

Hiv. szám: 2/41/2020.  
(Jegyzői Iroda)

Jóváhagyott előterjesztés

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Nyírpalota u. 52. szám alatti, a CSAPI-15 Kft. által hasznosított újjalotai piac külső, nyitott területén elhelyezkedő, az eladó tulajdonát képező „könnyűszerkezetes árusító pavilon” adásvételéről

2020 JAN 27.

Kivette:.....

### Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A CSAPI-15 Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: CSAPI-15 Kft.) ügyvezetője, Szakály Kis Csilla az Önkormányzat hozzájárulását kérte egy pavilon megvásárlására.

A pavilon tulajdonosa Halmai Béláné vállalkozó (a továbbiakban: vállalkozó). Vállalkozó Budapest XV. kerület, Nyírpalota u. 52. szám alatti, a CSAPI-15 Kft. által hasznosított újjalotai piac külső, nyitott területén bérelt területet, melyen tárgyi pavilon elhelyezésre került. Vállalkozó 2020 januárjában beszünteti a piacon tíz éve folytatott kereskedelmi tevékenységét, ezért a pavilont vagy elbontja és elszállítja, vagy eladja az Önkormányzat részére.

#### I. Pavilon jellemzői

építés éve	2015
alapterülete (m <sup>2</sup> )	15
vállalkozó tulajdoni hányada	1/1
forgalmi érték (Ft)	945.000

A pavilon műszaki állapotáról értékbecslő a forgalmi értékbecslésben az alábbi megállapításokat tette:

- funkciójának, építési idejének megfelelő műszaki állapotú,
- szerkezeti, ill. szemmel látható alapvető műszaki hiányosságot nem észlelt,
- a külső fa lambéria favédelmű felületkezelése javasolt,
- összességében a műszaki állag 80% (jó állapotú).

CSAPI-15 Kft. ügyvezetője a következő szakmai véleményt fogalmazta meg:

- A Pavilont a CSAPI-15 Kft. meg kívánja vásárolni, mert
  - az jó műszaki állapotú,
  - nem kell az adásvétel elmaradása estén megüresedő területre drágábban új pavilont vásárolni,
  - megszűnik a vegyes tulajdonlás (terület az Önkormányzaté – CSAPI-15 Kft. – felépítmény a vállalkozóé).

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy Önkormányzatunk 945.000 Ft áfamentes összegért vásárolja meg a tárgyi pavilont.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 25. § (1) alapján amennyiben az ingó vagyontárgy megszerzése a vagyontárgy forgalmi értéke meghaladja az államháztartási számvitelről szóló jogszabály szerinti kisértékű tárgyi eszközök vonatkozásában a 200.000 Ft összeget, de nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított bruttó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt, akkor a vételről a Pénzügyi Bizottság dönt.

A vételár fedezete a 2020. évi átmeneti gazdálkodásról szóló 15/2019. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 3. § c) pontja alapján kerül biztosításra.

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

Budapest, 2020. január 27.

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

1. Témafelelős: Jegyzői Iroda 

2. Melléletek: 1. CSAPI-15 Kft. kérelme, pavilon forgalmi értébecslés  
2. adásvételi szerződés

3. Egyeztetésre megküldve:

4. Jegyzői láttamozás: 2020. január 27.

Aláírás:  Andor

5. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

6. Meghívandók: CSAPI-15. Kft. ügyvezető

#### Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy a(z) ...-.../2020. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete szerinti adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata Halmi Béláné egyéni vállalkozótól (nyilvántartási szám: 6496516, adószám: 42003948-1-42) 945.000 Ft, azaz Kilencszáznegyvenötezer forint áfamentes összegért megvásárolja a Budapest XV. kerület, Nyírpalota u. 52. szám alatti, a CSAPI-15 Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság által hasznosított újjalotai piac külső, nyitott területén elhelyezkedő, az egyéni vállalkozó tulajdonát képező könnyűszerkezetes árusító pavilont.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést írja alá.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. január 29. elfogadásra  
2020. február 18. aláírásra

#### Jogszabályi hivatkozások:

Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pont

az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés 4. pont

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 25. § (1) bekezdés, 27. § (1) bekezdés a) pont

a 2020. évi átmeneti gazdálkodásról szóló 15/2019. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 3. § c) pont

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**





**CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.**  
1156 Budapest, Nyírpalota út 52. Tel/Fax: 06-(1)-418-31-88,  
(cégjegyzékszám: 01-09-680801, adószám: 11873855-2-42)

**Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal**

**Ikt.sz. 472/2019**

Budapest

Bocskai u. 1-3.

