

13/2020

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2020. január 22. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: Dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens*

Tárgy: Javaslat a 1165 Budapest, Újszász u. 102. szám előtti, a 103769 hrsz-ú, kivett közterület besorolású ingatlanon álló felépítmény megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 103769 hrsz-ú, természetben a 1165 Budapest, Újszász u. kivett közterület besorolású ingatlan.

Az Önkormányzat és Ivanics Jánosné között 2002.01.29. napján „Használati Megállapodás” jött létre, amely 2003. 05.22. napján módosításra került a tulajdonát képező 20m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: pavilon) által elfoglalt terület, valamint 10m² előkert használata céljából. Az előkert a későbbiekben elbontásra került.

A közterület használat során Ivanics Jánosné használati díj tartozást halmozott fel, amely megfizetésére vonatkozóan az Önkormányzat peres eljárást indított. A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság az 1.Gf.75865/2018/5-II. számú ítéletben elutasította az Önkormányzat keresetét a számítások alapjául használt díjak tekintetében, de az ítéletben foglaltakkal összhangban felülvizsgáltuk a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról és rendjéről szóló 24/1996. (VI.21.) számú rendelet szerint fizetendő használati- és jogcím nélküli használati díjak összegét

A számítás szerint - amely a működési engedély visszavonásáig, azaz 2017.08.30. napjáig a használati díjat, majd ezen időszakot követően pedig a jogcím nélküli használati díjat tartalmazza – Ivanovics Jánosné 2019.12.31. napjáig fennálló hátraléka összesen 175.871,- Ft+Áfa, azaz bruttó 223.356,- Ft közterület használati díj és 1.424.038,- Ft jogcím nélküli használati díj. (1. sz. melléklet)

Az Önkormányzat fizetési felszólítására Ivanovics Jánosné válaszlevelet nyújtott be, amelyben a tulajdonában álló felépítményt értékesíteni kívánja az Önkormányzat részére, mivel sem a hátralékot, sem a további közterület használati díjat nem tudja kifizetni. Egyúttal kérte, hogy fennálló tartozása a pavilon ellenértékebe kerüljön beszámításra (2. számú melléklet).

A felépítményre vonatkozóan értékbecslés készült, amely szerint a pavilon tehermentes forgalmi értéke 3.172.908,- Ft (3.sz. melléklet).

Előterjesztőként javaslom a pavilon megvásárlását Ivanovics Jánosné fennálló közterület használati díj hátralékának beszámítása mellett az alábbiak szerint:

Az Önkormányzat pénzügyi nyilvántartása szerint 2019.12.31. napjáig fennálló hátraléka tételesen 175.871,- Ft+Áfa, azaz bruttó 223.356,- Ft közterület használati díj és 1.424.038,- Ft jogcím nélküli használati díj (1. sz. melléklet).

A 2019.11.27-i ingatlanforgalmi értékbecslés szerint a pavilon tehermentes forgalmi értéke 3.172.908,- Ft.

A forgalmi érték és a hátralék különbözete 1.525.514,- Ft, amely megfizetésére az Önkormányzat az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül fizet meg.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 18. § (2) bekezdése szerint:

„18.§ (2) Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a polgármester hatáskörébe tartozik,

b) 25 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik,

*c) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 25 millió Ft egyedi értékhatár felett, **amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.**”*

Tekintettel arra, hogy a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat : Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megvásárolja Ivanovics Jánosné (lakcím: 1165 Budapest, Bökényföldi út 57.) tulajdonában lévő a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 103769 hrsz-ú, kivett közterület besorolású ingatlanon álló – természetben a 1165 Budapest, Újszász u. 102. szám előtti közterületen lévő -, az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett 20m² alapterületű pavilont, bruttó 3.172.908,- Ft összegért, amely vételárból Ivanovics Jánosné 2020.01.31. napjáig fennálló 1.647.394,- Ft közterület használati díj tartozása levonásra kerül és az így keletkező, bruttó 1.525.514,- Ft vételár különbözetet az Önkormányzat az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül Ivanovics Jánosné részére megfizeti.

