

58/2014.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2014. március 26. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Handelné Kiscelli Agnes vagyonhasznosítási referens

Tárgy: Javaslat a Budapest, XVI. kerület, Diósy
Lajos utca 5. szám alatti ingatlan
hasznosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú, 999 m² területű, kivett udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, valamint a Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú, 996 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona.

Az ingatlanok a vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes törzsvagyonként nyilvántartottak.

A 105775 hrsz-ú ingatlanon található épület átnyúlik a 105774 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra. (1. számú melléklet)

Az ingatlant 2014. március 1-ig a Park Klinika Kft. használta, orvosi, egészségügyi, oktatási célra. A szerződés szerint a Kft. köteles volt kialakítani és biztosítani egy 260 m² helyiségcsoportot az ÁNTSZ részére, ennek fejében használati díj fizetésére nem volt köteles. A szerződés megszűnését követően a Kft. az épület emeleti és tetőtéri részét visszaadta az Önkormányzatnak. A 226 m² területű földszinti és a 142 m² területű pince rész Önkormányzatnak történő visszaadását a Kft. megtagadta azzal, hogy jelenleg gyógyszerár és állatorvosi rendelő üzemel az épület ezen részén. A Park Klinika képviselőjében Kemecsei Ferenc ügyvezető levelében jelezte, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak, akár a földszinti rész tekintetében, amennyiben az Önkormányzat az ingatlan értékesítéséről dönt. Vállalják, hogy ameddig a képviselő-testület dönt a hasznosításról, addig a földszinti és pince rész használatáért használati díjat fizetnek. (2. számú melléklet)

A Ptk. szerint a Park Klinika Kft. jelenleg jogcím nélkül használja az ingatlant.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete 23. §

(1) *A helyiséget jogcím nélkül használó használati díjat köteles fizetni.*

(2) *A helyiségre megállapított használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével:*

a) *1 éven belül a használati díj a bérleti díj kétszerese;*

b) *1 és 3 év között a használati díj a bérleti díj ötszöröse;*

c) *3 év felett a használati díj a bérleti díj tízszerese.*

(3) *Ingyenesen használt helyiség esetén a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével nettó 1.000 Ft/m²/hó + ÁFA összegű.*

(4) *Amennyiben a bérleti díjat a szerződés időtartama alatt a bérlő természetben nyújtott szolgáltatásokkal teljesítette, és a bérleti díj pénzben kifejezett összege a szerződésben nem került rögzítésre, a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével nettó 1.500 Ft/m²/hó + ÁFA összegű. Amennyiben a bérleti szerződésben ez pénzben kifejezve is szerepel, a használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogcím nélküli használó pénzben köteles teljesíteni, összege pedig a (2) bekezdés szerint számítandó.*

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 23. § (4) bekezdés szerint a Kft. természetben nyújtott szolgáltatásokkal teljesítette a bérleti díjat, a bérleti díj pénzben kifejezett összege a szerződésben nem került rögzítésre, fentiek alapján az érintett szerződésben nem került a szolgáltatás ellentételezésre, javasoljuk, hogy a szerződést ingyenes szerződésnek minősítse a Képviselő-testület.

Az előterjesztő javasolja, hogy addig az időpontig, míg az ingatlan pályáztatása le nem zárul, illetve a Park Klinika az épületet az Önkormányzatnak teljes egészében nem adja át, addig az Önkormányzat a Rendelete 23. § (3) bekezdése alapján a jogcím nélküli használat kezdetétől, 2014. március 2-től számított 2 hónap elteltével, nettó 1.000 Ft/m²/hó + ÁFA összegű használati díj, azaz 368 m² területre vonatkozóan nettó 368.000,- Ft megfizetésére kötelezze a Park Klinika Kft-t.

A teljes ingatlanra és külön a földszintre és pincére értékbecslés készült. Az értékbecslés szerint a teljes ingatlan forgalmi értéke: 89.000.000,- Ft, a pince és a földszint forgalmi értéke: 40.000.000,- Ft. (3. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja továbbá, hogy a 225 m² földszinti és 142 m² pince részt az Önkormányzat nyilvános egyfordulós pályázat útján, bérbeadással, egészségügyi, orvosi, oktatási célra hasznosítsa. Az előterjesztő a bérleti díjat javasolja, 12 éves megtérüléssel számítva, kerekítve 280.000,- Ft/hó+Áfa értékben meghatározni. A szerződést határozatlan időre, 3 hónapos felmondási idővel kösse meg az Önkormányzat. A bérleti díj minden évben az inflációs ráta mértékével emelkedik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 16. § szerint:

(1) *Az Önkormányzat a törzsvagyonba tartozó vagyontárgyak fenntartását és működtetését e rendelet szabályai alapján vagyongazdálkodókra, és egyéb gazdálkodó szervezetekre bízhatja.*

(2) *A forgalomképtelen törzsvagyon nem idegeníthető el, törvényi felhatalmazás hiányában nem terhelhető meg, nem lehet követelés biztosítéka, tartozás fedezete és végrehajtás sem vezethető rá, vállalkozásba nem vihető. Hitel felvételéhez és kötvény kibocsátásához fedezetül nem használható fel.*

(3) *A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról – a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével – értékhatarától függetlenül a Képviselő-testület dönt.*

(4) *A törzsvagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötéséről, a (9)-(10) bekezdésben, valamint a 19. § (9)-(10) bekezdésében valamint a 26-26/B. §-ban foglalt kivétellel amennyiben a vagyontárgy hasznosítására irányuló szerződés időtartama az öt évet nem haladja meg, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt, öt évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.*

