségek a nagyobb forgalmat biztosító főútvonalakra koncentrálódnak. A csendes mellékutcákban túlkínálat van kisebb üzlethelyiségekből, több helyen látni régóta bezárt, használaton kívüli helyiséget. Ingatlanforgalma gyakorlatilag csak a főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeknek létezik a környéken és a tágabb környezetben is.

Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind üzlethelyiségek a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

<i>Ingatlan helye</i>	<i>hasznos alapterület</i>	<i>Fajlagos ár</i>	<i>Egyéb korrekció</i>	<i>Kínálati ár korrekció</i>	<i>Korrigált fajlagos ár</i>
	<i>m²</i>	<i>eFt/m²</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>eFt/m²</i>
Bp. XV. Rákos út	60	282	-30	-10	169
Bp. XV. Fő út	55	270	-30	-10	162
Bp. XV. Rákos út	57	219	-30	-10	131
<i>Átlag:</i>					154

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- Mindhárom ingatlan főútvonali elhelyezkedésű, a kisforgalmú mellékutcai ingatlanok nagyon mérsékelt kereslete miatt -30%-al korrigáltam.

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 154 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

A több éve üresen álló, nagyon lepusztult állapotú, teljes felújítást, burkolatcserét, nyílászárók cseréjét, falak szigetelését igénylő helyiség értéke jelentősen kevesebb a használható állapotú ingatlanokénál.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkenő tényezők:

▲ a helyiség és az épület műszaki állapota -35 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -35%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 154.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,65 = 3.003.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.000.000,- Ft azaz Hárommillió forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.000.000,- Ft azaz Hárommillió forint.

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 97. szám alatti 87016/2/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

3.000.000,-Ft azaz Hárommillió forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. március 30.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.



tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bonyhák tér 5. 1590 Budapest, Pf 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/105814/2017
 2017.03.28

BUDAPEST XV. KER.
 Belsőterület 87016/2/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 97. földrajzi: "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szervei hányad	területi hányad	tulajdoni Érték
Ütlethelyiség	30	0	0	30/169	önkormányzat

 Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 33948/1996/1996.01.09
 Társasház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 jogcím: eredeti felvétel 33948/1996/1996.01.09
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Hubay J. tér 1.

III. RÉSZ
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

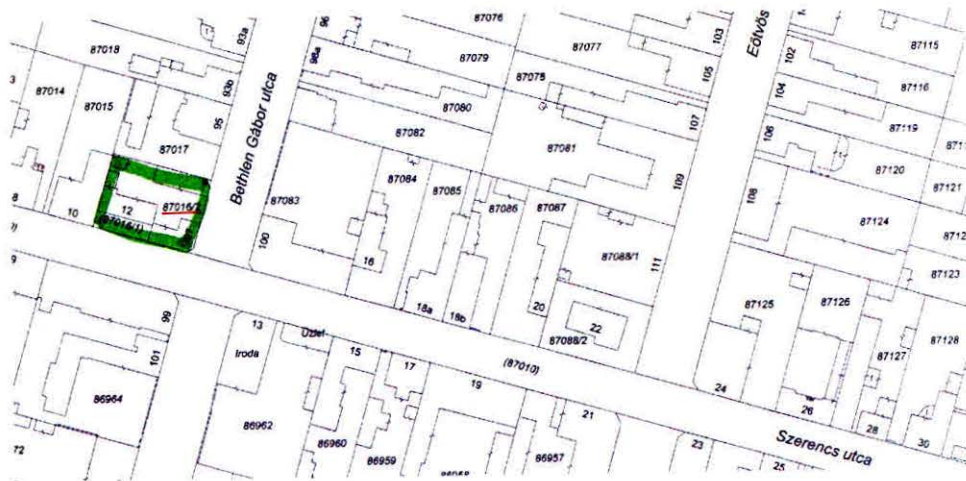
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

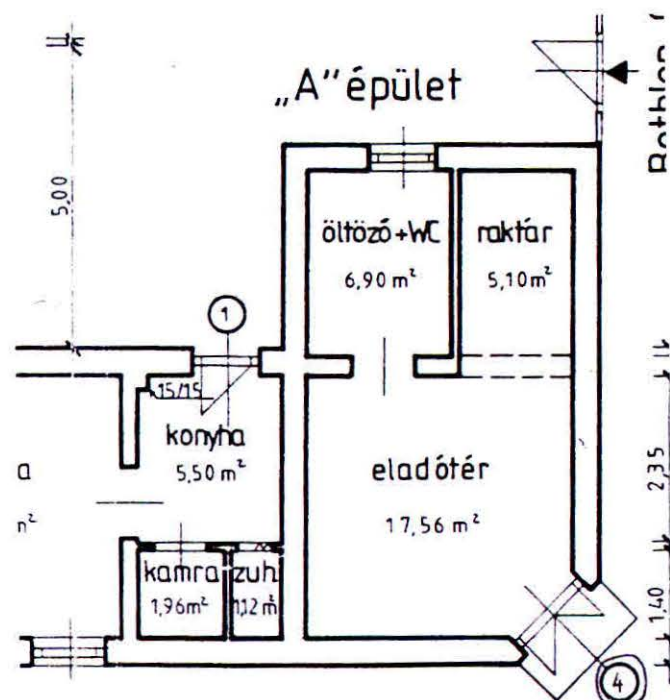
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

térkép:



