

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERE

Készült a 2016. december 14. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1165 Budapest, Sasvár u. 106. szám alatti 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 1165 Budapest, Sasvár u. 106. szám alatti 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű, 5927m² alapterületű telek és 1020m² alapterületű felépítmény. (1. sz. melléklet)

A helyiség bérlője, a XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesület (nyilv.sz.: 01-02-0010108; székhely: 1165 Budapest, Futórózsa u. 65. 1/1.; adószáma: 18177473-1-42; képviseli: Rozmán Attila Zoltán) 2012.10.01. napjától van az iskola birtokában és folyamatosan rendelkezik érvényes bérleti szerződésekkel.

A Sportegyesület jelenleg kézilabda utánpótlás nevelésre, sportrendezvények tartására, kézilabdasporthoz oktatására használja az ingatlan.

A Sportegyesület vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a teljes ingatlan megvásárlására, mivel ott kézilabda csarnok építését tervezi. (2. számú melléklet)

A telek leírása:

Az ingatlan saroktelek, téglalap alakú, sík terepadottságú. A telek két oldalról beépített, két oldalról az utca felé nyitott. Az épület előtt járda, aszfaltos út található. Az udvarban gépkocsi beállási lehetőség van, a telek gépkocsi behajtóval rendelkezik.

Az épület leírása:

Az épület szakközépiskolának épült az 1980-as években. Az épület földszintes, a korához illő állapotban. A lapostető több helyen jelenleg is beázik, a tetőszerkezet felújításra szorul. Összességében az épület használható, megfelelő.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett iskola

Az ingatlan közműellátása: víz, csatorna, gáz, elektromos áram

Közművek: önálló mérőórák

Az ingatlan övezeti besorolása: L7-XVI/INTSZ (Telepszerű lakóterület szabadonálló beépítés, az alapfokú ellátást biztosító intézmények területe)

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés szerint: 271.271.000,- Ft. Az értékesítés Áfa mentes (3. számú melléklet).

A Ptk. 6:226. § szabályozza az elővásárlási jog intézményét, amelynek (3) bekezdése szerint, ha az elővásárlási jogot külön jogszabály szabályozza, akkor annak gyakorlására a külön jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

Jelen esetben ezen külön jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), amelynek 49. § (1) bek. a) pontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) rendelkezik arról, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Maga az Nvtv. teszi lehetővé, hogy a fent idézett versenyeztetési kötelezettséget előíró rendelkezése alól más törvény kivételi eseteket, esetköröket állapítson meg.

Az **Nvtv. IV. fejezet, 16. § (1) bekezdés 1)** pontja rendelkezik a külön törvényben szabályozott vagyoni elemekről:

„1) az önkormányzati lakások, valamint nem lakáscélú helyiségek bérbeadására és elidegenítésére, továbbá az állami lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény állapítja meg.”

A Nvtv. 16. §-a sorolja fel azokat a külön törvényeket, amelyek az egyes nemzeti vagyonba tartozó különös vagyonelemekre vonatkozóan tartalmazznak részletes szabályokat. Ezeket a törvényeket a Nvtv.-ben megfogalmazott elvekkel együtt kell értelmezni, azonban ezek a törvények ezúttal az Nvtv. 13. §-ában foglaltak szerint akár kivételi eseteket is megfogalmazhatnak a versenyeztetés kötelezettsége alól, mint jelen ügyben.

Az Ltv. 58. § (2) bekezdése, mint ilyen kivételi esetre, arra ad felhatalmazást az Önkormányzatnak, hogy – a Nvtv. 13. §-ban foglalt versenyeztetési kötelezettséggel szemben - rendeletében határozza meg a helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

*„Ltv. 58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.
(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.*

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.”

Az **Ltv. 60. §** alapján, ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy a törvény meghatározza a forgalmi érték kiszámításának módját, ezért ettől nem lehet eltérni pályáztatással.

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

7. § (2) A tulajdonosi jogokat e rendeletben foglaltak szerint:

- a) a Képviselő-testület,
- b) a polgármester,
- c) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével,
- d) az Ügyrendi Bizottság a polgármester egyetértésével,

e) az Egészségügyi és Szociális Bizottság a polgármester egyetértésével gyakorolja.

16. §

(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 – értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló **49/2004. (XII. 29.) rendelete**

9. §

(1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.

12. §

(1) A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.

(2) Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdésben meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.

(3) Az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.

A **Ptk. 6:226. §** [Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog közös szabályai]

(3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jog a szerződéses elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogot megelőzi.

Az általános forgalmi adóról szóló **2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1)** bekezdés szerint mentes az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;

Mint előterjesztő javaslom az ingatlan értékesítését a bérlő, XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesület részére, az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken úgy, hogy a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti.

1165 Budapest, Sasvár u. 106. szám alatti 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű ingatlan a vagyontásterben korlátozottan forgalomképes vagyontként nyilvántartott. Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant a bérlő részére értékesíti, akkor a döntést megelőzően a kataszterben üzleti vagyonná kell minősíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület 107100/34 hrsz-ú, 5927m² nagyságú, kivett iskola megnevezésű ingatlant forgalomképes üzleti vagyonná minősíti át.

Határidő: 2017. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel a 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bek. alapján)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 1165 Budapest, Sasvár u. 106. szám alatti 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű ingatlant a XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesület (nyilv.sz.: 01-02-0010108; székhely: 1165 Budapest, Futórozsa u. 65. 1/1.; adószáma: 18177473-1-42; képviseli: Rozmán Attila Zoltán) bérlő részére értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 271.271.000,- Ft-ban állapítja meg.

Vevő köteles az értékbecslésben meghatározott forgalmi értékkel megegyező teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetni.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

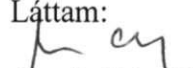

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. november 28.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző 

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: tulajdoni lap, helyszínrajz, bérleti szerződés
2. sz. melléklet: Vételi kérelem
3. sz. melléklet: Értékbecslés

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/392782/2016

2016.12.01

Szektor : 53

BUDAPEST XVII.KER.
Beltérület 107100/34 helyrajzi szám

I.RÉSZ		terület		k.e.f.ill.	
alérszám	adatok	ha m2	kat. jöv.	ha m2	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.f.ill.	ha m2	k.f.ill.

- Kivett lakola 0 II.RÉSZ 5927 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzé határozat, érkezési idő: 127661/2/2002/02.07.29
jogcím: tulajdonba adás
jogcím: ingatlan megszerzés
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVII.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyzé határozat, érkezési idő: 127661/2/2002/02.07.29
- a 107100/26 hrsz-ú ingatlan megszerz a 107100/33-39 hrsz-ú ingatlanokról.