A helyiség hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet, tekintettel Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet 4. §-ában foglaltakra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan hasznosításáról, valamint a pályázati felhívás feltételeiről dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat I: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az 1165 Budapest Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774, és 105775 hrsz-ú ingatlanon található felépítmény földszinti rész, valamint a pince rész használatáért, a jogcím nélküli használat kezdetétől, 2014. március 2-től számított 2 hónap elteltével, azaz 2014. május 1-től, nettó 1.000 Ft/m²/hó + Áfa, azaz 368.000,- Ft/hó+Áfa összegű használati díj megfizetésére kötelezi a Park Klinika Kft-t. (cégjegyzékszám: 01-09-365647, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5., képviseli: Kemecsey Ferenc ügyvezető).

Határidő: 2014. május 1.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1165 Budapest Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774, és 105775 hrsz-ú ingatlanon található felépítmény földszinti részét, valamint a pince részét, üres állapotban, nyilvános egyfordulós pályázat útján, bérbeadással orvosi, egészségügyi, oktatási célra hasznosítja.

A versenyeztetési felhívás feltételei:

A helyiségcsoport közmű ellátása: elektromos áram, víz, gáz, csatorna

Az ingatlan övezeti besorolása: L3-XVI/ÓM

Induló bérleti díj mértéke: 280.000,- Ft/hó+Áfa

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal 2015. január 1-től.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

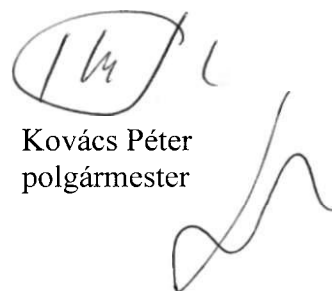
Bérlet időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel

A Bizottság felkéri a Polgármestert az előterjesztésben szereplő feltételekkel a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató megjelentetésére.

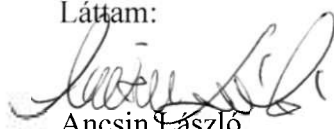
Határidő: 2014. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. március 11.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lapok, helyszínrajz
2. Értékbecslés

**Tárgyalásra illetékes Bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármú Földhivatal
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/56258/2014

2014.02.27

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 105775 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Diósy Lajos utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.

- Kivett utvar és gazdasági épület

0

999

0.00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/56257/2014

2014.02.27

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 105774 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Diósy Lajos utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alozsítály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

996

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

Nem hiteles tulajdoni lap

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105774

Megrendelés szám: 9000/1185 2014

Méretarány: 1 : 1000



2014.02.27 15:16:23

Földrészletek Önkormányzati: 100% vagy résztulajdon Forgalmképesség: forgalomképtelen (Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon) VAGY korlátozottan (törvény) Meg

118728	Foszlány út	Ut, tér	Árok	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118729/1	Névtelen utca	Közléti erdő	kivett erdő	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118751	Budapesti út	Ut, tér	Budapesti út (Számnyaskerék u. - kerület határa)	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118752/43	külterület	Ut, tér	külterület, Külterületi közut	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118752/44	külterület	Ut, tér	külterület, Külterületi közut	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118752/98	külterület	Ut, tér	külterület, Külterületi közut	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118753	külterület	Ut, tér	külterület, Külterületi közut	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
118754	Suba utca	Ut, tér	Suba utca (Fűrge u. - Kerület határ Külterületi köz. t.)	0,00 m ²	100 % forgalomképtelen (törvény)
000067/C	Tusnádfürdő, Fenyő utca 10.	Gyógyhely, üdülőhely céljára kijelölt terület	Gyógyhely, üdülőhely céljára kijelölt terület	579 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100043	Czirák út 22.	Egyéb művelés alól kivett	Bölcsőde	2 698 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100052	Czirák út 8-10.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	3 826 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100739	Sashalmi tér	Egyéb építési telek	Sashalmi piac	3 593 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100741/2	Sashalmi tér	Vásártér, kiállítási terület	Sashalmi (csarnok) piac+üzlet	4 281 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100902	Budapest, XVI. Havashalom utca 43.	Egyéb művelés alól kivett	Az Önkormányzat irodaépülete	5 503 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100943	Metró utca 16.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda+1 szolg.lakás	854 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100944	Metró utca 14.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda udvara	633 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
100957	Metró utca 3-9.	Egyéb építési telek	Sashalmi Tanoda	7 964 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
101455	Könyvtár utca 26.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	2 240 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
101753	Margit utca 33.	Egyéb építési telek	Orvosi rendelő	1 735 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
102205/5	Borotvás út 8.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda és bölcsőde közös épületben	7 439 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
102216/8	Jókai Mór utca 3.		orvosi rendelő	4 005 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
102394	Tiszakömlő utca 33-35.	Egyéb építési telek	Jókai Mór Általános Iskola	9 978 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
102715	Hősök fasora 30.	Egyéb művelés alól kivett	Általános Iskola+ 1 szolg.lakás	3 530 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
103255	Vivó utca 2.	Egyéb művelés alól kivett	Általános Iskola(Főv.Munkaugy. Kp.bérli)	2 338 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
103256	Lándzsa utca 23.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	2 927 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
103697	Ágoston Péter utca 31.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	2 356 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
104261	Andócs tér 1.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	7 065 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
104820	Zsenge utca 25.	Egyéb építési telek	Péterffy S.kórh. nappali szanatórium	1 206 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105571/1	Csinszka út 29-33.	Egyéb művelés alól kivett	Óvoda	4 084 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105661	Táncsics utca 7-9.	Egyéb építési telek	Táncsics u. Ált.Isk. + Gimn. + Zeneisk.	12 934 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105749	Veres Péter utca 155.	Egyéb művelés alól kivett	PSZI	2 966 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105774	Diósy Lajos út 5.	Egyéb művelés alól kivett	Beépítetlen terület a 105775-höz	986 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105775	Diósy Lajos út 5.	Egyéb művelés alól kivett	ANTSZ + patika	999 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/29	Erzsébet liget	Sporttelep	sporttelep(földterület)	2 588 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/30	Erzsébet liget	Sporttelep	sporttelep(földterület)	3 160 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/32	Erzsébet liget	Egyéb építési telek	orvosi rendelő	632 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/33	Erzsébet liget	Egyéb művelés alól kivett	színház-épület	3 795 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/35	Erzsébet liget	Sporttelep	teniszkud	26 913 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/38	Erzsébet liget	Strand	Erzsébet-ligeti uszoda + strand	8 000 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/38	Újszász utca 106-108.		Erzsébetligeti Uszoda	8 000 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
105842/40	Erzsébet liget	Egyéb művelés alól kivett	étterem	1 842 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
106045	Zseléi Aladár utca 2.	Egyéb művelés alól kivett	Gondozási Központ	1 787 m ²	100 % korlátozottan (törvény)
106057	Jókai Mór utca 6.	Lakóépülettel beépíthető építési telek	irodaépület	1 715 m ²	100 % korlátozottan (törvény)