Helyiség alaprajza:

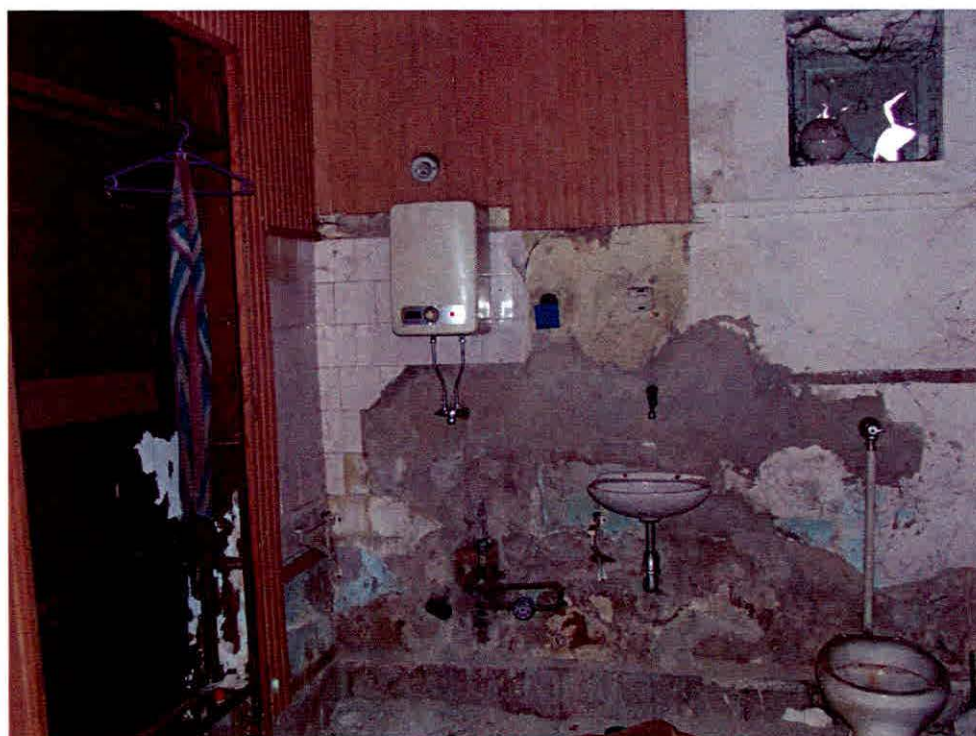
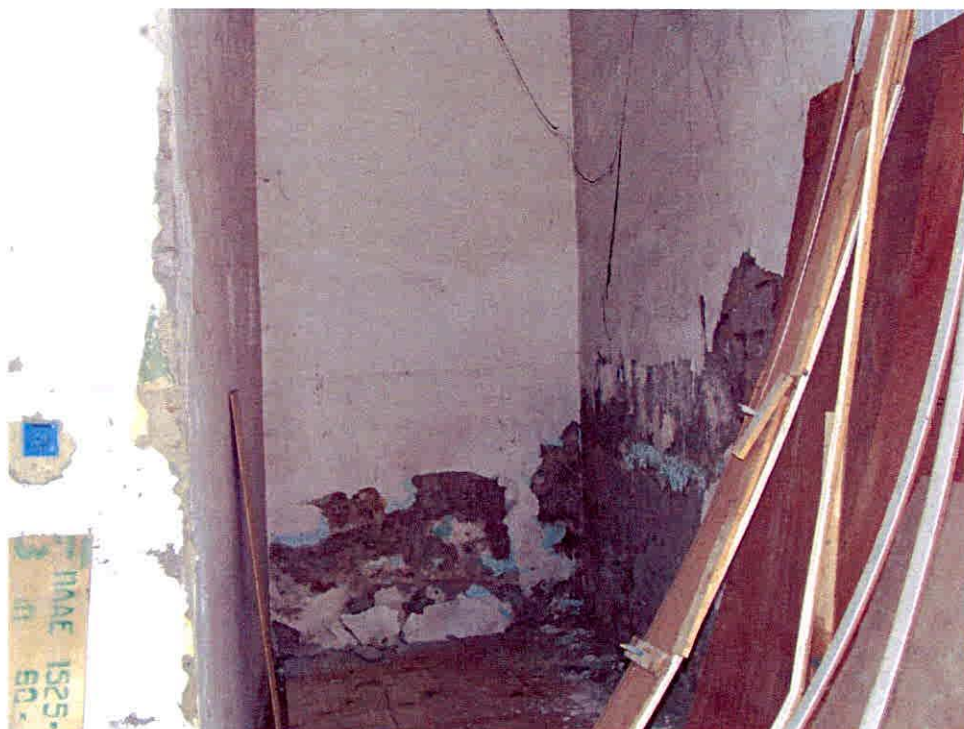