Az adásvételhez szükséges forrás az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendeletének 5. melléklet 54. sorában "Az önkormányzat általános működési tartaléka" előirányzaton rendelkezésre áll. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a 2020. évi költségvetés során következő módosításakor az érintett előirányzatok rendezéséről gondoskodjon.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2020. február 29.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. január 8.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: hátralék kimutatás
2. sz. melléklet: kérelem
3. sz. melléklet: értékbecslés

Ivanovics Jánosné

VHB007

24/1996 sz. önk. Rendelet

166/2003. (V.15.) sz. bizottsági határozat

Fenti számú bizottsági határozat alapján a közterület használati díj

20 m²- után 200 Ft/m²/hó+ÁFA

Fenti számú rendelet alapján jogellenes közterület- használati díj: 10X-es

időszak	m ²	nettó	nettó	bruttó	bruttó	nincs ÁFA	
		használati díj Ft/m ²	használati díj 1X/hó	használati díj 1X/hó + Áfa (27%)	negyedév (bruttó)	használati díj 10X-es/hó	negyedév
2014. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2014. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2014. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. augusztus	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2014. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2014. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2014. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2015. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2015. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. augusztus	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2015. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2015. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2015. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2016. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2016. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. augusztus	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2016. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2016. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2016. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2017. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft	15 240 Ft		
2017. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft			
2017. augusztus 30.	20	200 Ft	3 871 Ft	4 916 Ft	9 996 Ft		
összesen				223 356 Ft			

24/1996 sz. önk. Rendelet

166/2003. (V.15.) sz. bizottsági határozat

Fenti számú bizottsági határozat alapján a közterület használati díj

20 m²- után 200 Ft/m²/hó+ÁFA

Fenti számú rendelet alapján jogellenes közterület- használati díj: 10X-es

időszak	m ²	nettó	nettó	bruttó	bruttó	nincs ÁFA	
		használati díj Ft/m ²	használati díj 1X/hó	használati díj 1X/hó + Áfa (27%)	negyedév (bruttó)	használati díj 10X-es/hó	negyedév
2017. augusztus 31.	20	200 Ft	129 Ft	164 Ft		1 638 Ft	52 438 Ft
2017. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2017. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2017. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2017. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2018. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2018. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2018. augusztus	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2018. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2018. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. január	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2019. február	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. március	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. április	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2019. május	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. június	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. július	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2019. augusztus	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. szeptember	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. október	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	152 400 Ft
2019. november	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
2019. december	20	200 Ft	4 000 Ft	5 080 Ft		50 800 Ft	
összesen						1 424 038 Ft	2
mindösszesen:							1 647 394 Ft

1+2

2

10/18259/2019

F-374/2019.07.11.

Elavlási Szándék nyilatkozat.

Dr. Lukács István

Taj: dr. Kovács Péter pu. dr.

T. Segyő úr!

Atalintott Suanovics Sárosné sz.

2. sz. melléklet

Lakcím 1165 B.P. Böbényföldi út 57.

B.P. 1165 Újváros u. 102. Zöld alma kávézó pavilon tulajdonosa, ezzel a kéressel fordulok önhöz, hogy a XVI. ker. önkormányzata fogadja el a pavilont megvételre ajánlott bérlesemet.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Éleje: 2019.07.11.	
10/18259-2/2019	db mell.
Előadó: dr. K. Zs.	Előzetes:

T. Suanovics Sárosné
B.P. 2019.07.09.

D. Kés
SOS!
2019.07.16

Zöld alma pavilon 20 /m²

3. sz. melléklet.

M E G B Í Z Ó

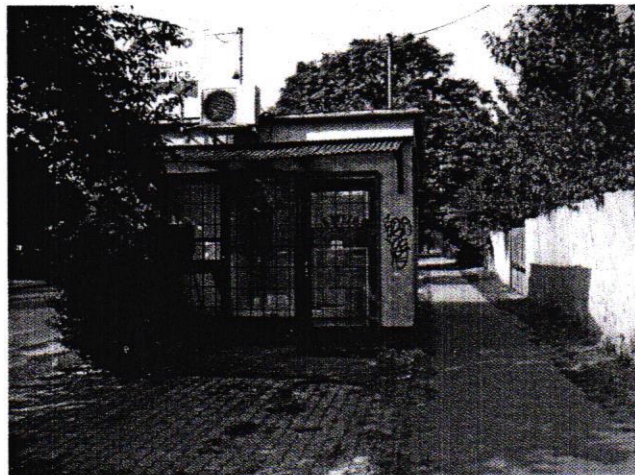
Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



TML DESIGN KFT.
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Pavilon

1165 Budapest, Újszász utca 102.
Hrsz.: 103769

Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

**1165 Budapest, Újszász utca 102., hrsz: 103769 sz. alatti felépítmény for-
galmi 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, 2019. Augusztus 26.



TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-03
Bankszla: 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	8
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Újszász utca 102., hrsz.: 103769 sz.** szám alatti közterületen álló csak felépítmény forgalmi értékbecslését.

Az felépítmény telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **103769**
Szobák száma: -
pavilon területe: **15,24 m²**
Megnevezés: **felépítmény**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel 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 keltezésétől 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 **3.172.908,-Ft**,
azaz hárommillió egyszázhetvenkettőezer kilencszáznyolc Forint,

A fenti összeg nettó összeg.

Budapest, 2019. November 27.



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

1165 BUDAPEST, ÚJSZÁSZ UTCA 102. SZ. ALATTI KÖZTERÜLETEN ÁLLÓ FELEPÍTMÉNY FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

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

2019. augusztus 22-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 **2016.01.13-án** kelt tulajdoni lap másolatát. **A tulajdonviszonyokban nem történt változás!**

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1165 Budapest, Újszász utca 102.
Helyrajzi szám:	103769
Megnevezés:	felépítmény, kivett közterület
Üzlet területe:	15,24 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2016.01.13-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 **2016.01.13-án** kelt tulajdoni lap III. része az Elmű Hálózati Kft. és a Főgáz Kft. részére tartalmaz vezetékjogot és használati jogot, mert az ingatlan az Elmű és a Főgáz vezeték védőtávolságában van. Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem talál

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerület forgalmasabb városrészén, az Újszász utca 102. azám előtti közterületen található. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L3-XVI/OM, L4-XVI./SZ4 és L7-XVI/L1. Az ingatlan környezete kisvárosias, telepszerű és kertvárosias, jellemzően többszintes házak és családi házak épültek. Az utak aszfaltozottak, az Újszász utcára merőleges utcákban gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált felépítmény közterületen áll, mely az Újszász utca és a Diósy Lajos utca sarkán helyezkedik el. A közterület sík terepadottságú. Az épület egyik oldalán járda, másik oldalán járda, majd aszfaltos út van. Az épület előtt térkő borítás van, mely teraszként funkcionál. A felépítmény villannyal, vízzel, csatornával, rendelkezik.

A felépítmény leírása:

Az épület építési éve ismeretlen. A vizsgált felépítmény egy eladótérből és egy raktár-wc helyiségből áll. Az ingatlan teljes körű felújításra, korszerűsítésre szorul, mely magában foglalná a ház külső hőszigetelését, vízszigetelését, nyílászárók -, az elektromos hálózat, burkolatok teljes cseréjét valamint a fűtési rendszer kiépítését. Az épület használaton kívül van. **A 2016-os állapotokhoz képest az épület műszaki állapota romlott.**

Tartószerkezet:

A vizsgált ingatlan egyszintes. Az épület valószínűleg beton sávalapokkal épült. A földszinti homlokzati fal vakoltan 45 cm vastag. A belső válaszfal vakolt vastagsága 10 cm. A padlószint a telekszinttel körülbelül egy szintben van, a belmagasság 2,60 m. A földszint feletti födém vasbeton. Az épületen vasbeton lapostető található, bitumenes lemez szigeteléssel.

Burkolatok:

A helyiségek padlóburkolata kerámia. A raktár-vécében az oldalfalak csempevel burkoltak. A falak belül vakoltak és festettek, a homlokzati vakolat kőporozással készült. A nyílászárók fém anyagúak. A természetes fényviszonyok megfelelőek.

Fűtési rendszer, meleg vízellátás

Az eladótérben villany radiátorral fűtöttek. HMV bojler biztosítja a meleg víz ellátását. Az épületbe nincs bevezetve a gáz, de a területen van gázvezeték.

Víz, csatorna közmű

Az épület vezetékes vízhálózattal el van látva, saját mérője van.

Az épület vezetékes csatornahálózatra rá van kötve.

Gáz közmű

Az úttal párhuzamosan van gázvezeték, de a vizsgált felépítménybe nincs bevezetve.

Elektromos rendszer

Az ingatlan működő kifestőszűrségű elektromos ellátással rendelkezik, saját mérőórával. A falban lévő csatlakozók, szerelvények elavultak.

Egyéb felszereltség

Klíma.

Összességében az épületet fel kellene újítani és üzemeltetni kellene, használni, mert jelenlegi állapotban folyamatosan avul.