2. sz. melléklet

Budapest XVI.ker. Polgármesteri Hivatal

Vagyonhasznosítási Iroda részére

Dr. Lukács Titanilla irodavezetőnek

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A Park Klinika kft (1165 Budapest, Diossy Lajos u.5.) a 2007.január 31-én kötött megállapodás alapján megszerezte az ingatlan ingyenes 20 évre szóló használati jogát-melynek keretében közszolgálat funkciókat láttunk el-, melynek határideje 2014.március 1. napján lejár.

Ezen megállapodás 4-ik pontjában rögzítettek szerint élni kívánunk az elővételi jogunkkal, akár csupán az ingatlan földszinti részét illetően.

Vállajuk, hogy amíg döntés születik jelen kérelmünk tekintetében, erre az időszakra használati díjat fizetünk.

Amennyiben igény merülne fel további önkormányzati feladatok ellátására, természetesen készek vagyunk ezek elvégzésére is igényeik szerint.

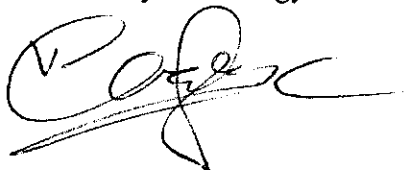
Az ár tekintetében szükség esetén szakértő bevonását tartjuk elfogadhatónak.

Kérelmünk szíves és méltányos elbírálását kérve, maradunk

tisztelettel:

Park Klinika kft

Kemecsey Ferenc ügyvezető



KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

3. sz. melléklet

2144 KEREPES Tölgyfa u. 4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail: kvs@freemove.hu

INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



**1165 Bp. XVI. ker. Diósy Lajos utca 5. szám alatti,
a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105775 és a 105774 ingatlanokra**

**Megbízó: Bp. XVI. ker. Önkormányzat
1163 Bp. Havashalom u. 43.**

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kitűzés

2144 ~~KEREPE~~²¹ ~~Tölgyfa~~²¹ u. 4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

Ingatlanpiaci érték megállapítása

Megbízás : Az 1165 Budapest, XVI. ker. Diósy Lajos utca 5. sz. alatti ingatlanokra amelyek a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105775 és 105774 számok alatt találhatóak. A teljes ingatlan értékelése mellett, a földszint és a pince összevont, de külön megjelenített értékbecslést is kérték.

Megbízás időpontja: 2014. február 27.

Megbízó : Bp. XVI. ker. Önkormányzat (1165. Bp. XVI. Havashalom u. 43.)

Megbízott : KVS Gold Kft. 2144. Kerepes Tölgyfa u. 4.

Az ingatlanok jogállása: Az ingatlanok 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Az ingatlan megnevezése : A Tulajdoni Lapon a 105775 ingatlan – udvar és gazdasági épület - néven, míg a hrsz.: 105774 ingatlan – beépítetlen területként – van nyilvántartva.

Megbízással együtt kapott szóbeli információk: Az ingatlan értékének megállapítása, annak jelenlegi műszaki állapotára, valós értékére, nettó áron.

Megbízással együtt kapott írásos dokumentumok: Tulajdoni Lap, Térképmásolat, Övezeti besorolás

Külső információ : az ingatlan bérlőjétől kapott szóbeli tájékoztatás

Általános rendelkezések : Az ingatlanra vonatkozó közvetlen jogok és kötelezettségek az ingatlan tulajdonosát, a Bp. XVI. ker. Önkormányzatát illetik

Helyszíni szemle : környezet bejárása, tájékozódás, fotók készítése február 27-én

Az értékbecslés aktuális módszertana: Az általánosan és elsődlegesen használható hasonló meghatározás jelen esetben csak korrekciókkal volt lehetséges,

Egyéb, figyelembe vett körülmény: Az ingatlan nagy területe

Az ingatlanérték számszerűsítése : nettó ármeghatározással

Az értékelés időbeni érvényessége : 2014. szeptember 5.