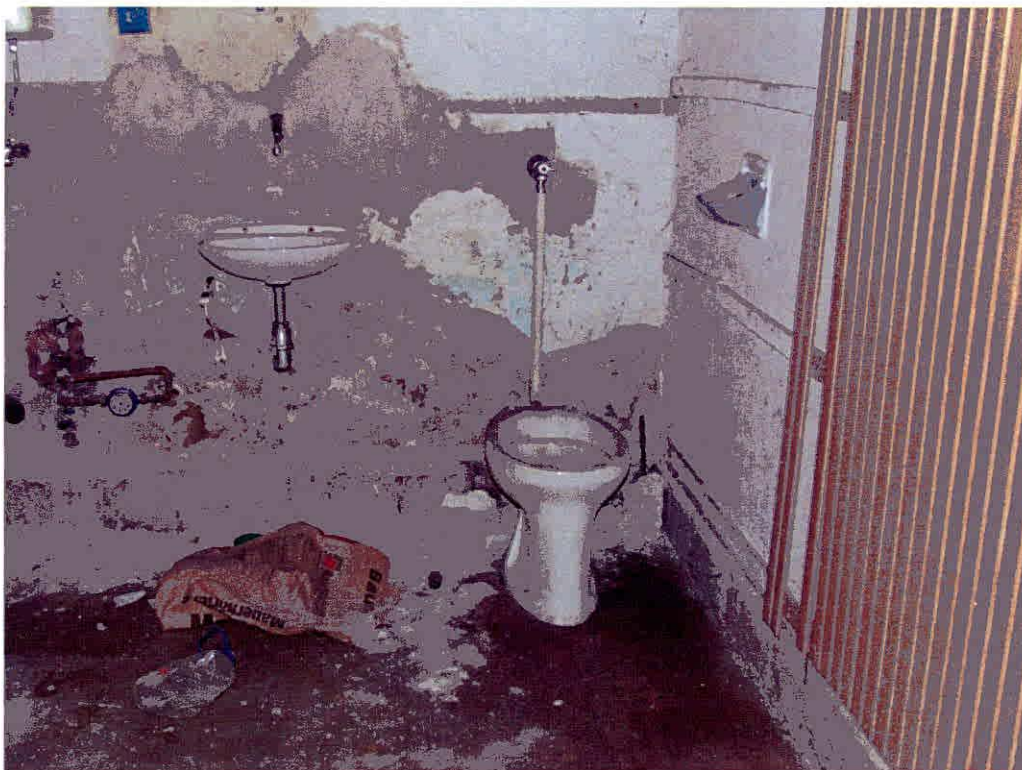
Környezet:



Az üzlethelyiség:











lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 35

Helyrajzi szám 80599

a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 2.b. melléklete

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Dugonics utca 47		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Foldszint	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	Élelmiszer üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	20
B 06		közös tulajdoni hányada:	20 / 350	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		20 / 350	
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	20
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	20
B 14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	nincs		1
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	163 255
B 19	Becsült érték	2004	2 140 041
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MÁJ.23.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 35

Helyrajzi szám 80599

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 160 041	160 041
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 214	163 255

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MÁJ.23.

NYILATKOZAT vételi szándékról

Alulírott Vadászi Krisztina (születési név: BOCSÁSI KRISZTINA, lakcím: 1132. Bp. FALUDI 6/B. 3. em. 6/a, an: 3 ENIGYI TERELIA, személyi azonosító jel: 2-73.052.7-4.000., szem.ig.sz.: 9.7.0.92.91A.,) a XV.ker., Budapest, Dugonics u. 47. fsz sz. helyiség bérlője akként nyilatkozom, hogy amennyiben az általam bérelt helyiséget is eladják részemre, úgy a Budapest Főváros XV.Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező XV.ker.,Budapest, Dugonics u. 47. fsz/5. számú, 28 nm alapterületű (80599/000/B/006hrs.) lakást az értékbecslésben szereplő 3.620.000-Ft azaz hárommillióhatszázhuszezer forint vételár ellenében raktározás céljára meg kívánom vásárolni.

A vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben fizetem ki.

Budapest, 2017. május 15.

Vadászi Krisztina
Vadászi Krisztina

Tanúk:

1. név: Kovácsné Major Andrea

2. név: SZUPERT KRISZTINA

lakcím: Bp. 1158 Pörge u. 61.

lakcím: 1132 Bp. FALUDI 6/B. 3. em. 6/a.

aláírás: [Handwritten Signature]

aláírás: [Handwritten Signature]

Helyiségbérleti szerződés

amely szerződés létrejött egyrészt a **Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt.** (székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6., cégjegyzékszám: 01-10-041768, képviseli Földi Tamás vezérigazgató, bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346, adószám: 10706996-2-42), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrésztől

Vadászi Krisztina

Születési neve: Bocsányi Krisztina

Lakóhelye: 1152 Budapest, Palotás tér 8 .fsz.6.

Adószám: 8388623222

Szig.sz.: 970929 IA

Szül. helye, ideje: Budapest, 1973.05.27.

Anyja neve: Benigni Terézia

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó, Bérlő a továbbiakban együttesen **Szerződő felek**)

Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyiség **Tulajdonosa** a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (1153 Bp., Bocskai u. 1-3.), vagyongazdálkodója a **Bérbeadó**, így a **Bérbeadó**t illetik jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok, és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozólag olyan joga, amely a **Bérlőt** zavartalan használatában akadályozza, vagy korlátozza.

1. Előzmény

A **Bérlő** a **Budapest XV. Dugonics u. 47.** szám alatti 20 m² alapterületű üzlethelyiséget a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 26/2003.(VI.30) önkormányzati rendelete alapján 2010.08. 01 napjától határozott idejű bérleti szerződések alapján **raktározás** céljából. A legutóbbi bérleti jogviszony 2015. július 31-én lejárt. A korábbi bérleti szerződés lejártá óta a **Bérlő**, a **Bérbeadó** tudtával és beleegyezésével, - mint jóhiszemű jogcím nélküli helyiséghasználó - tartotta birtokában a tárgyi ingatlant és fizette a használatból fakadó közüzemi és használati díjat, mely a mindenkor bérleti díjjal azonos összeg volt.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlő bérbevételi igényt nyújtott be a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest XV. 80599/0/A/5.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XV. Dugonics u. 47.** szám alatt megtalálható **20 m²** összterületű bérleményre (a továbbiakban: bérlemény), további 5 éves határozott időtartamra, **raktározási tevékenység végzése** céljából.

2. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 25/2015. (VI.1.) számú önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a **Bérbeadó**, a határozott időre kötött bérleti szerződés lejártakor a korábbi bérlőnek a helyiséget pályázaton kívül adhatja bérbe, ha a bérlő a korábbi szerződési feltételek helyett a bérbeadó által meghatározott, bérbeadó számára kedvezőbb szerződési feltételek teljesítését vállalja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest 80599/0/A/5.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XV., Dugonics u. 47.** szám alatt található **20 m²** összterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: bérlemény) **raktározási tevékenység végzése** céljából további 5 éves időtartamra.

3. Bérleti jogviszony időtartama, bérleti és közüzemi díjak:

A bérleti jogviszony időtartama:	5 év
A bérleti jogviszony kezdete:	2016. szeptember 01
A bérleti jogviszony vége:	2021. augusztus 31.
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	Folytatólagos
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	Folytatólagos
Bérleti díj:	11.900,- Ft/hónap + 27 % ÁFA
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő
Áramdíj:	Szolgáltató felé fizetendő
Víz- Csatorna díj:	Szolgáltató felé fizetendő
Fűtés:	Szolgáltató felé fizetendő

A **Bérlő** a fenti összegek – esedékességkor történő - megfizetését vállalja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy az **Bérbeadó** az **általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény (ÁFA Tv.)** szerint adó alany (ÁFA körbe tartozik), ezért a **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adó (ÁFA) mindenkor összegével növelten kerül a **Bérbeadó** részéről a **Bérlő** részére kiszámlázásra.

4.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja – 2017. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie.

5.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által – a **Tulajdonos** nevében - kiállított számla alapján. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. **Bérlő** köteles a **Bérbeadót** haladéktalanul írásban tájékoztatni, ha bérleti díjról szóló számlát határidőben nem kapta kézhez. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére az – esetleges – első tört havi bérleti- és közüzemi díjat jelen bérleti szerződés megkötését követő tárgyhavi bérleti díjjal egyidejűleg köteles megfizetni.

8.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj tartozásra számolja el.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért a birtokba adásra nincs szükség.