A pavilon helyiségei:

Név	Padló anyaga	Nettó terület
Eladótér	Kerámia	11.77 m2
Wc-Raktár	Kerámia	3.47 m2
Összesen:		15.24 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 KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL

„Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.”

Kiindulási alapadatok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG - AVULÁSOK = NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magába foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség - a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

Az általunk alkalmazott módszer az épületeket, építményeket építési módjuk szerint különböző csoportokba sorolja, mely típusokra adott - szerkezeti fajtánként - a négyzetméter ár. A kiválasztott épület típus újraelőállítási értékének becsléséhez meg kell állapítani az egyes szerkezeti elemeknek megfelelő fajlagos árakat, és ezek összessége adja az újraelőállítási négyzetméter értékét.

Az épület bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége (**BÚK**) az alábbi összefüggéssel számítható:

$$BÚK = q \sum \pi_i$$

Ahol q az épület bruttó külső alapterülete négyzetméter mértékegységben.

Az épület nettó újraelőállítási (pótlási) költsége (**NÚK**) - exponenciálisan csökkenő amortizációt feltételezve - az alábbi összefüggéssel számítható:

$$NÚK = q \sum \pi_i'$$

Ahol $\pi_i' = E(t_0) \times [1 - (t - t_0)/T_0] \times \exp[(t - t_0)/T_0]$

t az értékelés időpontja

t_0 vagyontárgy beszerzésének (pótlásának) éve

T_0 a vagyontárgy teljes élettartama

$E(t_0)$ a vagyontárgy beszerzési (pótlási) értéke

Szerkezet és szerkezeti anyag megnevezése	Szerkezeti elemek értéke %-ban	Bruttó pótlási költség	Építés vagy felújítás éve	Szerkezeti elemek becsült élettartama	Avultság mértéke (%)	Nettó pótlási költség
alpok	11	49 500	1980	100	9,90	44 597
falszerkezet	19	85 500	1980	100	9,90	77 032
födémszerkezet	14	63 000	1980	60	32,96	42 238
tetőszerkezet	11	49 500	1980	60	32,96	33 187
héjalás	5	22 500	1980	25	100,00	0
nyílászárók	12	54 000	1980	40	93,37	3 579
burkolás	9	40 500	1990	25	100,00	0
festés	2	9 000	1990	5	100,00	0
villanyszerelés	4	18 000	2000	15	100,00	0
gépészet	13	58 500	2000	20	87,07	7 563
ÖSSZESEN:	100	450 000			53,73	208 196

MŰSZAKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

Felépítmény megnevezése	Nettó/hasznos alapterület (m ²)	Nettó pótlási költség (Ft/m ²)	Műszaki érték (Ft) /Telek nélkül/
Felépítmény	15,24	208 196	3 172 908
ÖSSZESEN:	456,35		3 172 908

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Újszász utca 102. hrsz.: 103769 sz.** szám alatti csak felépítmény forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **3.172.908,-Ft**,
azaz hárommillió egyszázhetvenkettőezer kilencszáznyolc Forint,

A fenti összeg nettó összeg.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **180 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.



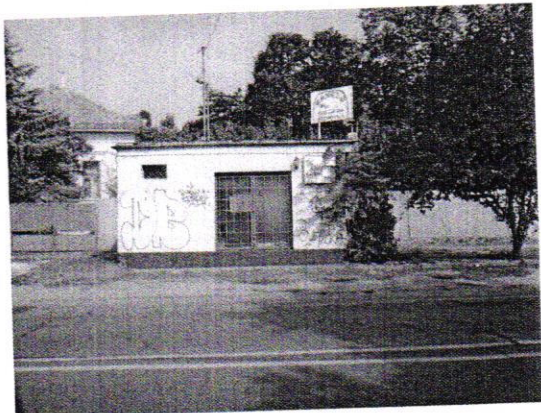
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