Értékelés elkészítése: 2014. március 5.

ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1165. Bp XVI. ker. Diósy Lajos utca 5. szám alatti épület telkekkel, amely a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105775 és a 105774-en szerepel mint - udvar gazdasági épület és beépítetlen terület - néven, amelyeken egy 250 m²-es kétszintes épület áll, részben alápincézett, összesen 470m² hasznos területtel.

Mindkét ingatlan a Bp. XVI. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdona

Ezen ingatlanok értékbecslése az alábbiak szerint alakult:

/ Megjegyzés : Az érték megállapításánál általánosan alkalmazott hasonlító megközelítés csak a korrekciók és egyéb ármódosító tényezők, pl. a közös telekhasználat, figyelembe vételével volt lehetséges/

A jelen megbízás a megbízó Önkormányzat szándékának figyelembe vételével, a Megbízáshoz adott szóbeli kérésnek megfelelően került teljesítésre.

Az ingatlanpiaci érték a teljes, mindkét ingatlanra megállapítva,

nettó értéken összesen:

89,000.000 Ft

(azaz Nyolcvankilenc-millió Ft)

Az ingatlanpiaci érték az épület földszintjére és a pincére vonatkoztatva,

nettó értéken összesen:

40,000.000 Ft

(azaz Negyven-millió Ft)


Bene Kálmán Bertalan
ingatlanszakértő

KVS GOLD Kft.
2144 KEREPESES Tölgyfa u. 4.
adószám: 22681089-2-13
e-mail: kuskata@freemail.hu

Budapest, 2014. március 5.

KVS GOLD Kft.

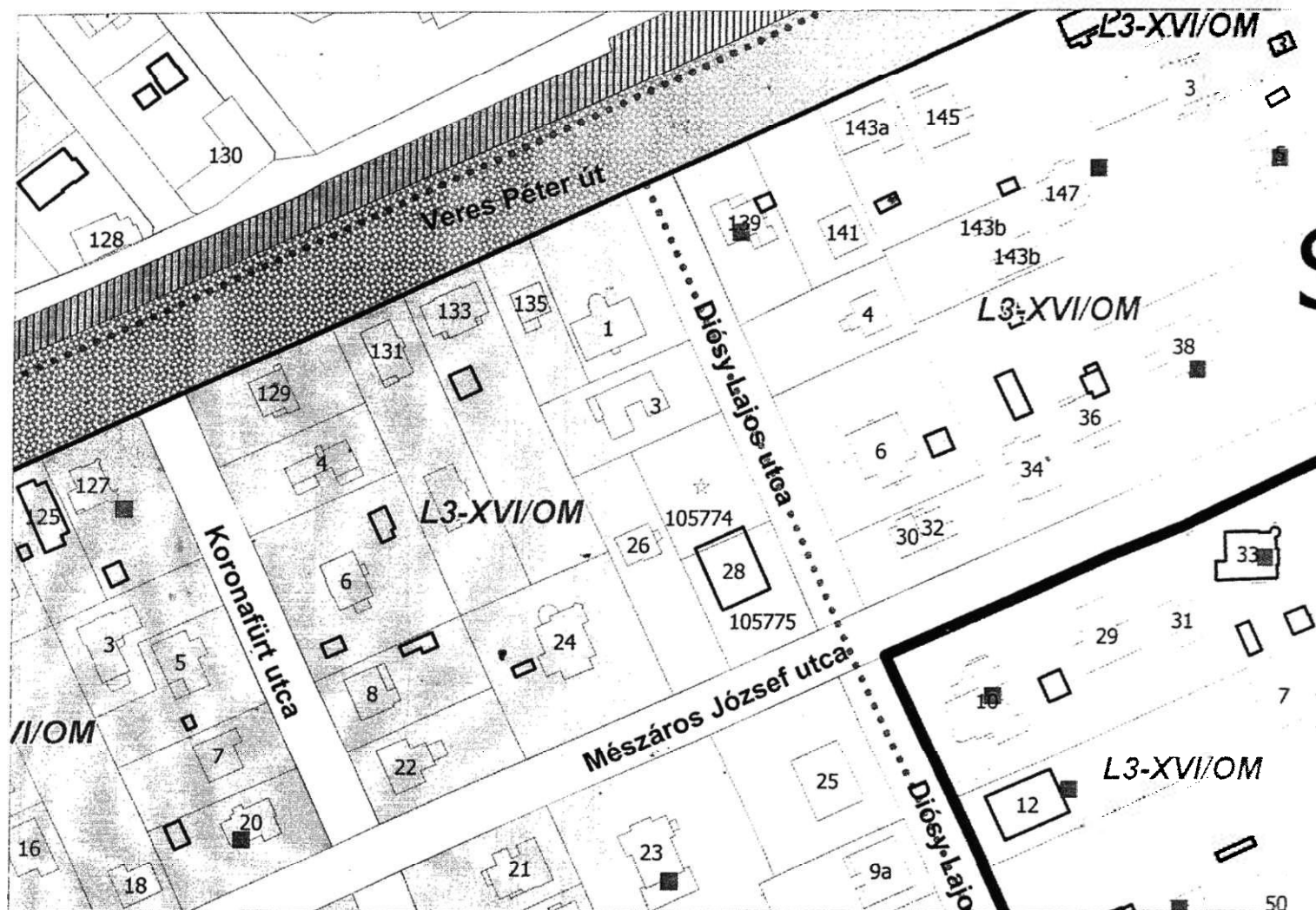
Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