10.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

11.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag a 2. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként bejelentéséhez **Bérbeadó** nem járul hozzá.

12.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül megköti valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval, amennyiben nem rendelkezne érvényes szolgáltatói szerződéssel (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 5 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

13.

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** jelen szerződés 1. pont 1. bekezdésében leírt korábbi helyiségbérleti szerződés megkötésekor a **Bérbeadó** házipénztárába **30.000.- Ft** (azaz: **harmincezer forint**) összegű háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetett meg, mely összeg nem került visszafizetésre. A jelen szerződés megkötéséhez szükséges óvadék összege **35.700.- Ft** (azaz: **harmincötezerhatszáz forint**).

Bérbeadó a korábban befizetett összeget beszámítja és átvezeti jelen szerződés óvadékába. Ennek megfelelően **Bérlő** a szerződéskötés napján köteles az óvadék különbözet **5.700.- Ft**-nak (azaz, **ötezerhatszáz forint**) megfelelő összeget a **Bérbeadónak** megfizetni.

A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** késedelmes fizetése esetén bérleti díj, a közüzemi díj kiegyenlítésére, vagy a **Bérlő** általi károkozás esetén ezen károk megtérítésére, valamint ezek kamataira szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles a jogszerűen felhasznált óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összege nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle fizetési hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

14.

Bérlő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakkban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakkban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. **Bérlő** kötelezettséget vállal a másokkal közösen használt

helyiségek és területek (társasházi közös helyiségek és területek, illetve osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonostársak és bérlők/használok által közösen használt helyiségek és területek) saját költségén történő tisztán és rendezetten tartására.

Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalma vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérbeadó, illetve az által megbízott személyek előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a bérlemény rendeltetésszerű, szerződészerű használatát ellenőrizni, és a **Bérlő** jelenlétében a Bérleménybe e célból belépni.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a **Bérbeadó** beleegyező nyilatkozata szükséges.

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 2. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

Bérlő a szerződés megkötését követően május és november hónapokban köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

15.

A **Bérlő** a saját tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni (ingóságra vonatkozó vagyontárgybiztosítás, illetve felelősségbiztosítás).

16.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz (járda, terület, stb.) takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§.- 8.§ aiban foglaltokról,
- i./ a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.

17.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

Bérlő üzleti profiljához igazodó speciális beruházási igényeinek költségeit a **Bérlő** saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség.

A **Bérlő** érték növelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** érték növelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

18.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

19.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jellel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

20.

A bérleti jogviszony a 3. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak a **Bérbeadó** jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

21.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

22.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

24.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,

b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, albérletbe adja, bérleti jogát átruházza, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.

- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A bérleti szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, továbbá amennyiben megghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A **Bérlő**, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** fel-szólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapok utolsó napjáig a **Bérbeadónak** (Vagyongazdálkodó) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, és ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül sem pótolja.
- n./ Az épület homlokzatán a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása vagy más személy vagy hatóság engedélye, hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- o./ A lakóhelyében vagy értesítési címében bekövetkezett változást a változást követően 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében
- q./ A **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeire közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot három eredeti példányban határidőre nem adja át a **Bérbeadó** részére.
- r./ A szerződésben vagy jogszabályban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi.

25.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

26.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvevél és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

27.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

28.

Bérlő köteles a **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeikre közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és a közjegyzői okirat hiteles kiadmányát három eredeti példányban – legkésőbb a szerződés aláírását követő 5 napon belül – **Bérbeadó** részére átadni. A közjegyzői okirat elkészítésének költségei a **Bérlőt** terhelik. **Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés érvényességének feltétele a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának három eredeti példányban Bérbeadó részére történő átadása.**

29.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

30.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

31.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor-fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

32.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha az óvadék-kiegészítés összege a **Bérbeadó** bankszámlájára beérkezett.

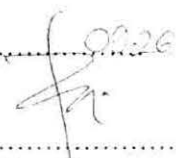
33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

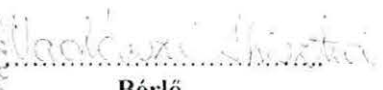
34.

A jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll és 3 (három) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2016. ...


.....
Bérbeadó
Palota Holding Zrt.
Képviseli:
Földi Tamás vezérigazgató




.....
Bérlő
Vadászi Krisztina

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	18 336 / 2017
Érk. dátum:	2017. MÁJ. 02

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

2.a. melléklet

a

Budapest XV. kerület, Dugonics utca 47. sz. alatti, 80599/0/A/5 helyrajzi
számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlanról



Készítette:

a



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyongézelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az ingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Dugonics utca 47.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80599/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

2.460.000,-Ft azaz Kettőmillió-
négy százhatvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 23.