**Tárgy: Hozzájárulás pavilon vásárláshoz**

1153

**Cserdiné Németh Angéla Polgármester Asszony részére**

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Hozzájárulását kérem, hogy a CSAPI-15 Kft megvásárolhassa a P2 kiadott területre Halmi Béláné bérlőnk által épített pavilont.

Halmi Béláné 2009 novemberében kötött bérleti szerződést a SPAR bejáratához közeli, akkor kihasználatlan területre. Először egy ideiglenes pavilonból kezdte meg az árusítást. 2014-ben a csarnok sétányfelőli oldalának felújítása, aszfaltozása - a mostani termelői piac kialakításakor - érintette ezt a területet is. Az ideiglenes „pavilon” lebontásra került. Ő ekkor vállalta saját költségén a jelenlegi masszív és kulturált 16 m<sup>2</sup>-es pavilon megépítését a megújított körülményekhez alkalmazkodva. A 10 eltöltött év alatt bérleti díj elmaradása nem volt. Most 2020 januárban egészségügyi okból kénytelen befejezni az árusítást, a már rokkantnyugdíjban lévő bérlőnk.

A pavilon jó műszaki állapotban van és a legkulturáltabb külső és belső kialakítással rendelkezik a piacon. Miután a felépítmény magántulajdonban van, három lehetőség van előttünk:

1. A bérlő a pavilont lebontja és elviszi a bérleti szerződés lejáratakor.

Ez nem kívánatos, mert akkor a CSAPI-15 Kft-nek kellene új árusító helyet létrehozni, hogy a terület hasznosítható, bérbeadható legyen. Jelenleg az értékbecslésben szereplő összegért, ilyen vagy hasonló minőségű pavilont nem tudnánk készíttetni. Mellékelem a pavilon ez év augusztusában készült szakértői értékbecslését.

2. A bérlő eladja a pavilont egy másik vállalkozónak, aki szintén területbérleti szerződéssel foglalhatja el az árusító helyet.

Ez a megoldás szintén problémás, mert már többször kiderült, hogy az „öszvér” megoldás, -mikoris a terület az önkormányzaté és a felépítmény pedig a bérlőé - számtalan nehezen megoldható kérdést generál.


3. A bérlő pavilonját a CSAPI-15 Kft megvásárolja az értékbecslésben meghatározott **945.000.- Ft vételárért**, melyet ÁFA nem terhel. Egyúttal a Kft. könyveibe kerülne nyilvántartásra a másik 25 db CSAPI-15 Kft. tulajdonában levő pavilon mellé.

Meglátásunk szerint ez lenne a megoldás fentebb tárgyalt indokokat is figyelembe véve. A beruházás megtérülése számításaink szerint 3 év. Ez a pavilon várhatóan 6-7 évig különösebb költségráfordítás nélkül bérbeadható lesz, tehát a 3. év után tiszta nyereséget termel.

**Tisztelettel kérem a Polgármester Asszony hozzájárulását a pavilon 945.000.- Ft vételárért történő megvásárlásához, melyre a CSAPI-15 Kft-nek a forrás rendelkezésére áll.**

Budapest, 2019. december 12.

**Tisztelettel:**

  
Szakály Kís Csilla  
Ügyvezető



# PRECÍZ – RAPID MÉRNÖKI KFT.

ALAPÍTVÁ: 1996

e-mail.: preciz-rapid@freemail.hu. preciz.rapid@gmail.com

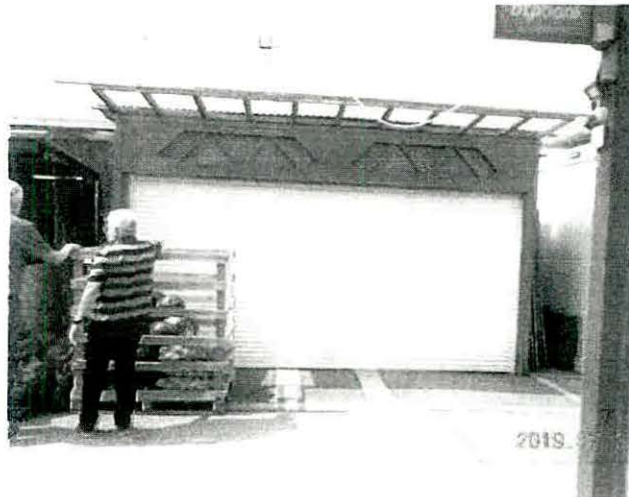
Tel./Fax: 204 – 0162, Mobil: 06 20 230 - 1341



## FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Halmi Béláné. tulajdonát képező

„P2 számú könnyűszerkezetes árusító pavilon”  
CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft  
1156. Budapest, Nyírpalota u. 52.  
területén elhelyezett felépítményről



**Készült:** 2 + 1 példányban

- Budapest, 2019. augusztus 12 -

2019.  
Mérnök  
117 90, Göttinger u. 4  
Tel./Fax: 204 0162  
Mobil: 06 20 230 1341

  
Mérés Tibor  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Bevezetés</b>	<b>3.old.</b>
<b>1.Általános értékelési jellemzők ismertetése</b>	<b>3.old.</b>
<b>2.Forgalmi érték meghatározásának elvi és tárgyi alapjai</b>	<b>4.old.</b>
<b>3. Értékbecslési bizonyítvány</b>	<b>5.old.</b>
<b>4. Helyszíni bejárás jegyzőkönyv</b>	<b>5.old.</b>
<b>5. Forgalmi érték meghatározása</b>	<b>8.old.</b>
<b>6. Értékbecslői nyilatkozat</b>	<b>10.old.</b>
<b>7. Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei</b>	<b>11.old.</b>
<b>8. Elhelyezkedési térképmásolat</b>	<b>12.old.</b>



## **Bevezetés**

A CSAPI – 15 KFT. és a Precíz- Rapid Kft. között megbízás értelmében a Precíz- Rapid Kft. elkészíti, a Halmai Béláné tulajdonában lévő 1156. Budapest, Nyírpalota u. 52.sz. alatt -Újpalota vásárcsarnok külső nyitott részén-1 db „P2” számú favázás árusító pavilon forgalmi érték meghatározását.

Az értékelés időpontja: 2019. augusztus

## **1, Általános értékelési jellemzők**

Az értékbecslésben a pavilon azonosításánál figyelembe vettük, hogy a felépítmény magántulajdonban van, állami tulajdonú földterületen elhelyezve a Megbízó szóbeli adatszolgáltatása alapján.

A felépítmény értékbecslését a helyszíni bejáráson látottak alapján- műszaki kialakítás, az építés időpontja, jelenlegi műszaki állaga- határoztuk meg.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értékelő mindentől függetlenül az értékelési szempontok előtérbe helyezésével állapította meg a forgalmi értéket

- ❖ A helyszíni szemlén a környezeti jellemzőkön kívül, a pavilon egy légterű kialakítását, térmértékét, közmű elektromos mérővel való ellátottságát is figyelembe vettük, a funkcionális használhatóság mellett.

A szemrevételezés helyszíni bejárás és szóbeli adatszolgáltatás alapján a pavilont azonosítottuk, szemrevételezéssel megvizsgáltuk.

A takart állapotú szerkezetekre, az elektromos hálózatra vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk, az üzembehelyezéshez szükséges dokumentációk nem álltak rendelkezésünkre.

## 2. A forgalmi érték meghatározásának elvi és tárgyi alapjai, feltételei

### 2.1. A megbízás célja:

A megbízás célja a pavilon reális értékének meghatározása, használati értékére, tájékoztatást adjon a CSAPI - 15 KFT. vezetése számára.

Az értékelés kiterjed a pavilonra és a szorosan vett működtetési épülettartozékaira -elektromos hálózat, szerelvények, fogyasztók- nem terjed ki a földterületre, a tárgyi eszközökre (pl. polcrendszer).

Az értékelés során abból indultunk ki, hogy a pavilon jelenlegi piaci kínálati forgalmi értéke, milyen nagyságrendet jelent.

A különböző értékelési módszerek alapján újraelőállítási költség (nettó pótlási érték) állapítottuk meg a favázas pavilon forgalmi értékét.

- ❖ A hazai értékelési gyakorlatban, általánosságban használatos: „a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitel-biztosítéki értékének meghatározására a vonatkozó módszertani elvekről” – előírásait vettük figyelembe.
- ❖ A vagyoni értékű jogokat az 1993.évi LXXVIII. sz. törvény, a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, és a 1961.évi IV.15. helyiséggazdálkodásról szóló MT. rendelet alapján is megállapítható.

A forgalmi érték meghatározás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre, amelynek alapdefiníciója:

„a **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jog-egyenlőség alapján.”

### Értékelési módszerek ismertetése:

A gyakorlatban három értékelési módszert ismerünk, amely a következő

- ❖ az összehasonlító, (piaci összehasonlító)
- ❖ a bevétel alapú, (hozamszámításon alapuló)
- ❖ a költség alapú, (újraelőállítási költség alapú)



### 3. Értékbecslési bizonyítvány

#### 3.1. Megbízás tárgya:

A 1156. Budapest, Nyírpalota u. 52. alatti vásárcsarnoki ingatlan mellé elhelyezett „P2” számú árusító favázás pavilon felépítmény forgalmi értékbecslése.

#### 3.2. Megbízó:

CSAPI – 15 KFT.

1156. Budapest

Nyírpalota u.52.

#### 3.3. Megbízott értékbecslő:

Precíz – Rapid Mérnöki Kft.

1117. Budapest

#### 3.4. A helyszíni bejárás időpontja:

2019. július 31.

#### 3.5. A forgalmi érték egyösszegű meghatározása:

**945.000,- Ft**

azaz

kilencszáznegyvenötezer/forint

értékben határozzuk meg

**A fenti érték az ÁFA -t nem tartalmazza, kiürített, forgalomképes, teljes per- és teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.**

### 4. Helyszíni bejárás jegyzőkönyv

#### 4.1. A magántulajdonosi könnyűszerkezetes árusító pavilon adatai:

Tulajdonos neve:

Halmi Béláné

Lakcíme:

1153.Budapest, Beller Imre u. 96..

Árusító pavilon hasznos területe:

15,0 m<sup>2</sup>

Tulajdoni hányad:

1/1

#### 4.2. A vásárcsarnok környezeti jellemzői:

A vásárcsarnok Újpalota központi részén helyezkedik el a Nyírpalota u., a Páskomliget u. és a Kontyfa u. által körülhatárolt területen lakótelepi környezetben.

Közelében 10 emeletes házigyári lakóházak, kiskereskedelmi szolgáltató üzletek találhatók.

Az utcák szilárd burkolatúak, járdával kiépítettek, összközművesek, térvilágítottak, tömegközlekedési eszközökkel ellátottak.

A vásárcsarnok szabadon álló építmény ÉNY-i elhelyezkedésű, megközelítése több bejáraton keresztül lehetséges.

A vásárcsarnok szilárd burkolatú, körbekerített, kerítéskapukon keresztül megközelíthető.

Megközelíthető 96,130,73,173-as autóbusszal, 69-es villamossal, amelyek megállói 20 -100m távolságban vannak.

Parkolási lehetőség az utcán kiépített parkolókból lehetséges.

#### 4.3. Favázas pavilon műszaki jellemzői:

A pavilon külső oldalfalai, tetőszerkezete, automata műanyag kapuja szigetelés nélküli, az egyszintes, egylégterű téglalap alakú talajra helyezett, favázas építmény, kívülről falambériás oldalfalakkal (kivétel a hátsó csarnok felőli oldala, ahol a belső OSB lemezt külső műanyag fólia fedi) belül az oldalfalakon OSB lemez van elhelyezve, a falambériás OSB lemezes oldalfal összesen 5,5 cm vastagságú.

Az árusító homlokzatán elektromosan működtetett automata szigetetlen műanyag kapu van elhelyezve, teljes szélességben. A csarnok felé enyhén lejtő faszerkezetű félnyeregű fóliázott felette műanyag hullámlemezrel fedett, külső esőcsatornával kialakított. Padozata betonra helyezett melegpadló, PVC burkolat.

A pavilon elektromos közmű ellátású, belső világítású, 2 db földelt dugaszoló aljzattal kialakított belső biztosítótábláról csatlakoztatva.

Vízvételi hellyel, szociális résszel nem rendelkezik a pavilon.

Külső – belső fafelületvédelem lekezelt.

Hasznos területe: 15,0 m<sup>2</sup>, magassága: 2,50>2,10 m

Készült: 2015.

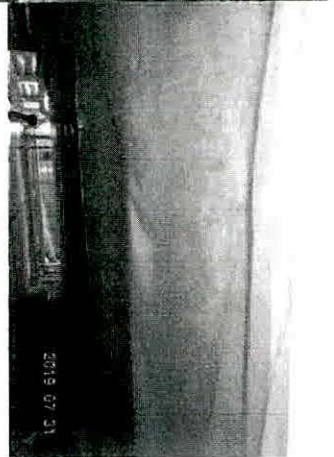
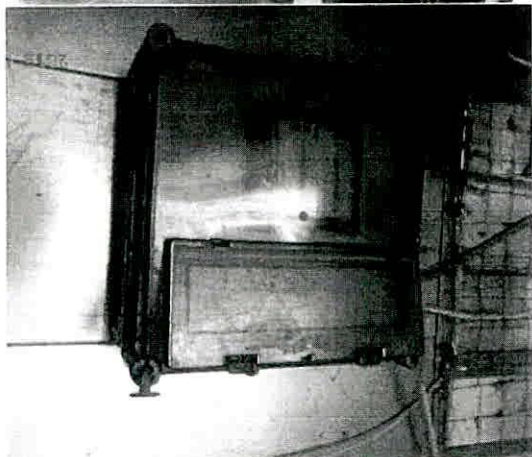
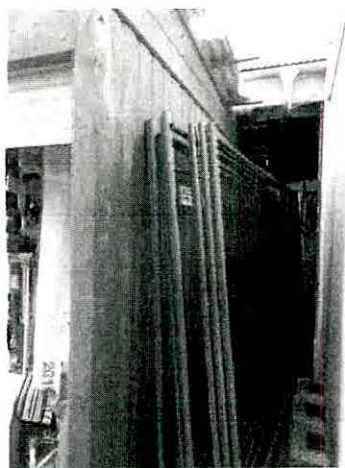
#### Általános műszaki állapot:

A funkciójának, építési idejének megfelelő jó műszaki állapotú, egyszerű építésű építmény, szerkezeti illetve szemmel látható alapvető műszaki hiányosságokat nem észleltünk, a külső falambéria favédelmű felületkezelése javasolt.

A vásárcsarnok ÉK külső oldalán került elhelyezésre.

Műszaki állag: 80% (jó állapotú)





## 5. Forgalmi érték meghatározása

### 5.1.A forgalmi értéket

- a költség alapú, (újraelőállítási költség alapú) értékbecslési módszerrel határoztuk meg,

#### Értékmódosító tényezők:

#### Értéknövelő tényezők:

- ❖ a pavilon funkcionális, szerkezeti kialakítás,
- ❖ a jó műszaki állapot,
- ❖ jól megközelíthető, árú kínálat bemutatására alkalmas.

#### Értékcsökkentő tényezők:

- ❖ a komfortnélküli fokozati adottsága,
- ❖ a felépítmény szigeteletlen kiviteli adottsága,
- ❖ az elektromos energiaellátáson kívüli, közművek hiánya.

### 5.2. Az újraelőállítási (nettópótlási) érték meghatározása:

A nettó pótlási értéket a hasonló könnyűszerkezetes építési módban és időben épült építmények újraelőállítási értékéből képeztük, figyelembe véve erkölcsi és műszaki avulásuk mértékét. Az alábbi táblázatban szereplő összehasonlító piaci adatok és fajlagos újraelőállítási költségeket a kínálati árak és az építőipari költségbecslési segédlet adatállománya szerint, mérlegelés eredményeképpen vettük figyelembe.

#### Újraelőállítási költség (nettó pótlási érték) meghatározása:

Megnevezés	Méret	Hasonló adottságú faváz kivitelezési fajlagos ktg.	Műsz. állag	Használhatóság	Piaci hatás	Újraelőállítási ktg.
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
P2 pavilon	15,00	110,0	80	80	90	63,0
<b>P2 árusító pavilon forgalmi értéke: 945.000,- Ft</b>						

Az újraelőállítás költség alapú értékelés szerint a P2 számú 1156. Budapest, Nyírpalota u. 52. alatti vásárcsarnoki ingatlan mellé elhelyezett faváz as árusító pavilon megnevezésű 15,00 m<sup>2</sup> területű felépítmény piaci forgalmi értékét:

$$15,00 \text{ m}^2 \times 63.000 \text{ Ft/m}^2 = 945.000\text{- Ft}$$
$$\underline{945.000,- Ft}$$

azaz

kilencszáznegyvenötezer/forint

értékben határozzuk meg



5.3. A végső Forgalmi érték meghatározása:

Az 1156. Budapest, Nyírpalota u. 52. alatti vásárcsarnoki ingatlan mellé elhelyezett „P2” számú favázás felépítményű árusító pavilon megnevezésű 15,00 m<sup>2</sup> területű felépítmény piaci forgalmi értékét:

945.000,- Ft


azaz

kilencszáznegyvenötezer/forint

értékben határozzuk meg

A fenti érték az ÁFÁ -t nem tartalmazza, kiürített, forgalomképes, teljes per- és teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

Budapest, 2019.augusztus 12.



Mérés Tibor  
ingatlan értékbecslő  
ny.sz. 748/92.

## 6. Értékbecslői nyilatkozat

Az értékelést a Precíz - Rapid Mérnöki Kft. mint független értékelő cég végezte, az értékelt ingatlanban semminemű jogi-, üzleti- vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezik. Az ingatlan megállapított értéke semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsen a megbízási díjjal, a javadalmazás értékétől független. Ezen nyilatkozattal az ilyen szakterülettel foglalkozó cégek tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások, részünkről való betartása céljából teszünk eleget.

- Az értékbecslést végző rendelkezik az értékbecslés elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen értékbecslés tartalmaz, igazak és helytállóak.
- Az értékbecslésben foglalt elemzések, véleményalkotások és következtetések, személyes részlelhajlástól mentesek.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata, elemzése és értékelése nem volt a megbízás tárgya.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, azok hitelességét nem vizsgáltuk, a Megbízó azt nem kérte.
- Az értékelés során tudomásunkra jutott szakmai információkat és titkot megőrizzük.
- Felelősséget vállalunk a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozunk harmadikféllel szemben.
- A felépítményes favázás árusítópaviloni ingatlan forgalmi érték meghatározása magyar nyelven készült 2 + 1 példányban.

Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték, alku során alakulhat ki piaci környezetben.

Budapest, 2019.08. 12.



Mérés Tibor  
ingatlanvagyon- értékelő  
szakértő ny.sz. 748/92



## 7. Feltételezések és az értékeléskorlátozó feltételei

Jelen értékbecslés az alábbi feltételek mellett érvényes

- Értékelésben felhasznált adatokat piaci információs internetes adatbázisok alapján szereztük be. Az ingatlanra vonatkozó méreteket, adatokat a tulajdoni lap, a térképmásolat alapján a helyszínen azonosítottuk, pontosítottuk.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat nem képezte megbízásunk tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalunk.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci körülményekben bekövetkezett esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen szakvélemény újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Jelentésünkben feltételezzük, hogy az ingatlanban nem volt található olyan rejtett, nem látható meghibásodás, amely a megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolja.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírói nem kötelezhetők jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláíróinak megnevezése, nem adhatók ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.

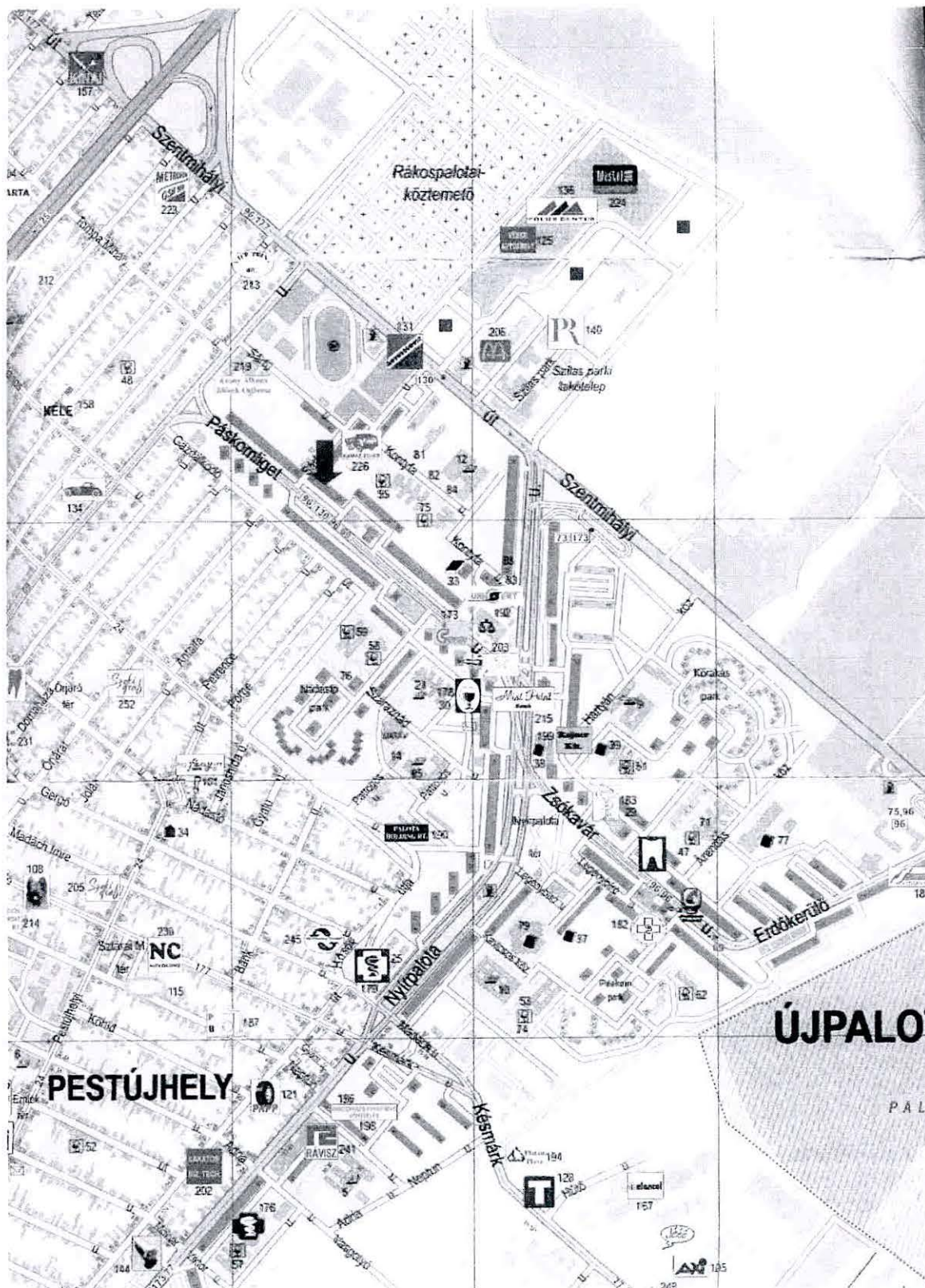
Budapest, 2019.08. 12.

17790, Galamb...  
2019.08.12.  
10574-12185771.0

  
Mérész Tibor  
ügyvezető



## 8. Elhelyezkedési térképmásolat



Precíz – Rapid Kft.

Favázas felépítményes pavilon értékbecslése

Halmi Béláné tulajdonú.



Szerződés száma: .../2020.

Ügyiratszám: 2/41-.../2020.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

## INGÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Halmi Béláné**

egyéni vállalkozó

(székhely: 1153 Budapest, Beller Imre u. 96/B.)

nyilvántartási szám: 6496516

adószám: 42003948-1-42

statisztikai számjel: 42003948-4789-231-01

bankszámlaszáma: 12100011-10005350

mint eladó /a továbbiakban: **Eladó**/, másrészről

**Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**

(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)

törzsszám: 735782

adószám: 15735784-2-42

statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01

bankszámlaszám: 11784009-15515005

képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester,

mint vevő /a továbbiakban: **Vevő**, együtt: **Felek**/ között, az alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

- 1.) Jelen adásvételi szerződés tárgyát Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 52. szám alatti, a CSAPI-15 Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság által hasznosított újpalotai piac külső, nyitott területén elhelyezkedő, az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező OSB-fa szerkezetű, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, a talajjal rögzített kapcsolatban álló felépítmény (a továbbiakban: pavilon) képezi.  
Felek megállapítják, hogy a pavilon az Eladó és a CSAPI-15 Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság között 2010. január 21. napján megkötött, és 2019. december 31-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntetett 28/2010. számú terület bérleti szerződés alapján került jelenlegi helyére.
- 2.) Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban körülírt pavilont, amelyhez további tartozékok és berendezések nem kapcsolódnak.
- 3.) Felek a pavilon vételárát jelen adásvételi szerződés mellékletét képező értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken, bruttó 945.000 Ft, azaz bruttó kilencszáznegyvenötezer forint összegben állapítják meg. Eladó alanyi áfamentes.
- 4.) Vevő a 3.) pontban meghatározott vételár összegét – számla ellenében – a jelen szerződés aláírásáról számított nyolc (8) munkanapon belül Eladónak a fentiekben megjelölt számú számlájára egyösszegben történő átutalással fizeti meg.
- 5.) Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt pavilon per-, teher- és igénymentes.
- 6.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy Eladó a pavilont jelen adásvételi szerződésnek a Vevő által történő aláírását követően, nyolc (8) napon belül - egyeztetett időben - tulajdonba és birtokba adja.
- 7.) A birtokbaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a vétel tárgyát képező pavilonnal kapcsolatos valamennyi, bármelyikük által lényegesnek minősített tényt vagy körülményt feltüntetnek.
- 8.) Eladó a birtokba lépés napján köteles igazolni, hogy a vétel tárgyát képező pavilonnal kapcsolatosan adó /kommunális és építményadó/, közüzemi díj, vagy más jogcímen díjhátralék nincs. A birtokbaadás napjáig a kárveszély az Eladót terheli.

- 9.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a pavilont birtokbaadásig nem terheli meg, nem zálogosítja el és nem tesz olyan lépést, amely a pavilonnak a per-, teher- és igénymentességét befolyásolja, vagy megszünteti.
- 10.) Vevő a birtokba lépés napjától jogosult a pavilont használni, hasznait szedni és viselni terheit, ideértve a kárveszélyt is.
- 11.) Felek kötelesek magyarországi postai címük megváltozásáról a másik Felet haladéktalanul írásban értesíteni, e kötelezettségét elmulasztó Fél a mulasztásra előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Felek megállapodnak, hogy a fentiek szerint egymáshoz (magyarországi címükre) intézett bármely írásbeli nyilatkozatot, értesítést, amelyet ajánlott, tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a feladás napjától számított 5. (ötödik) napon a másik Félnek kézbesítettnek kell tekinteni.
- 12.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges vitákat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
- 13.) Jelen adásvételi szerződés Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottságának PB .../2020. (... ..) sz.-ú határozatán alapul.
- 14.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a kapcsolódó jogszabályok adásvételre vonatkozó előírásai az irányadók.
- 15.) Jelen szerződés hat (6) eredeti példányban készült, melyet Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2020. január „ .”

.....  
Bp. Főv. XV. Ker. Önkormányzat  
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester  
Vevő

.....  
Halmai Béláné e.v.  
Eladó

Ellenjegyzem  
Budapest, 2020. január „ .” .....  
Dr. Filipisz Andrea  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem  
Budapest, 2020. január „ .” .....  
Hörich Szilvia  
Közgazdasági Főosztályvezető