2144 KEREPESES Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

Az ingatlanok kerületi építési övezeti besorolása



AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3 keretövezet) általános előírásai¹

L3-XVI/ÓM

Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete

27. § (1) Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített területe.
- (2) Az építési telkek beépítési százaléka legfeljebb
- a) a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%.
- b)²⁵ a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél nagyobb telkek esetén 432 m² és a 2158 m² (600 négyszögöl) feletti rész 10 %-a.
- (3) Az építési övezetben nem alakítható ki 3237 m² (900 négyszögöl)-nél nagyobb építési telkek.
- Telekösszevonással a 2000 m² alatti telkek is kialakítható.
- (4)²⁶ Az építési telken elhelyezhető lakások, illetve önálló rendeltetési egységek számát az építési telek 500 m² –rel való osztásával adódó egész szám határozza meg. Az övezet területén az építési telkeken 1 db főrendeltetésű (lakóépület) és abban legfeljebb 4 lakás, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az 1. sz. táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ‰	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L3-XVI/ÓM	2000	szabadonálló	20	4,5	7,5	60	25	0,55

AZ INGATLANPIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERÉNEK ISMERTETÉSE

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek és az ingatlanpiacon újonnan megjelent kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, valamint az előző időszakokban becsült ingatlanok összehasonlításával végeztem.

Az ingatlanpiacon található, összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem el, amely területi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettem figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertem és ezeket egyenként a vizsgált ingatlanhoz hozzámértem. Csak azonos értékformákat és csak azonos - a Tulajdoni Lapokon szereplő - jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog , szolgalmi jog, stb.) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok közötti korrekciós tényezőket alkalmaztam.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztam meg az alapértéket. Ezt az alapértéket, fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztam.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők, korrekciók figyelembe vételével történt, különös tekintettel a műszaki állapotra.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként, (kerekítve) állapítottam meg.

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelő neve:	KVS GOLD Kft 2144 Kerepes Tölgyfa u. 4.
Érték megállapítás forduló napja:	2014. szeptember 5.
A vizsgálat célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés napja:	2014. március 5.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Az ingatlanok helyrajzi száma: A Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105775, 105774

Az ingatlanok címe:	1165. Budapest, XVI. ker. Diósy Lajos u. 5.
Az ingatlanok megnevezése:	a Tulajdoni Lapon –udvar és gazdasági épület, illetve, beépítetlen terület -
Az ingatlan hasznosítási formája:	jelenleg bérelt gyógyszertár, állatorvosi rendelő
Értékelt vagyoneértékű jogok megnevezése:	a hrsz. 105775 ingatlan 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat a hrsz. 105774 ingatlan 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat
Építési övezeti besorolása:	L3-XVI/OM
Telkek területe:	999 m2 és 996 m2
Az épület alap területe:	252 m2 (hasznos alapterület 200+200+70)
Közművekkel való ellátottsága:	teljes közmű (víz, csatorna, gáz, villany)
Az épületben található helyiségek :	25 db (5 rendelő, 8 raktár, 6 db mosdó, 4 iroda, folyosó)
Műszaki állapota:	Az épület teljes körű külső felújítást igényel
Az ingatlan jellemzője:	A kb. húsz évvel ezelőtt történt minőségi belső felújításnak és a folyamatos karbantartásnak köszönhetően a belső terek jó állapotban vannak, különösen a földszint állapota jó.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:

Könnyen	Átlagos	Problematikus	Nehéz
----------------	----------------	----------------------	--------------

Mellékletek:

1. Tulajdoni Lap
2. Térképvázlat
3. Ép. övezeti besorolás
4. Fotók

- 2 -

AZ INGATLANOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**Az ingatlan címe: 1165. Bp. XVI. Diósy Lajos utca 5.**

Helyrajzi szám: 105775, 105774

Bejegyzett tulajdonos : Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Esetleges széljegyzetek tartalma: A Tulajdoni Lapon nem található

Tulajdoni Lapon szereplő megnevezések:	- udvar, gazdasági épülettel, illetve beépítetlen terület -
Épület alapterülete :	252 m ²
Az épület hasznos alapterülete, szintenként:	földszint 200 m ² , emelet 200 m ² , pince 70 m ² = 470m ²
Telkek területe:	999 m ² és 996 m ²
Az épület emeletén és pincéjében lévő helyiségek:	18 helyiség (szobák, mosdók, raktárak, folyosók, előterek)
Az épület földszintjén lévő helyiségek száma :	25 db (5 rendelő, 5 raktár, 6 mosdó, 4 iroda, folyosók)

Tulajdoni hányad :	1/1 a Bp. XVI. ker. Önkormányzat javára bejegyezve
A telken található építmények száma	1 db három szintes épület
Melléképület a telken	nincs
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	keleti tájolású, az utcafront felé
A telek formája:	enyhén téglalap alakú saroktelkek, kb 64 m-es és 25 m ² -es utcafronttal
A terület beépítettsége, nyitottsága:	két oldalról beépített, utca felé nyitott
Az épület ablakai:	körben a szomszédokra és közvetlenül az utcára
Az ingatlan szomszédjai :	családi házak körben
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	családi házak
Települési belüli elhelyezkedése:	a kerület Mátyásföld részén elhelyezkedő ingatlan
Megközelíthetősége:	autóbussszal, gépkocsival, HÉV-vel
Közlekedési eszközök:	közelben vannak a közforgalmi állomások
Közművekkel ellátottság:	teljes körű, a fűtés gázkazánnal
A hasznosítás jelenlegi formája :	jelenleg bérelt állatorvosi klinika, gyógyszerár (1994 óta)
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	a jelenlegi bérlőnek történő részleges értékesítés
Az épület építési módja:	téglaépítésű ház az 1930-as évek végéből
Tetőszerkezete:	alacsony dőlésszögű faszerkezet, cserép fedéssel
Nyílászárók:	cserére szoruló fa nyílászárók
Burkolatok:	a földszinten jó minőségű, az emeleten elfogadható állapotú, a pincészinon cserélendő
Statikai vagy egyéb károsodás az épületen.	nem található

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

Az építmény a jelenlegi műszaki állapota miatt teljes külső felújítást igényel

A bérleti adottságokból adódó hátrányok

A kettős telek nagy mérete.

A környező szomszédok rendezett ingatlanokkal bírnak, ápolat kertekkel

A hrsz.: 105775 és a 105774 TELKEK ÉRTÉKELÉSE (ellenőrző módszerrel, építési telekként!)**Értékelés :****Piaci összehasonlító megközelítéssel a kerületi hasonló adottságú építési telek ingatlanokkal****Az ingatlan értékek általános meghatározása az ingatlan.com jelenlegi kínálatából:**

Helyszín	típus	idő	méret	ingatlanpiaci ár	fajlagos piaci ár
1, Ó-Mátyásföld	telek	2014	1.073 m2	48,900.000	kb. 45.500 Ft/m2
2, Mátyásföld	telek	2014	947 m2	26,000.000	kb. 27.500 Ft/m2
3, R.Szentmihály	telek	2014	936 m2	44,500.000	kb. 46.500 Ft/m2
4, Árpádföld	telek	2014	1.973 m2	43,500.000	kb. 22.000 Ft/m2
5, Kísszentmihály	telek	2014	930 m2	29,600.000	kb. 31.000 Ft/m2
6, R.Szentmihály	telek	2014	1.440 m2	42,900.000	kb. 30.000 Ft/m2
7, Cinkota	telek	2014	1.887 m2	44,000.000	kb. 23.000 Ft/m2
8, Ó-Mátyásföld	telek	2014	704 m2	19,900.000	kb. 28.500 Ft/m2
Átlagos telek ár :					kb. 33.000 Ft/m2

Az ingatlan telek érték korrekciója:**A fenti hasonló kerületi telekárak akár 50%-os eltérést is mutathatnak a jellemzőik miatt!****Korrekciós tényezők :****A két telekre is kiterjedő épület miatt ,** - 20%**Az ingatlan az L3-XVI /OM építési övezeti besorolása miatt,** - 10%**Az ingatlanpiacon található túlkínálat miatt ,** - 10%**A kerületen belüli elhelyezkedése miatt ,** + 20%**Az ingatlan jó megközelíthetősége, forgalmi kapcsolatai miatt,** + 10%**Korrekció mértéke : + 10%****Az ingatlan korrekciókkal megállapított m2 ára : 36,300 Ft/m2****Az értékelt telek piaci értéke: 1995 m2 x 36,300 Ft = 72,400.000 Ft****becsült telek ingatlanérték: 72,400.000 Ft****Az ellenőrző értékelésre azért került sor, hogy a nagyobb, építmény m2 utáni érték kerüljön meghatározásra, mint valós, becsült ingatlanpiaci érték.**

Budapesti eladó irodák, a hasonlító közelítésű értékeléssel vizsgálva**Értékelés : A jelenleg kínált, magántulajdonú irodák összehasonlító adatai alapján****Az eladásra kínált iroda ingatlanok fajlagos árai:**

Helyszín:	funkció	állapota	ép. méret	kínálati piaci ár	fajlagos piaci ár
1, Bp. XIV. Zalan u. 23.	iroda	jó	282 m2.	42.000.000 Ft	149.000 Ft/m2
2, Bp. XIV. Ajtósi Dürer sor	iroda	jó	175 m2	52.000.000 Ft	305.000 Ft/ m2
3, Bp. X. Gyömrői út	iroda	átlagos	1143 m2.	129.000.000 Ft	113.200 Ft./m2
4, Bp. XIII. Béke út	cégközpont	jó	1101 m2.	170.000.000 Ft	154.500 Ft/m2
5, Bp. XIII. Angyalföld	cégközpont	átlagos	495 m2	85.000.000 Ft	172.000 Ft/m2
6, Bp. XIV. Zugló	iroda	jó	580 m2	199.000.000 Ft	343.000 Ft/m2

Fajlagos alapár: 206.000 Ft/m2**Szabadpiaci irodák, cégközpontok fajlagos m2 ára: kb. 206.000 Ft****Korrektíós tényezők:**

Az ingatlan típusának (irodák) a negatív keresleti trendek miatt	- 15 %
Az ingatlanok forgalomtól kieső, melléktulajdoni elhelyezkedése	- 10 %
Az épület rossz külső megjelenése, felújítási kötelezettsége miatt	- 10 %
A telkekre még építhető felépítmény 20% felső határral	+ 10%
A felépítményhez tartozó nagy telek és gk. beállási lehetőség miatt	+ 10 %
A földszint jó belső állapota és a célszerű kialakítása miatt	+ 10 %
A jó megközelíthetősége és a jó közlekedési adottságai miatt	+ 5 %
A pince 70 m2-e csak csökkent, 50%-os értékben vehető figyelembe!	- 0%