Az értékelés fordulónapja: 2017. március 30.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80599/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 47. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, Beller Imre utca és a Dugonics utca sarkán, a Palotás térhez közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224) és az Eötvös utcában (125) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén, az épület sarkán található, utcai bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Dugonics utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített lakóház határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken a Beller Imre utcai fronton a járdavonalra hézagos zárt sorúan épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Ebben található az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség a két utca sarkán. A telken található még a Dugonics utcai járdavonalra zárt sorúan épített 1 emeletes lakóház. Mindkét épület hagyományos téglás szerkezetű, részben alápincézett, magastetős. A társasházban 10 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az értékelendő üzlethelyiséget tartalmazó épület 1920-ban épült, téglás-termeszkő sávalapozással, téglás teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földmunka szerkezet pince felett poroszcsüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin félnyereg tető. A fedélszerkezet kétállású, fa szerkezetű, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A felszívódó falnedvesedés a homlokzaton is tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca 47.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80599/0/A/5
tulajdoni hányada: 20/350
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: üzlet
övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)
a telek területe: 607 m²
tulajdoni hányadra eső telekterület:
34,7 m²
ingatlan alapterülete: 20 m²
tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány: 1/1
bérlője: Vadászi Krisztina

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, utcai bejáratú. Jelenleg raktárként használják. Egy helyiségből álló ingatlan, WC és mosdó kialakítással. A falak vakoltak, festettek, a padozaton PVC. a falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható, a burkolatok felújítandó állapotúak. A bejárati ajtó fa szerkezetű, fém redőnnyel és ráccsal, az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, az ablakokon fém rács, a nyílászárók cserélendő állapotúak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a helyiség, fűtése nincs. A helyiség állapota lelakott, leromlott, teljes felújítást igénylő.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

A környék kiépülésekor, a múlt század első felében, a kisvárosi beépítés során sok kis üzlethelyiség, műhely került kialakításra, jellemzően a saroképületek sarkán. Azóta a kereskedelem, szolgáltatás stratégiája, formája jelentősen átalakult, különösen az elmúlt 25 év során. A környéken jelentős üzletközpontok épültek, a kisebb helyiségek a nagyobb forgalmat biztosító főútvonalakra koncentrálnak. A csendes mellékutcákban túlkínálat van kisebb üzlethelyiségekből, több helyen látni régóta bezárt, használaton kívüli helyiséget. Ingatlanforgalma gyakorlatilag csak a főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeknek létezik a környéken, és a tágabb környezetben is.

Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind üzlethelyiségek a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Rákos út	60	282	-30	-10	169
Bp. XV. Fő út	55	270	-30	-10	162
Bp. XV. Rákos út	57	219	-30	-10	131
<i>Átlag:</i>					154

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- Mindhárom ingatlan főútvonali elhelyezkedésű, a kisforgalmú mellékutcai ingatlanok nagyon mérsékelt kereslete miatt -30%-kal korrigáltam.

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 154 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

A bérlő által csak raktározásra használt leromlott állapotú, teljes felújítást, burkolatcserét, nyílászárók cseréjét, falak szigetelését igénylő helyiség értéke jelentősen kevesebb a használható állapotú ingatlanokénál.

Értéknövelő tényezők:

Értékesökkentő tényezők:

▲ a helyiség és az épület műszaki állapota -20 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -20%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$20 \text{ m}^2 \times 154.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 2.464.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.460.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-négyszázhatvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.460.000,- Ft azaz **Kettőmillió-négyszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Dugonics utca 47. szám alatti 80599/0/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

2.460.000,-Ft azaz Kettőmillió-négyszázhatvanezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. március 30.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

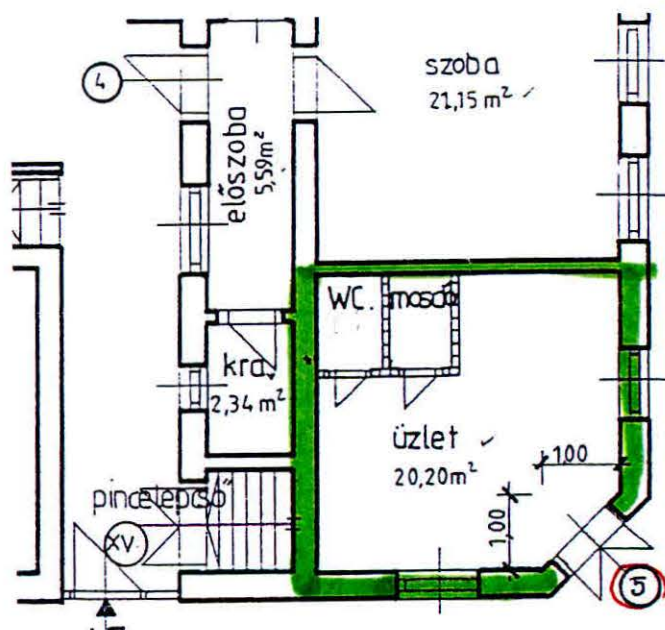


PALOTA HOLDING ZRT.