2. bejegyzé határozat, érkezési idő: 94012/2/2012/12.06-3
Vezetéknév: Vezetéknév
6 m2 területre, VMB-67/2012.
jogosult: név: ELNŐ BÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 78-78.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

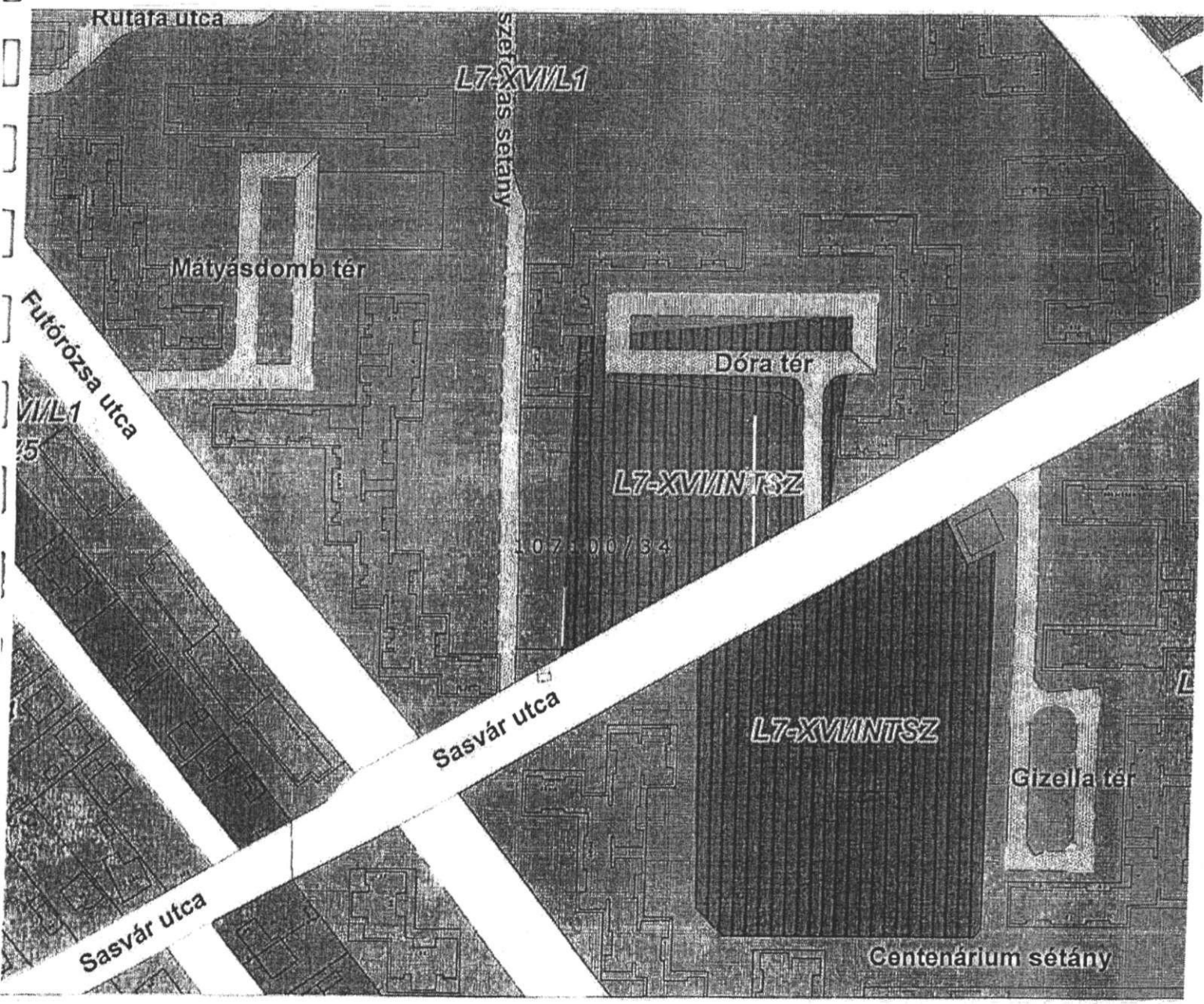
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Rutafa utca

L7-XVI/L1

Szerémségi sétány

Matyásdomb tér

Dóra tér

L7-XVI/INTSZ

107:00/34

Futórózsa utca

Sasvár utca

L7-XVI/INTSZ

Gizella tér

Sasvár utca

Centenarium sétány

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.; adószám: 15735791-2-42; statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01; képviseli **Kovács Péter** polgármester), mint **bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),
másrészről

XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesület (nyilv.sz.: 01-02-0010108; székhely: 1165 Budapest, Futórozsa u. 65. 1/1.; adószáma: 18177473-1-42; képviseli: Rozmán Attila Zoltán) mint **bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**) között (együttesen a továbbiakban: **Szerződő Felek**) az alábbi feltételek szerint.

Előzmény

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 327/2016. (XI.15.) GPB határozatában úgy döntött, hogy a 1165 Sasvár u. 106. szám alatti, 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű, 5927m² alapterületű telek és 1020m² alapterületű felépítmény bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A pályázat nyerteseként a Bizottság a XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesületet (nyilv.sz.: 01-02-0010108; székhely: 1165 Budapest, Futórozsa u. 65. 1/1.; adószáma: 18177473-1-42; képviseli: Rozmán Attila Zoltán) jelölte meg.

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező 1165 Sasvár u. 106. szám alatti, 107100/34 hrsz-ú, kivett iskola megnevezésű, 5927m² alapterületű telket és 1020m² alapterületű felépítményt.

2.) Szerződő felek jelen bérleti szerződést **2016. november 25. napjától számított határozatlan időre** kötik.

A jelen Bérleti Szerződés **hatálybalépésének feltétele**, hogy Bérlő közjegyző előtt, végrehajtható okirat formájában nyilatkozzon arról, hogy amennyiben bérleti jogviszonya bármikor, bármilyen okból (így pl. annak lejártá, vagy felmondása) megszűnik:

- a bérleményt a szerződés megszűnését követően 15 napon belül a leltár szerinti berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja, és az ingatlant a vele együtt használó, vagy bármely jogcímen befogadottakkal együtt elhagyja;
- amennyiben ezen kötelezettségének Bérlő, vagy a vele együtt használó, illetve bármely jogcímen befogadottak a Bérleti Szerződés megszűnését követő 15 napon belül nem tesznek eleget, úgy Bérbeadó a Bérlő költségére végzi el a szükséges munkát, illetve gondoskodik a hiány pótlásáról;
- Bérlő, és a vele együtt használók, illetve bármely jogcímen befogadottak csere helyiségre, kártalanításra igényt nem tartanak;
- Bérlő a bérlemény székhely és/vagy telephelyként történő bejegyzésének törlését a bérlemény elhagyásával egyidejűleg igazoltan kérelmezi az illetékes hatóságoktól, cégnyilvántartásból.

A közjegyzői okirat aláírásának határideje Jelen Bérleti Szerződés aláírásától számított 8 munkanap. A közjegyzői okirat költségeit a Bérlőnek kell megfizetnie.

Amennyiben Bérlő a fenti közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a Bérbeadó Bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, s ezt követően a Bérbeadó már nem köteles a szerződés megkötésére.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott helyiség bérleti díja a hatályba lépés napjától 2016. december 31-ig **455.677,- Ft/hó + Áfa.** 2017. január 1. napjától a bérleti díj a 4.) pontban foglaltak szerinti mértékkel emelkedik.

A bérleti díj nem foglalja magába a helyiség működtetésével, működésével kapcsolatos közüzemi díjakat, költségeket.

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

Közmű órák: önálló gáz mérőóra, elektromos és vízmérő óra.

A közmű költségek díjának elszámolása: a bérlemény működtetésével kapcsolatos közüzemi díjakat a bérlő a szolgáltatókkal közvetlenül számolja el.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a bérleményhez kapcsolódó közüzemi szolgáltatási szerződéseket közvetlenül a szolgáltatókkal, jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köti meg.

Bérlő a bérleti díjat havonta egyenlő részletekben a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a számlán jelzett esedékességi időpontig fizeti meg az Önkormányzat egyszámlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Bérlő a lejárt tartozását a Ptk. szerint meghatározott mértékű késedelmi kamattal köteles megfizetni. A késedelmi kamat érvényesítése nem szünteti meg Bérbeadó azon jogát, hogy bérfizetési szerződésszegés miatt a jelen Bérleti szerződést felmondja.

A külön szolgáltatások után a Bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell tekinteni, mintha a Bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő külön hozzájárulása nélkül és jelen szerződés módosítása nélkül az éves bérleti díjat minden évben - a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal - Bérbeadó felülvizsgálja és megemeli legfeljebb a tárgyévet megelőző évre a KSH által közzétett inflációs árindex értékével. Első ízben erre 2017. évben kerül sor.

Fentieknek megfelelően a KSH árindex közzétételét követően bérbeadó haladéktalanul írásban közli Bérlővel az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat. Amennyiben a Bérbeadó fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, s a Bérlő a közlés időpontjáig már teljesített e szerződés szerint - havonta esedékes bérleti díj átutalást, erre az esetre felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó az így fennálló bérleti díj tartozás különbözetét a közlést követő hónpra eső első számlában érvényesíti és számolja fel, visszamenőlegesen.

5.) Szerződő Felek kijelentik, hogy Bérlő

1.736.130,- Ft

pályázati biztosítékot a Bérbeadó 11784009-15516006-10210004 számú számlájára befizetett 2016.10.11. napján. Bérlő ezen pályázati biztosíték óvadékként kezeléséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék összege a mindenkori bérleti díj mértékéhez igazodik. Ennek megfelelően a 4.) pontban foglalt, a tárgyévre szóló bérleti díj módosítását követően Bérlő köteles az óvadéket kiegészíteni bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre a Bérbeadó felhívása szerint.

A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlan birtokba adását követő legkésőbb 30 napon belül visszajár, ha a Bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a Bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a Bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi díjtartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni.

Amennyiben az óvadékból kifizetésre kerül sor, úgy Bérő az erről szóló bérbeadói értesítés kézhezvételétől számított 8 banki napon belül köteles azt feltölteni. Ennek elmulasztása Bérbeadót a jelen Bérleti szerződés felmondására jogosítja fel.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó és Bérő az óvadék összegével elszámolnak.

6.) Bérbeadó szavatol azért, hogy Bérő a bérbe adott helyiséget a bérleti jogviszony időtartama alatt zavartalanul használhatja.

7.) A helyiség átadás-átvételére a Szerződő Felek között nem kerül sor, mivel a Bérő a helyiséget jelenleg is használja. Bérő korábban érvényes Bérleti Szerződéssel rendelkezett, amely 2016.10.01. napjával járt le. A köztes időszakban jogcím nélküli használó volt és használati díj fizetésére köteles.

Bérbeadó a helyiséget megtekintett állapotban adja bérbe, Bérő pedig – tekintettel a korábbi Bérleti Szerződés alapján történő folyamatos használatra – tudatában van az ingatlan mindazon állapotával, rejtett hibáival, amely a Bérbeadó előtt esetlegesen nem ismert.

Bérő a pályázati felhívás szerint tudomással bír arról, hogy az ingatlan tető szerkezete felújításra szorul, amely a bérő kötelezettsége.

Bérő köteles a Bérleti Szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, és állagát megővni.

8.) Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt, a Bérő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a Bérőtől a rendeltetésellenes, nem a szerződésben megjelölt funkciónak megfelelő, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.

A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és egyéb kötelezettségek teljesítése, a bérlemény bérőjének a feladata.

Bérő köteles Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót - a hatályos jogszabályok és jelen szerződés alapján - terhelő felújítási munkálatok és állagmegóvási munkák elvégzésének szükségességéről, ide nem értve a szerződés 12.) pontjában foglaltakat, melyek Bérő kötelezettségét képezik. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérő felelős az esetleges károkért.

9.) Bérő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiségben elhelyezett ingóságokat saját veszélyére tárolja.

10.) Bérő a helyiségben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül nem végezhet építési, átalakítási munkákat. A Bérbeadó előzetes engedélye csupán tulajdonosi hozzájárulást jelent, amely nem mentesíti a Bérőt az őt terhelő bármely egyéb hatósági engedély megszerzése alól. A hatósági engedélyek pedig nem helyettesítik a Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulását.

Bérlő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegésével, illetve Bérbeadó kifejezett ellenvéleménye ellenére végzett beruházásainak ellenértékét sem a szerződés fennállása alatt, sem pedig annak megszűnésekor, semmilyen jogcímen Bérbeadótól nem kérheti. Jelen okirat aláírásával Bérlő elismeri, hogy az így végzett beruházásokkal Bérbeadó jogalap nélküli gazdagodás címén sem tartozik megtéríteni beruházásainak ellenértékét, illetve azon építményrészek, felszerelési tárgyak értékét, melyeket az ingatlan állagsérelme nélkül elszállítani nem tud.

Bérlő kijelenti továbbá, hogy sem megtérítési joga nem keletkezik, sem pedig ráépítéssel tulajdonjogot nem szerezhet akkor sem, ha az esetleges építkezések elvégzését követő 10 év eltelte után, a jelenlegi szabályok szerint bontási határozat nem születhet.

11.) Bérlő a helyiség homlokzatán a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett kivitelű cégtáblát helyezhet el saját költségén.

12.) Bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, különös tekintettel a helyiség tartozékainak Bérlő általi használatából eredő meghibásodására is. Bérbeadó – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a bérlői kötelezettségek teljesítését.

13.) Felek megállapodnak abban, hogy rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik a jelen Bérlési Szerződésben, a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

A fentiekben túli, bérbeadói rendkívüli felmondási okok a következők:

- ha Bérlő a havi bérlési díj, vagy szolgáltatási díj fizetésére megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a határidő leteltétől számított nyolc napon belül írásban felmondással élhet;
- ha Bérlő a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a felmondás alapjául szolgál (pl.: Bérlő a bérleménybe bérbeadó hozzájárulása nélkül, mást bármely jogcímen befogad; Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát stb.) a Bérbeadó köteles a Bérlőt – határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel - a rendeltetésszerűen használat, magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló nem rendeltetésszerű használat, magatartás határidőre történő megszüntetésének elmaradásától, valamint folytatásától vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Rendkívüli felmondás esetén a Bérlő köteles a helyiséget 15 napon kiüríteni, az oda bármely jogcímen befogadottak távozásáról gondoskodni, és a helyiséget tiszta állapotban, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, természetes tartozékaival, felszerelési és berendezési tárgyaival együtt Bérbeadónak átadni.

Szerződőd Felek a jelen Bérlési Szerződést rendes felmondással, 3 hónapos felmondási idővel, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatukkal is felmondhatják.

A bérlési jogviszony bármely módon történő megszűnése esetén Bérlő cserehelyiségre, - a

Bérbeadóval történő elszámoláson túli - kártalanításra igényt nem tarthat.

Szerződő Felek a helyiség visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel. Ha a Bérelő tartozását a Bérelő által a Bérbeadónak befizetett óvadéka nem fedezi, a Bérelővel szemben a Bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően jogosult érvényesíteni.

14.) A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő az általa végzett beruházások alapján született berendezési, felszerelési tárgyakat az ingatlan állagséreleme nélkül akkor szerelheti le, ha azokról korábban megtérítésre, vagy bármely egyéb ellenszolgáltatásra szóló megállapodás a felek között nem jött létre. A szerződés megszűnésekor a feleknek a jogszabályokban és a jelen szerződésben foglaltak szerint egymással el kell számolniuk.

15.) Amennyiben a Bérelő a bérleti jogviszony megszüntetésének napján a helyiséget nem ürítené ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.

A használati díj mértéke a mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint alakul. Jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/2013. (I. 28.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

16.) Bérelő a helyiség egy részét a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges. A bérleti jog átruházása a Bérbeadó írásbeli engedélyével történhet a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet előírásai szerint.

17.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére értékhatártól függően a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességét ismerik el.

18.) Bérelő kijelenti, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. tv. és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadók.

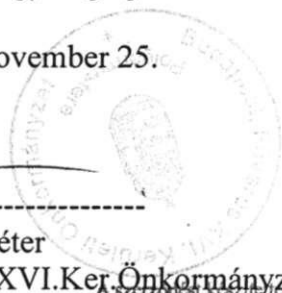
Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2016. november 25.



Kovács Péter
Bud.Föv.XVI.Ker.Önkormányzat

bérbeadó



XVI. kerületi KMSE

Rozmán Attila Zoltán
XVI. Kerületi Kézilabda és
Modellező Sportegyesület

bérelő

Közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozik:

Szerződés jogi szempontból megfelelő: *dr. bős*

Közbeszerzési szempontból megfelelő:

Pénzügyi ellenjegyző: *Jendri 2016. 11. 25.*

Keretgazda:

2. sz. melléklet

Dr. Kósa Zsolt
2016.11.20

XVI. ker.
Kormányhivatal

2016 NOV 25.

e 35336/2016

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

A XVI. Kerületi Kézilabda és Modellező Sportegyesület /cím: 1165 Bp. Futórózsa utca 65, adószám: 18177473-1-42; képviseli: Rozmán Attila/ a Nemzetgazdasági Minisztériumba leadott támogatási anyagát pozitívan bírálják el, akkor szándékában áll a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 1163 Bp. Sasvár utca 106-108-as ingatlant 271.271.000,-Ft forgalmi áron sportcsarnok építésére és, ezáltal sportolásra, versenyeztetésre, versenyzők rehabilitására megvásárolni.

Amennyiben a beadott támogatási anyag kérelme elutasításra kerül, úgy ezen szándéknnyilatkozat érvényét veszti.

A szándéknnyilatkozat 2 eredeti példányban készült, melyből 1 aláírt példány az Eladóé, 1 pedig a szándéknnyilatkozatot tevő.

Dátum: 2016. november 25.

.....
Budapest Főváros
XVI. Kerületi Önkormányzat

Eladó

XVI. kerületi KMSE

.....
Szándéknnyilatkozatot tevő
Rozmán Attila
Elnök
XVI. Ker. KMSE

M E G B Í Z Ó

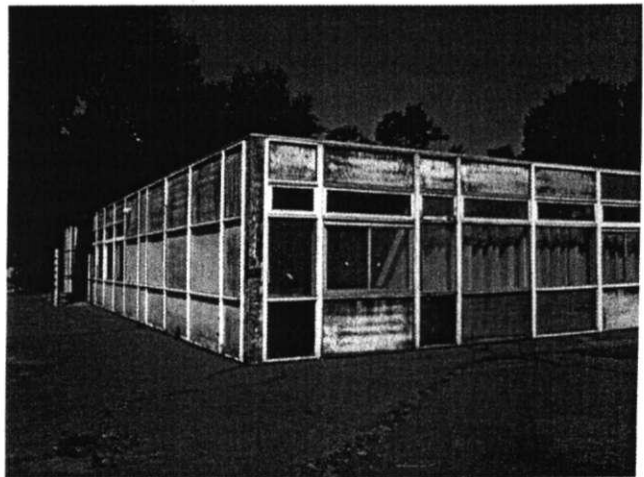
Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



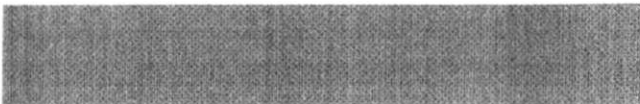
TML DESIGN KFT.
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

Ingyenértékelési értékbecslés



Centenáriumi iskola

1163 Budapest, Sasvár utca 106.
Hrsz.: 107100/34



Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1163 Budapest, Sasvár utca 106., hrsz: 107100/34 sz. alatti Centenáriumi iskola forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2016. Június 22.



TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszá: 65100091-11313076

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK	6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	9
ÖSSZEFOGLALÁS	12
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	13
MELLÉKLETEK.....	14

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Sasvár utca 106., hrsz.: 107100/34 sz.** szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **107100/34**
Telek területe: **5927,00 m²**
Megnevezés: **Kivett iskola**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a kelteztől számított **hat hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **271.271.000,-Ft**,
azaz kettőszázhetvenegymillió kettőszázhetvenegyezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

Budapest, 2016. Június 22.



Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzék: 455.



TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszla: 65100091-11313076

1163 BUDAPEST, SASVÁR UTCA 106.
CENTENÁRIUMI ISKOLA
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2016. június 14-én helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre, a rajta lévő épületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2016.05.18-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1163 Budapest, Sasvár u. 106.
Helyrajzi szám:	107100/34
Megnevezés:	Kivett iskola
Telek területe:	5927,0 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2016.05.18-án** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2016.05.18-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat: 127661/2/2002/02.07.29
- a 107100/26 hrsz-ú ingatlan megosztva a 107100/33-35 hrsz-ú ingatlanokra.
2. bejegyző határozat: 94012/2/2012/12.06.20
- Elmű Hálózat Kft. vezetékjoggal rendelkezik 6 m² területre, VMB-67/2012.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan természetben Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészén, a Sasvár utca és a Mészáros József utca találkozásánál található. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L7-XVI/INTSZ. Az ingatlan környezete lakótelepi, mivel a közelben van a centenárium lakótelep és egy nagy iskola is. Az utak aszfaltozottak, az utcán és a telken belül gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1500 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált ingatlan saroktelek, nagyjából téglalap alakú, sík terepadottságú. A telek két oldalról beépített, két oldalról az utca felé nyitott. Az épület előtt járda, majd aszfaltos út. Az udvarban gépkocsi beállási lehetőség van, a telek gépkocsi behajtóval rendelkezik. A telek villannyal, vízzel, csatornával, gázzal rendelkezik.

Az épület leírása:

Az épület szakközépiskolának épült az 1980-as években. Jelenleg egy nonprofit gyermeksport szervezet bérlői és tartó edzéseket a kerületi gyerekeknek. Az épület földszintes, a korához illő állapotban, de a jelen technológiai igényeknek már nem felel meg. Sajnos a lapostető több helyen jelenleg is beázik. A paneles szerkezeti megoldás nem teszi lehetővé egy komoly felújítást. Összességében az épület használható, megfelelő. A tetőt ki kell javítani. Nagy felújítást nem javaslok.

Tartószerkezet:

Az épület földszintes CLASP rendszerű panelos épület. Acél oszlopokkal és vasbeton külső falakkal. A nyílászárók műanyagborítású faablakok. Az alapozása valószínű pontalapozás. A lapostetőn bitumenes lapostető szigetelés van. A beslő falak cementkötésű válaszfal lapok. A padlószint a telekszinttől kb. 10 cm-rel ki van emelve, a belmagasság 2,70 m.

Burkolatok:

Az épületben mindenhol PVC burkolatokat láttunk. A sportolási tevékenységre alkalmas, de cseréje szükséges. A falak belül festettek, a homlokzati oldal is festett. A külső burkolás egy látszó panelburkolat. Az épületben a természetes fényviszonyok megfelelőek.

Fűtési rendszer, meleg vízellátás

Az épületbe a gáz be van vezetve. Központi gázkészülék biztosítja a radiátoros fűtést. A használati meleg víz ellátás is a központi gázkészülék biztosítja. Klímatisztítás nincs, a felméréskor elviselhetetlen hőség volt az épületben. Sportolásra ilyen időben nem alkalmas.

Víz, csatorna közmű

Az épület vezetékes vízhálózattal el van látva, saját mérővel és a csatornahálózatra rá van kötve.

Gáz közmű

Az épületnek van gázórája.

Elektromos rendszer

Az épület működő kisfeszültségű elektromos ellátással rendelkezik, van saját mérőórája. A falban lévő csatlakozók, szerelvények elavultak.

Egyéb felszereltség

nincs.

Összességében az épület használható, de felújítást igényel.

Az épület helyiségei:

Név	Padló anyaga	Nettó terület
Folyosó	PVC	27.51 m2
Edzőterem	PVC	115.91 m2
Folyosó	PVC	99.31 m2
Terem	PVC	111.67 m2
Tak.hely.	Kerámia	3.02 m2
Mosdó	Kerámia	5.97 m2
Wc	Ker.	1.29 m2
Wc	Ker.	1.29 m2
Közösségi előtér	PVC	186.30 m2
Terem	PVC	33.24 m2
Mosdó	Kerámia	6.09 m2
Masszázs	PVC	21.97 m2
Zuhanyzó	Kerámia	10.79 m2
Szélfogó	PVC	7.95 m2
Iroda	PVC	39.25 m2
Raktár	PVC	4.63 m2
Terem	PVC	31.38 m2
Szolárium	PVC	13.86 m2
Iroda	PVC	18.82 m2
Udvar	Beton	48.64 m2
Recepció	PVC	6.11 m2
Elektromos hely.	PVC	6.60 m2
Terem	PVC	113.92 m2
Gázóra	Beton	1.24 m2
Terem	PVC	55.82 m2
Terem	PVC	56.90 m2
Raktár	PVC	17.47 m2
Raktár	PVC	8.83 m2
Mosdó	Ker.	1.20 m2
Mosdó	Ker.	1.20 m2
Öltöző	Kerámia	15.22 m2
Gépészet	Beton	16.85 m2
Zuhanyzó-Öltöző	Kerámia	15.61 m2
Iskola		1105.86 m2

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- Az épület felújítási igénye és az átlaghoz képest nagy mérete

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer						
	Telek	telek m2		Ár (ezer Ft)	Korrekción	Fajlagos ár ft/m2
1.	Lakat utca	710	nagyméretű telek	34 500	-20%	38 873,2
2.	Margit utca	492	nagyméretű telek	26 300	-30%	37 418,7
3.	Budapesti út	4474	intézményi telek	199 990	-10%	40 230,4
	Telek átlagár (Ft/m2)					38 840,8
	Figyelembevett ár (Ft/m2)					38 800,0
	Épület(üzlet)	telek m2	épület m2	állapot	Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m2-telek
4.	Csömöri út iroda	1209	883	jobb	173 000,0	142 798,2
5.	Sashalom	1295	800	hasonló	129 900,0	99 567,5
6.	Műv ház	6800	2100	rosszabb	220 000,0	-20 876,2
	Épület átlagár (Ft/m2)					39 346,0
	Korrekción		kínálati ár		-5,0%	-1 967,3
	Korrekción		műszaki állapot		0,0%	0,0
	Korrekción					
	Figyelembevett ár (Ft/m2)					37 379,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításra alapuló forgalmi értéke:						
	Épület	telek m2	épület m2	állapot	Piaci ár	
	telek+felépítmény	5927	1105		271 271 000,0	
	Összesen(bruttó)		1105		271 271 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Sasvár utca 106. utca, hrsz.: 107100/34 sz.** alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **271.271.000,-Ft**,
azaz kettőszázhetvenegymillió kettőszázhetvenegyezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értébecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értébecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értébecslés érvényességi idejét **90 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértébecslő

Készült: 2 példányban

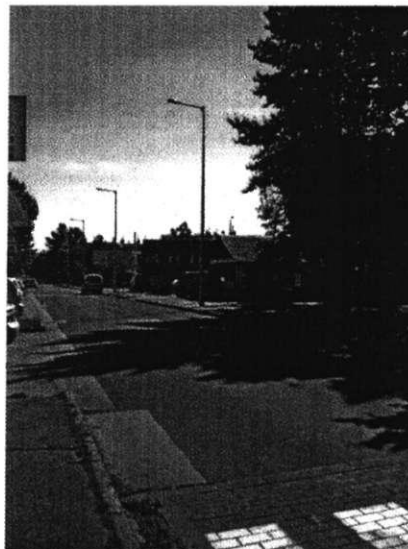
Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	3 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 lap
3. sz. melléklet:	Térképmásolat	1 lap
4. sz. melléklet:	Alaprajz	1 lap

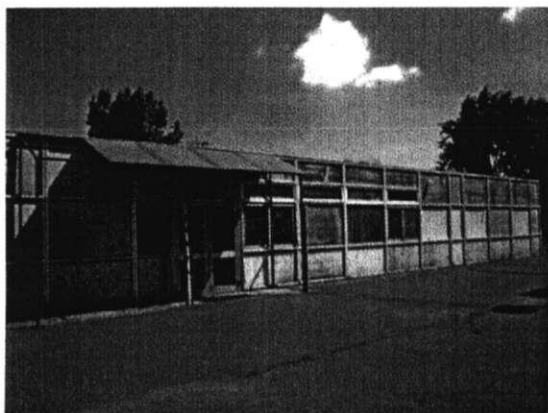
MELLÉKLETEK



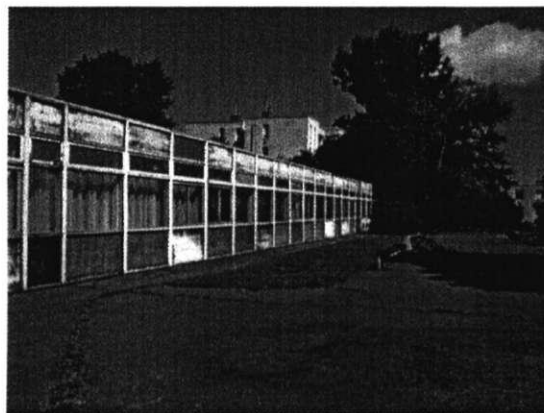
Az iskola a Sasvár utcában



Sasvár utca



Az iskola bejárata



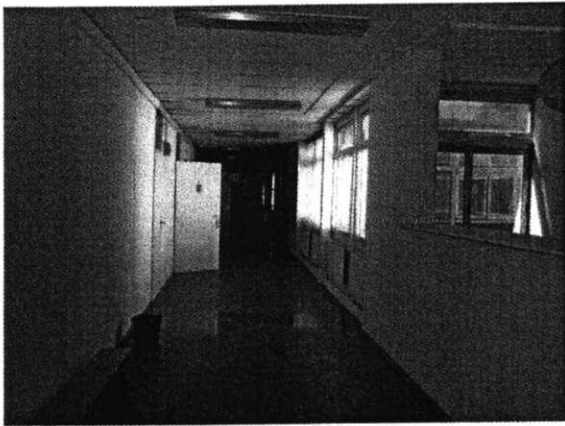
Udvar felőli homlokzat



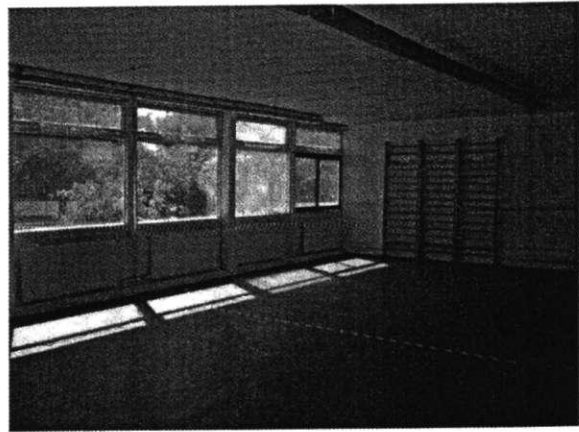
Az iskola udvara focipályával



Előtér



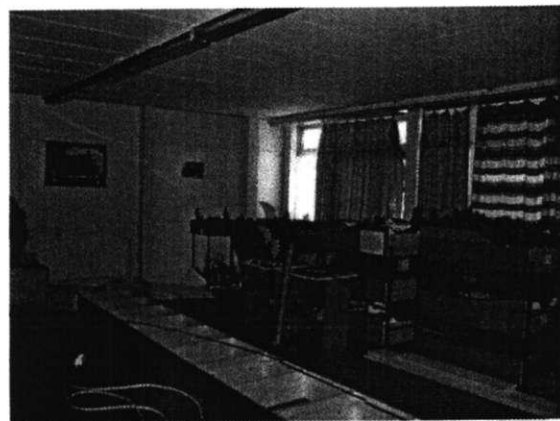
A folyosó sok helyen beázik



Tornaterem



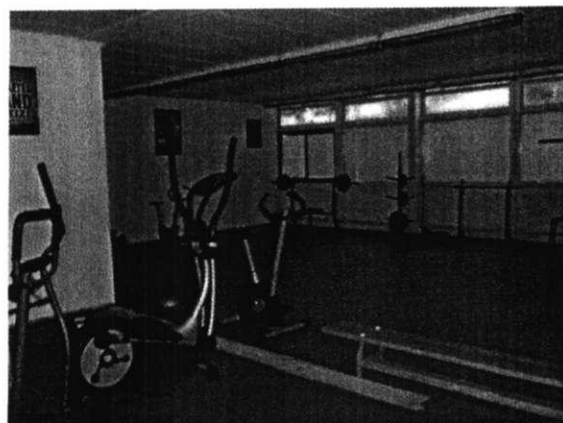
Terem



Raktár



Szoba beázásokkal



Edzőterem



Raktár



Terem



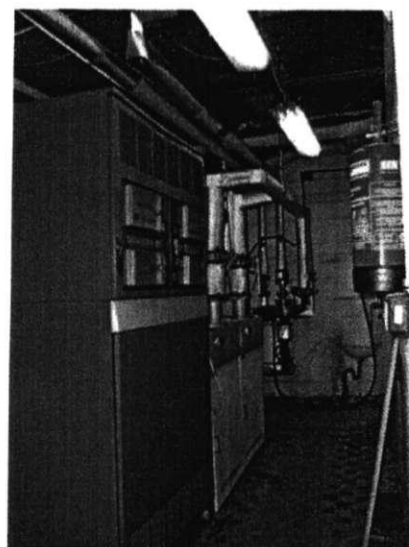
Öltöző



Wc-k



Elektromos helyiség



Gépészeti helyiség

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/165308/2016

2016.05.18

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 107100/34 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály tar	adatok kat.jöv k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------

- Kivett iskola

0

5927

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127661/2/2002/02.07.29

jogcím: tulajdonba adás

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 127661/2/2002/02.07.29

- a 107100/26 hrsz-ú ingatlan megosztva a 107100/33-35 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 94012/2/2012/12.06.20

Vezetékjog

6 m2 területre, VMB-67/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

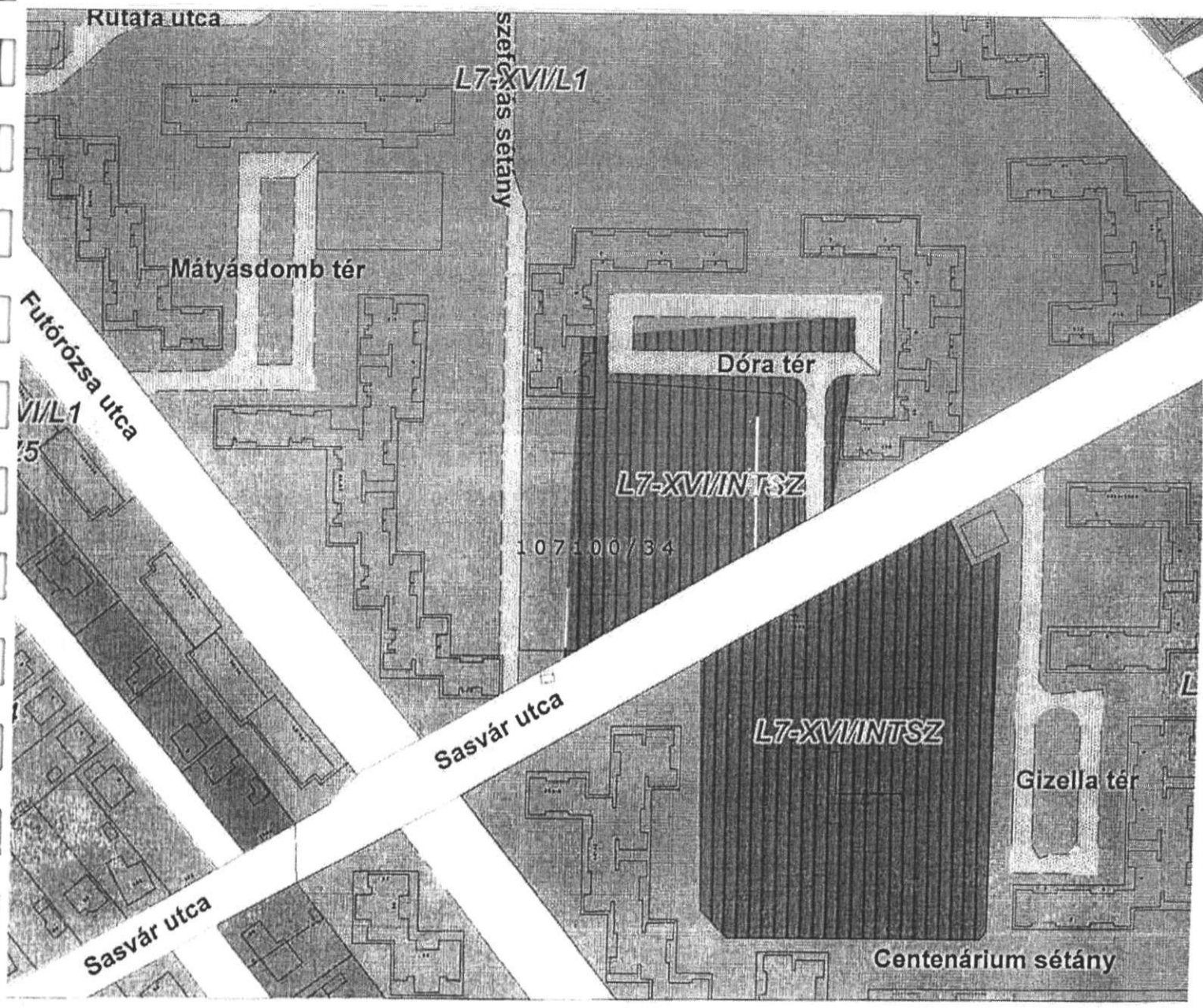
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Rutafa utca

L7-XVI/L1

Centenárius sétány

Mátyásdomb tér

Dóra tér

Futóróza utca

L7-XVI/INTSZ

107100/34

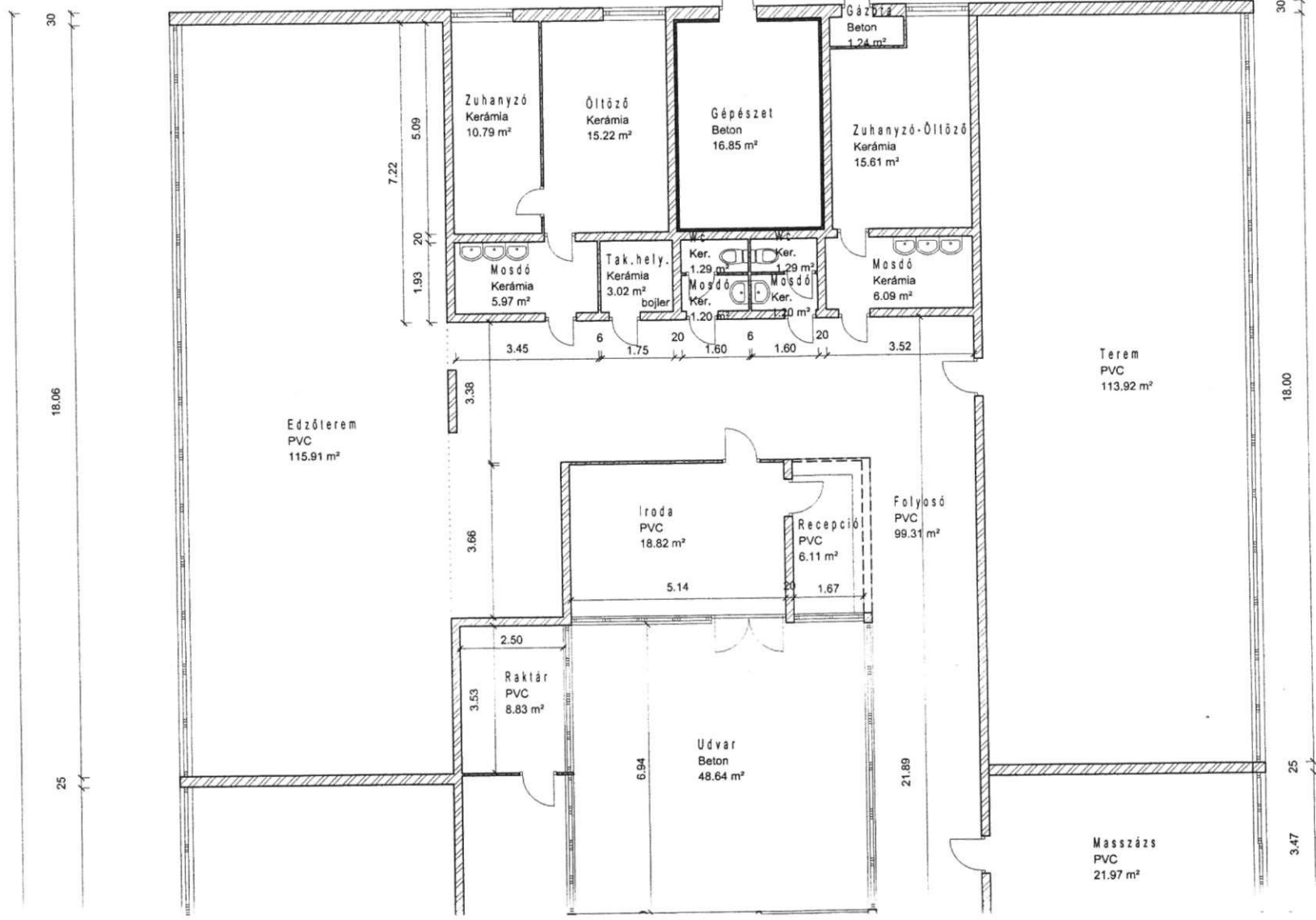
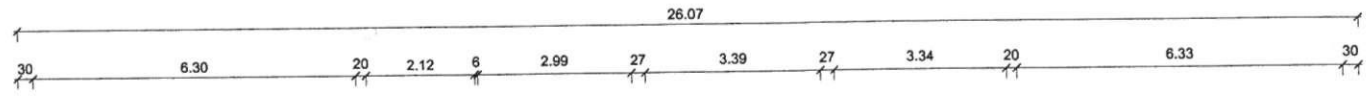
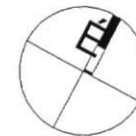
Sasvár utca

L7-XVI/INTSZ

Gizella tér

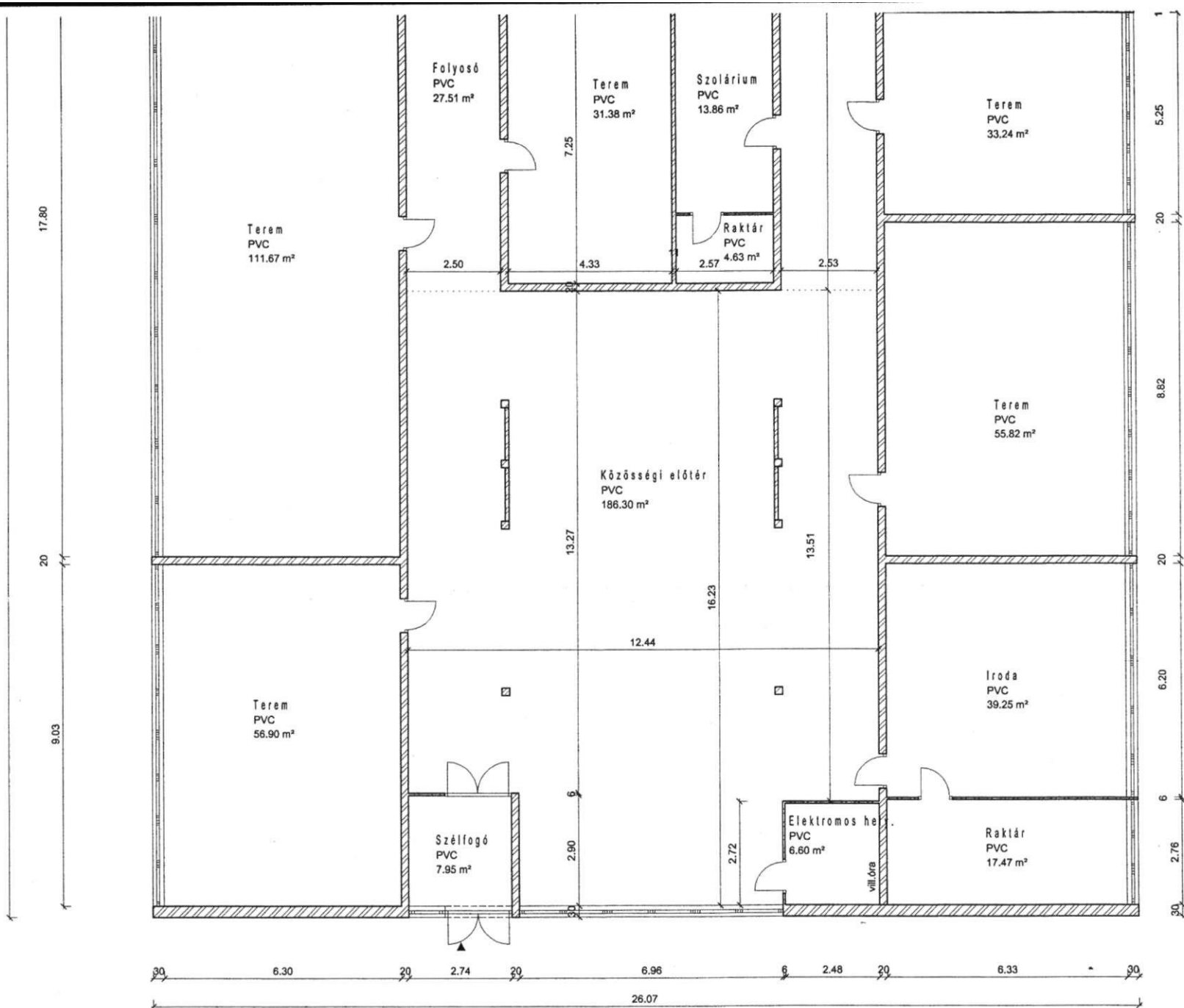
Sasvár utca

Centenárius sétány



Név	Padió anyaga	Nettó terület
Folyosó	PVC	27.51 m ²
Edzőterem	PVC	115.91 m ²
Folyosó	PVC	99.31 m ²
Tere	PVC	111.67 m ²
Tak.hely.	Kerámia	3.02 m ²
Mosdó	Kerámia	5.97 m ²
Wc	Ker.	1.29 m ²
Wc	Ker.	1.29 m ²
Közösségi előtér	PVC	186.30 m ²
Tere	PVC	33.24 m ²
Mosdó	Kerámia	6.09 m ²
Masszázs	PVC	21.97 m ²
Zuhanyzó	Kerámia	10.79 m ²
Szélfogó	PVC	7.95 m ²
Iroda	PVC	39.25 m ²
Raktár	PVC	4.63 m ²
Tere	PVC	31.38 m ²
Szolárium	PVC	13.86 m ²
Iroda	PVC	18.82 m ²
Udvar	Beton	48.64 m ²
Recepció	PVC	6.11 m ²
Elektromos hely.	PVC	6.60 m ²
Tere	PVC	113.92 m ²
Gázóra	Beton	1.24 m ²
Tere	PVC	55.82 m ²
Tere	PVC	56.90 m ²
Raktár	PVC	17.47 m ²
Raktár	PVC	8.83 m ²
Mosdó	Ker.	1.20 m ²
Mosdó	Ker.	1.20 m ²
Óltöző	Kerámia	15.22 m ²
Gépészet	Beton	16.85 m ²
Zuhanyzó-Óltöző	Kerámia	15.61 m ²
Összesen:		1105.86 m²

45.94



BUDAPEST, XVI KERÜLET
CENTENÁRIUMI ISKOLA
SASVÁR UTCA 106.

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100



Hrsz	Cím	Típus	Megnevezés	Alapter	Önk.Tul	Forgalmképesség
114971	Bekecs út 62-78.	telek	Arany János Általános Iskola	8 525 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116241	Szabadföld út 7.	telek	Kisegítő Ált.lsk. + 1 szolg.lakás	2 923 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116698	Georgina utca 19/a.	telek	Batthyány Ilona Általános Iskola	11 503 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116696	Batthyány Ilona út 12.	telek	Szerb Antal Gimnázium	29 265 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116829	Rádió utca 38.	kivett	Batthyány Ilona Általános Iskola	776 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116830	Rádió utca 38.	telek	Iskola udvar	1 685 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
116832	Lassú utca 27.	zöldter	Játszóter	1 075 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
117238/15	Ida utca 110.	telek	Móra Ferenc Általános Iskola	13 348 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
107100/34	Sasvár utca	kivett	Iskola, Ut a Harmadik Évezredbe Alapítv. bérlő	5 927 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
100902	Budapest, XVI. Havashalom utca 43.	kivett	Az Önkormányzat irodaépülete Havashalom u. 41-43.-...	5 503 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
100043	Cziráki út 22.	kivett	Bölcsőde	2 698 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
105571/1	Csinszka út 29-33.	kivett	Óvoda	4 084 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
106045	Zsélyi Aladár utca 2.	kivett	Gondozási Központ	1 787 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
109032	János utca 49.	kivett	Gondozási Központ	1 030 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
110679	Szent Korona utca 53-57.	kivett	Óvoda és bölcsőde közös épületben + 1 szolg.lakás	4 573 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
114900	Monoki utca 67.	kivett	Bölcsőde	1 057 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
100052	Cziráki út 8-10.	kivett	Óvoda	3 826 m2	100 %	Korlátozottan forgalmkéj
103433	Fizika út	közl.ter.	Fizika utca (Gálic u. - Gumó u.)	1 312 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102744	Galgahévíz utca	közl.ter.	Galgahévíz utca (Veres P. út - Garat u.)	3 389 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102692	Galgahévíz utca	közl.ter.	Galgahévíz utca (Garat u. - Újszász u.)	3 538 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102716	Garat utca	közl.ter.	Garat utca (Hősök fasora u. - Szerű u.)	1 282 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103446	Gálic utca	közl.ter.	Gálic utca (Lobbanó u. - Új Kőbánya u.)	1 770 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102851	Gárda utca	közl.ter.	Gárda utca (Veres P. út - Vulkán u.)	7 524 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102893	Gerenda utca	közl.ter.	Gerenda utca (Békéshalom u. - Vulkán u.)	3 466 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103425	Gumó utca	közl.ter.	Gumó utca (Lobbanó u. - Új Kőbánya u.)	961 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103021	Gondnok utca	közl.ter.	Gondnok utca (Veres P. út - Pósa L. u.)	1 544 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102981	Gondnok utca	közl.ter.	Gondnok utca (Pósa L. u. - Borda u.)	1 560 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103041	Gordonka utca	közl.ter.	Gordonka utca (Veres P. út - Pósa L. u.)	1 504 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103299	Gordonka utca	közl.ter.	Gordonka utca (Pósa L. u. - Lobbanó u.)	7 711 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102925	Gordonka köz	közl.ter.	Gordonka köz (Gordonka u. - Gerenda u.)	884 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103327	Guzsaly utca	közl.ter.	Guzsaly utca (Pestli határút - Gordonka u.)	3 063 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102906	Guzsaly utca	közl.ter.	Guzsaly utca (Gordonka u. - Gerenda u.)	932 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102836	Guzsaly utca	közl.ter.	Guzsaly utca (Gárda u. - Hősök fasora)	854 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103650	Gyémánt utca	közl.ter.	Gyémánt utca (Újszász u. - Bronz u.)	978 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103624	Gyémánt utca	közl.ter.	Gyémánt utca (Bronz u. - Ágoston P. u.)	990 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103516	Gyémánt utca	közl.ter.	Gyémánt utca (Ágoston P. u. - Pestli határút)	2 907 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
103106	Gyöngyhalász utca	közl.ter.	Gyöngyhalász utca (Veres P. út - Pósa L. u.)	1 349 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról
102626	Holdfény utca	közl.ter.	Holdfény utca (Szerű u. - Döbröce u.)	792 m2	100 %	Forgalmképtelen (kizáról