A korrektíó eredménye : 206.000 Ft/m2**A főépület korrektíós m2 ára a fentiek alapján: $400 \text{ m}^2 \times 206.000 \text{ Ft/m}^2 = 82.400.000 \text{ Ft}$** **Az alagsor 70 m2-es hasznos területe csak 50%-al $70 \text{ m}^2 \times 103.000 \text{ Ft/m}^2 = + 7.210.000 \text{ Ft}$** **Hasonlító értékeléssel a hrsz.: 105775 és 105774 együttes piaci értéke : 89.000.000 Ft****Az ingatlanok együttes ára, az építmény m2-re kivetített eredménye alapján közel azonos azzal, mintha csak a két telket külön értékelnénk. (építmény nélkül)**

Az ingatlanok általános leírása

A 1165. Bp. XVI. kerületi Diósy Lajos utca 5-ben található hrsz.: 105775 és 105774 ingatlanok Ó-Mátyásföld kiemelten jó körzetében található L3-XVI/OM övezetben.

Lényegében két egymás melletti (999 m² és 996 m²) telek, amely a Mászáros utca sarkán áll, összességében egy arányos téglalapot formálva. Közlekedési lehetőségei és megközelíthetősége kiváló, a telken akár 8-10 gk. parkolására is kialakítottak helyet.

Jelenleg gyógyszerárat és állatorvosi rendelőt üzemeltet a bérlő, a földszinten.

Az épületet magáncélra, még az 1930-as évek végén építették, majd a háború után óvodát alakítottak ki benne, egészen 1991-ig. Ennek érdekében át is alakították, sőt ezekben az években végezték el az utolsó külső tatarozást is (kb. 50 éve!)

A tulajdoni viszonyok változásával kerületi ÁNTSZ központ lett pár évig, majd a megüresedett bérleményre 1993-ban húsz éves bérleti szerződést kötöttek a teljes körű belső felújításért cserébe. Ez járt le napjainkban és ez indokolja az értékelést.

Az épület külső-belső bejárásával megtörtént szemre vételezéskor megállapítható volt, hogy a gyakorlatban használt földszint jó állapotban van, míg az emelet kevésbé, a pince pedig elhanyagolt, felújítandó állapotú. Az épület külsőleg tatarozásra érett!

A kb. 20 éve történt teljes körű felújításnak köszönhetően a közművek is kifogástalan állapotban vannak, bár a gázkazánok már élettartamuk végéhez közelednek.

A megbízásban felkértek szerint a teljes ingatlan együttes értékelése mellett, külön lett értékelve a földszint és pince együttese, az alábbiak szerint:

Földszint és pince leválasztott értékelése

A földszint 200 m²-es területéhez csak csökkentett értékben lehet a pincét hozzáadni.

Amennyiben a teljes ingatlan értéke 89 millió Ft, úgy az azonos hasznos területekből adódóan a földszint 38 millióban határozható meg és még két millióval a pince értéke miatt, összesen 40 milliós becsült árat lehet megállapítani. Ebben a megosztottságba természetesen beletartozik a telkek eszmei felének a használata (pl. parkoló)

Megjegyzendő, hogy az emeleti szint leválasztása a lépcsőházban jelenleg nincs megoldva, de kivitelezhető, így más bérlőnek kiadható az emeleti 200 m².

Az elkülönített földszinti 200m² és a pince 70m²-e összesen: 40 millió Ft becsült értékű.

KVS GOLD Kft.

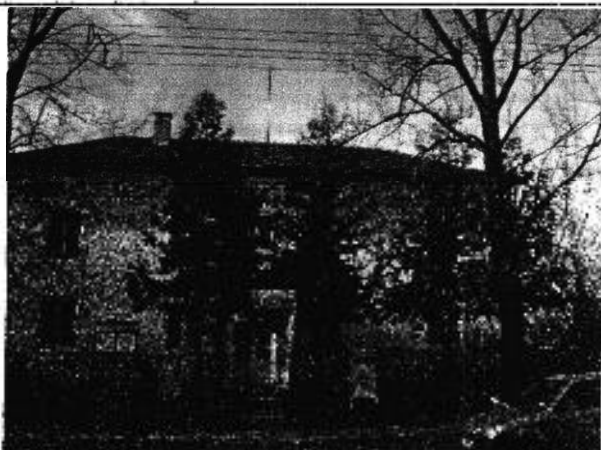
Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

Az ingatlan külső megjelenésének fotói

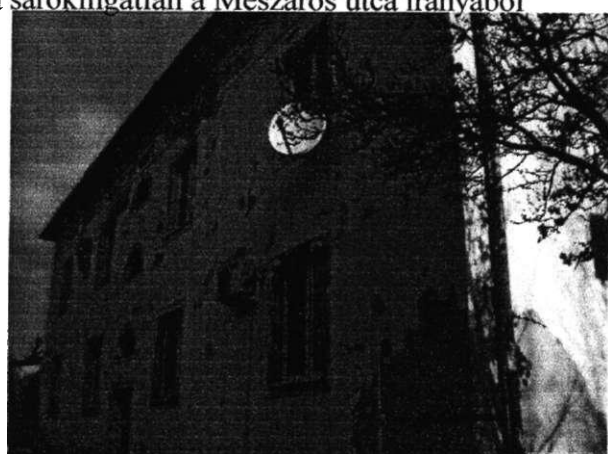
2144 KEREPELES Tölgyfa u.4.