térkép:



Üzlet alaprajza:



Környezet:









lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 200

Helyrajzi szám 80377

A/8

a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 3.b. melléklete

Jogi rendezettsége: Rendezetlen, tulajdonba bekerült

3

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Wysocki utca 25	
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		garázs	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmény, 24209	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	11
B 06		közös tulajdoni hányada:	38 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		38 / 1000	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	11
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	11
B 14	Közműellátottság:		villany	1
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:		nincs	1
B 17	Melegvíz ellátottság:		Nincs	1

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2015	236 654
B 19	Becsült érték	2015	376 574
B 20	Állagmutató		

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 200

Helyrajzi szám 80377

A/8

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2015	+ 236 654	236 654

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MÁJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56334/2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a *3. a melléklet*
Budapest XV. kerület, Wysocki utca 25. sz. alatti, 80377/0/A/8 helyrajzi
számú

önkormányzati tulajdonban levő garázs ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan épületének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.3.	Az ingatlan telkének leírása, bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Wysocki utca 25. szám.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80377/0/A/8

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

230.000,-Ft azaz Kettőszázharmincezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2017. március 16.

Az értékelés fordulónapja:
2017. március 30.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80377/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Wysocki utca 25. szám alatti, az Önkormányzat tulajdonában levő garázs ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével. Az ingatlant az önkormányzat újjáépítési kötelezettséggel kívánja eladni.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

- az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan értékesítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Huba utca, Wysocki (volt Dembinszky) utca, Rákos út és Martinovics utca által határolt területen, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A telek két utcára, a Wysocki és a Martinovics utcára nyílik. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan főbejárata előtt megállni nem lehet (Wysocki utca), de a hátsó fronton (Martinovics utca) és a környéken (mellékutcákban) korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Wysocki utcában (125) és a Rákos úton (5, 25, 224) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlanon négy épület létesült különböző időpontokban, melyből kettő többlakásos lakó- illetve irodaépület, egy kétbeállásos garázsépítmény, valamint egy tüzelőtároló található. Közvetlen közelében kertes, földszintes lakóépületek, kisebb társasházak találhatóak. A Wysocki utca ezen szakaszán átlag feletti közúti, és elhanyagolható gyalogos forgalom zajlik, a Martinovics utca kisérforgalmú mellékutca. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

A társasház ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon négy építmény található. A Wysocki utcai járdavonalra épített főépület egy üzlethelyiséget és 4 lakást tartalmaz. 1906-ban épült, földszintes téglapépület kétállásos nyeregtetővel. A Martinovics utcai bejáráthoz közeli, oldalhatárra épített, jelenleg irodaként funkcionáló épület 1906-ban épült, téglafalazatú, félnyereg tetővel. Az udvarban található tüzelőtároló 1983-ban épült téglafalazatú, egyszerű szerkezetű építmény hullámpala fedéssel. Az értékelés tárgyát képező ingatlant tartalmazó kétbeállásos garázsépület 1960-ban épült a Martinovics utca járdavonalára. Téglafalazatú, hullámpala fedésű, rendkívül egyszerű szerkezetű építmény, mindkét irányban fa kapuval. A tetőszerkezet előregeredett, a falakon beázásnyomok. Kialakítása, megjelenése, állapota méltatlan a környék színvonalához, rendkívül leromlott állapotú, újjáépítést, vagy bontást igényel. A garázs ingatlan közművel nem rendelkezik.

4.2.2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Wysocki utca 25.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 80377/0/A/8
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	garázs
tulajdoni hányada:	38/1000
övezeti besorolása:	L4-XV-6 (kertvárosias, intenzív lakóövezet)
a telek területe:	985 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	37,43 m ²
alapterülete:	11 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.3. Az ingatlan telkének leírása, bemutatása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Két utcára nyíló kialakítású, szabályos téglalap alakú. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