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

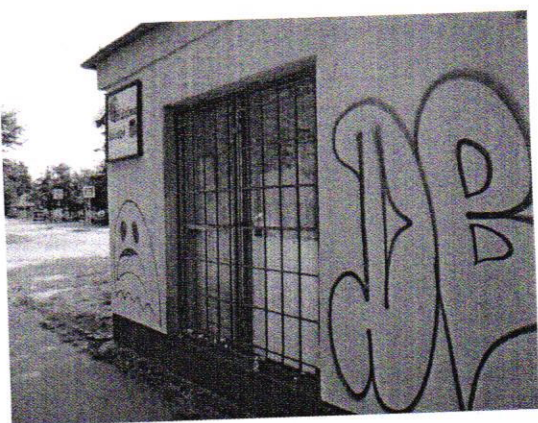
MELLÉKLETEK



A pavilon homlokzata és bejárata



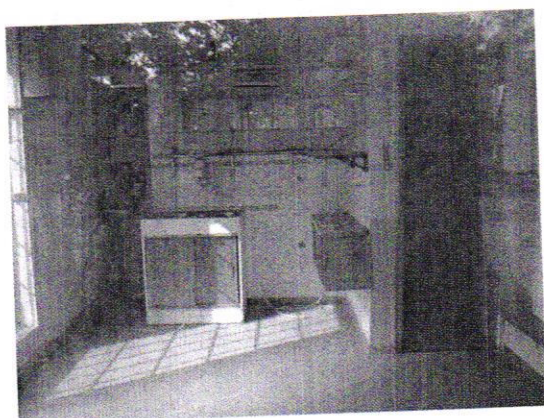
A pavilon homlokzata és bejárata



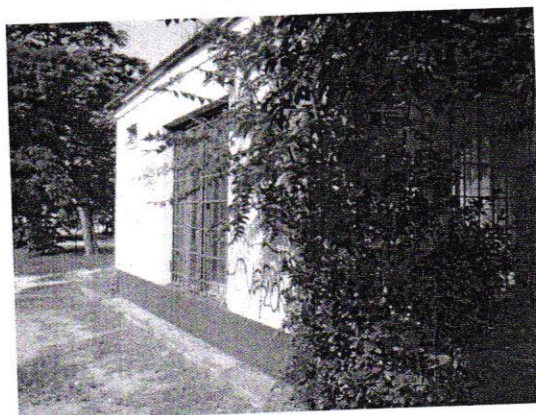
Eladótér, hátul a raktár, wc



A hátsó homlokzat



Eladótér, hátul a raktár, wc



A hátsó homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/12125/2016

2016.01.13

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103769 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Újszász utca. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett közterület	0	2.5205	0,00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/01.07./
jogcím: 1990. évi LKV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65393/3/2009/09.07.06

Vezeték jog
15 m2 terület nagyságra.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38292/2/2010/10.02.15

Vezeték jog
1044 m2 területre VMB-211/2009.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24

Vezeték jog
1522 m2 területre, VMB-205/2009.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53041/2/2010/10.05.31

Vezeték jog
3023 m2 területre, VMB-25/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/12125/2016

2016.01.13

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 5

Belterület 103769 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 58208/2/2012/12.02.22

Vezeték jog

1464 m2 területre, VMB274/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 74002/1/2012/12.04.12

Vezeték jog

1914 m2 területre.

jogosult:

név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. II. János Pál Pápa tér 20.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.09

Vezeték jog

1199 m2 területre, VMB-80/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

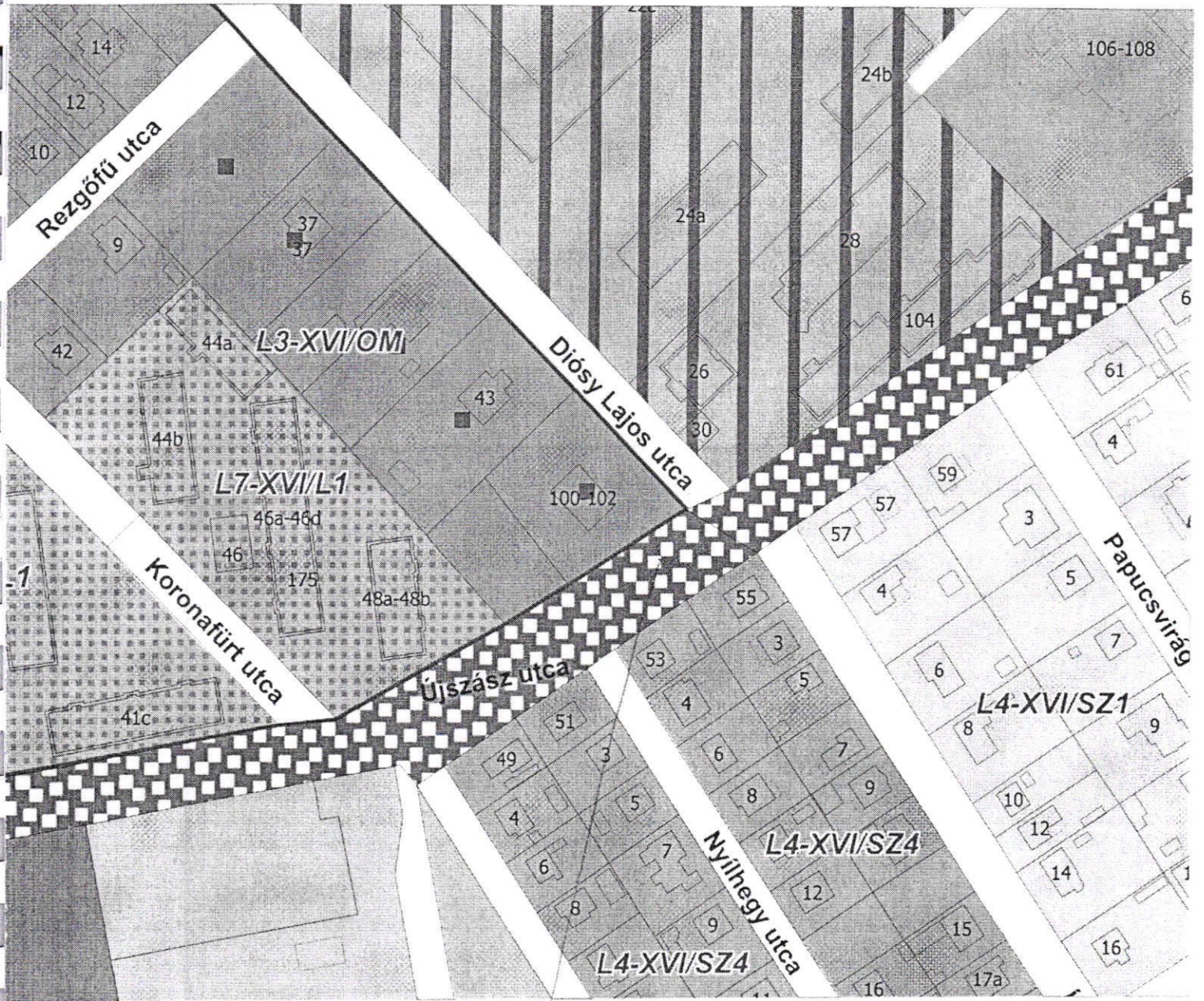
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

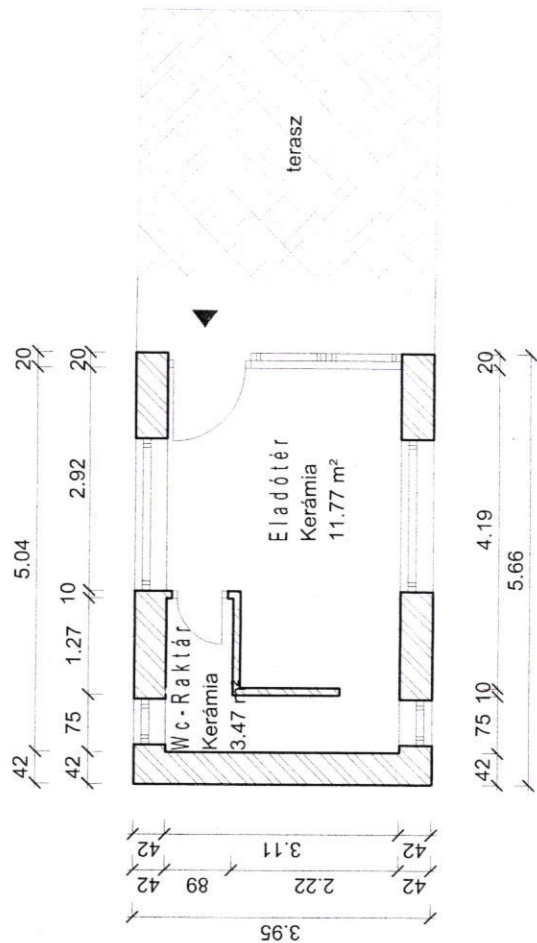
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Bizonyító erővel nem rendelkezik



103769 HRJZ



Név	Padló anyaga	Nettó terület
Eladóter	Kerámia	11.77 m ²
Wc-Raktár	Kerámia	3.47 m ²
Lakás		15.24 m ²

BUDAPEST, XVI KERÜLET
 ÚJSZÁSZ U. 102.
 KÖZTERÜLETEN LÉVŐ PAVILON

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
 M 1:100