adószám :22681089-2-13

e-mail: kuskata@freemail.hu



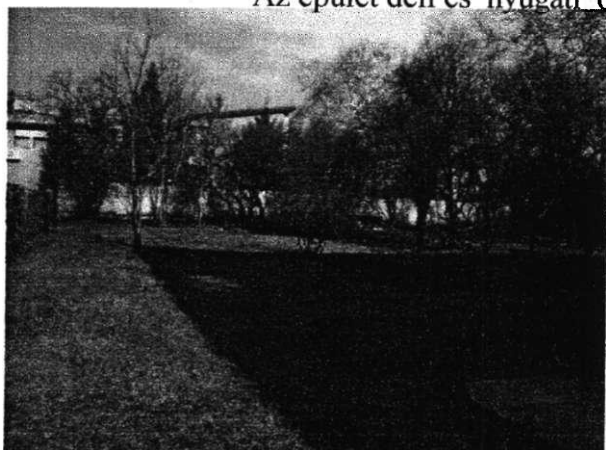
Az épület főbejárata a Diósv. utca felől és a sarokingatlan a Mészáros utca irányából



Az ingatlanok gk. behajtó nagykapuja a parkolóhoz és az épület nyugati, kertre néző oldala



Az épület déli és nyugati oldalai a vakolat hiányosságokkal



Az ingatlan együttes hrsz. 105774 beépítetlen telkének belső és a Diósy Lajos utca felőli része.

KVS GOLD Kft.

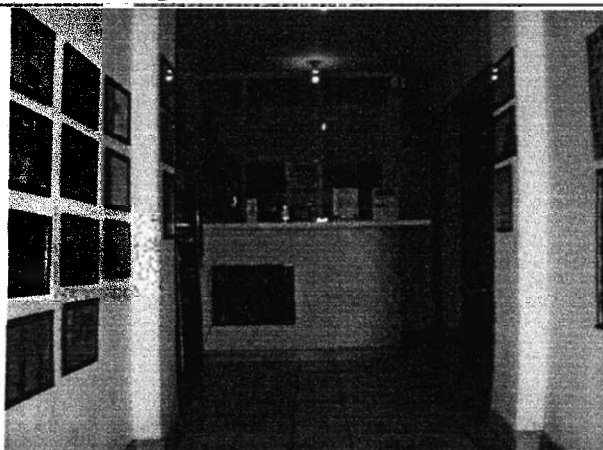
Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kiértékelés

2144 KEREPELES Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

Az épület földszintjének belső képei



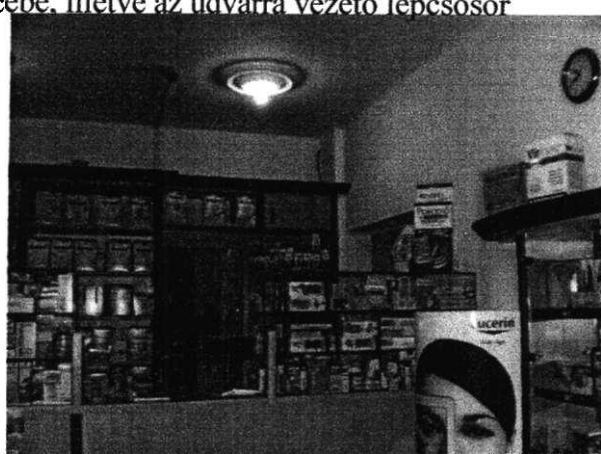
Az épület főbejárata és az állatorvosi rendelő előterében után kialakított recepció



Az állatorvosi rendelő röntgen szobája és az egyik rendelője



A másik kisállat rendelő szoba és az előtérből a pincébe, illetve az udvarra vezető lépcsősor



Az épület földszintjének másik oldalán lévő gyógyszerár két helyisége, az eladótérrel

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kijelzés

2144 KEREPESES Tölgyfa u.4.

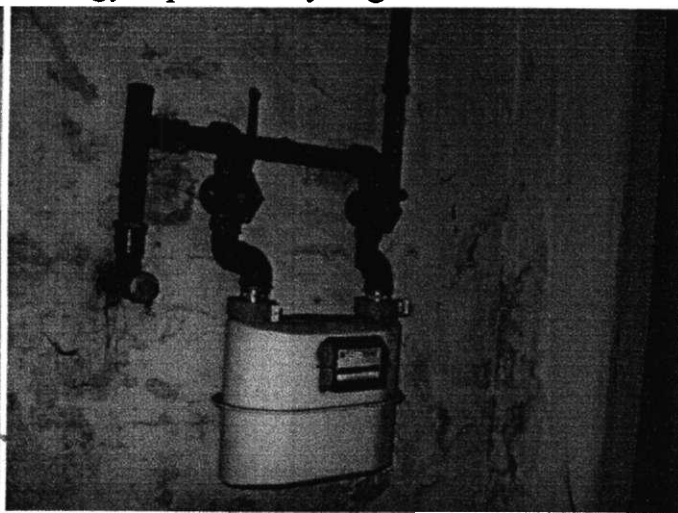
adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

A pinceszint képei



A pincéhez vezető lépcsősor és az egyik pince helyiség



Az épület fűtését biztosító két gázkazán és a gázóra a pince előterében



A melegvizet szolgáltató villany bojler és a mérőórák a főkapcsolókkal