A közvetlen és tágabb környéken (Pest külső, családirházas, kertvárosi jellegű beépítésű területei) nagyon ritka az önálló garázs ingatlan. Az önálló családi házakban, ikerházakban a garázsok az ingatlan részei, a régi építésű, zártosú beépítésű többlakásos társasházakban sokszor nincs elég hely a kertben, vagy autóval bejutni nem lehetséges. Az ilyen viszonylag ritka ingatlantípusok forgalma gyakorlatilag elhanyagolható. A környéken leginkább az újabb építésű társasházak teremgarázsokban van önálló tulajdonú garázs(hely) forgalma létezik. Ezért kényszerűségből kiindulási alapként újabb építésű garázsokat, garázshelyeket (teremgarázsban) vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, kertes többlakásos társasház, önálló családi házkertvárosi környezetben.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind garázsok, garázshelyek a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Pázmány Péter utca	13	131	-20	-10	92
Bp. XV. Illyés Gyula utca	12	133	-20	-10	93
Bp. XV. Szilas park	9	205	-20	-10	143
<i>Átlag:</i>					109

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Valamennyi garázshely épület földszintjén, vagy, alagsorában, temperált környezetben helyezkedik el, valamennyi jól felszerelt, távirányítású kapuval, riasztóval. Ezért alkalmaztam a különálló garázsépítményhez hasonlítva -20% korrekciót.

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 109 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

Mivel az értékelés tárgyát képező ingatlan nagyon egyszerű szerkezetű, rendkívül leromlott állapotú garázs, és az eladó a méltatlan utcafépi megjelenés miatt újjáépítési kötelezettséggel kívánja eladni az ingatlant, az érték kiszámításánál figyelembe vettem a bontás és újjáépítés költségeit.

$$11 \text{ m}^2 \times 109.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.199.000,- \text{ Ft}$$

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

250.000,-Ft

várható újjáépítési költség (közelítő becsléssel):

$11 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 = 715.000,- \text{ Ft}$

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 1.199.000,-Ft

- bontási költség: 250.000,-Ft

- újjáépítési költség: 715.000,-Ft

jelenlegi forgalmi érték: 234.000,-Ft

kerekítve: **230.000,- Ft azaz Kettőszázharmincezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

230.000,- Ft azaz Kettőszázharmincezer forint.

A Bp. XV. Wysocki utca 25. szám alatti 80377/0/A/8 helyrajzi számú garázs ingatlan értéke tehát:

230.000,-Ft azaz Kettőszázharmincezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. március 30.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató



PALOTA HOLDING ZRT.

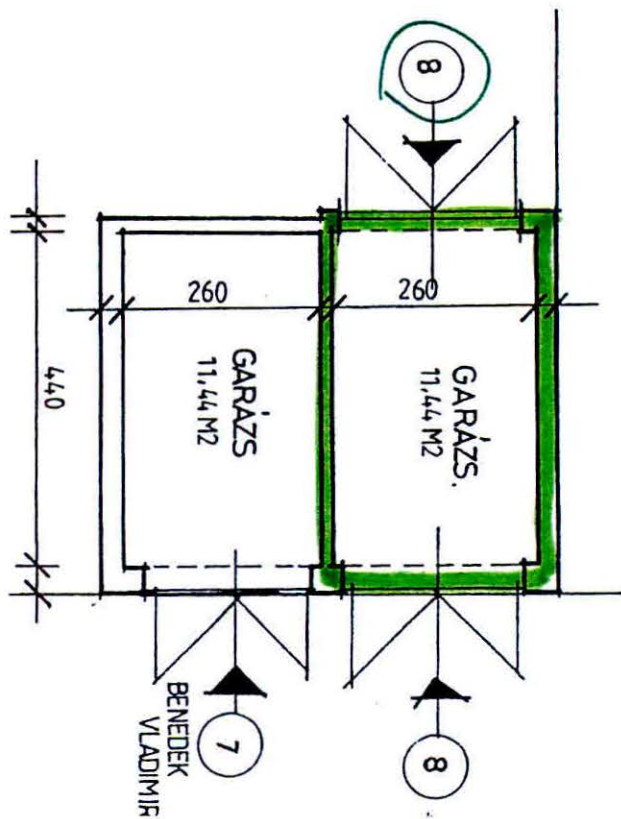
tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Boznyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 1/1	
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Mégrendelési szám: 8000004/105891/2017 2017.03.28			
	BUDAPEST XV. KER. Belsőterület 80377/0/A/8 helyrajzi szám			
	1153 BUDAPEST XV. KER. Wysocki utca 25. "Éselülviségálat alatt" I. RÉSZ			
	1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
	megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esztmei hányad tulajdoni E
	garázs	11 0 0		38/1000
	Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.01 önkormányzati			
	2. bejegyző határozat: 173120/1991/1991.12.29 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott feladatok.			
	II. RÉSZ			
Nem hiteles tulajdoni lap	3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.05.26 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/—3			
	III. RÉSZ			
	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
	TULAJDONI LAP VÉGE			
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		

Térkép:



Garázs alaprajza:





A társasház Wysocki utcai bejárata

A garázsok:



