127/2016

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**
**ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2016.szeptember 14. napján tartandó Kt. ülésre!*
*Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, a vagyonrendelet módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2016. július 13-án foglalkozott a „Javaslat a Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, a vagyonrendelet módosítására" tárgyú előterjesztéssel. A Képviselő-testület 237/2016. (VII.13.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy az előterjesztést napirendjéről leveszi, és a következő ülésen tárgyalja majd egy kontroll értékbecslés készítése után.

A Képviselő-testületi ülésen elhangzott kérdések alapján a Diósy Lajos utcai ingatlanokkal kapcsolatos előzményeket az alábbiakban ismertetem.
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 2014. évben Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezte. A 105775 hrsz-ú ingatlanon található épület ráépült a 105774 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra.
Park Klinika Kft. a Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 és 105775 hrsz-ú ingatlanokat 1994. március 1-től 2014. március 1-ig a használta, orvosi, egészségügyi, oktatási célra. A szerződés szerint a Kft. köteles volt kialakítani és biztosítani egy 260 m² helyiségcsoportot az akkori ÁNTSZ részére, ennek fejében használati díj fizetésére nem volt köteles. A Kft. a szerződésben foglaltaknak eleget tett.
A Park Klinika képviseletében Kemecsei Ferenc ügyvezető a szerződés lejárata előtt 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, mivel ott gyógyszertár és állatorvosi rendelő üzemel, használati díjat fizetnek.
A 20 évre szóló szerződés megszűnését követően a Kft. az épület emeleti és tetőtéri részét, valamint a telket visszaadta az Önkormányzatnak.
A szerződés 2014. március 1-én szűnt meg. A Képviselő-testület az ingatlan hasznosításáról azonban csak 2014. március 26-án döntött.

A Képviselő-testület 2014. 03.26-án foglalkozott a 105774 és 105775 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával.
Az előterjesztéshez értékbecslés készült, a teljes Diósy Lajos utca 5. szám alatti (105774 és 105775 hrsz-ú ) ingatlanra, valamint külön a földszintre és a pincére. Az emeletre és az üres telekre nem készült értékbecslés, mivel előterjesztő ebben az előterjesztésben csak a földszint és pince hasznosítására tett javaslatot a Képviselő-testület felé. Az emeleti rész akkori és jelen állapotában is önálló használatra nem alkalmas, mivel teljes felújítást igényel, önálló közművekkel nem rendelkezik.

A 2014. március 5-én, a KVS GOLD Kft. által készített értékbecslés szerint 105774 és 105775 hrsz-ú ingatlanok együttes értéke: nettó 89.000.000,- Ft, az épületben lévő 226 m² területű földszint és a 142 m²területű pince forgalmi értéke nettó 40.000.000,- Ft.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése alapján 87/2014. (II.26.) Kt határozatában úgy döntött, 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.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 88/2014. (II. 26.) Kt határozatában úgy döntött, 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. Induló bérleti díj mértéke: 280.000,- Ft/hó+Áfa.

A Pályázati felhívás 04.22-én került kiírásra. Első alkalommal nem volt jelentkező. Második alkalommal a Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. (továbbiakban Park Klinika Kft.) nyújtott be pályázatot. A Képviselő-testület a pályázatot 195/2014. (VI.18.) Kt. határozatában bírálta el. A nyertes Park Klinika Kft-vel a bérleti szerződés 2014.07.08-án került megkötésre. Az épületben a Kft. gyógyszertárat és állatorvosi rendelőt üzemeltet. A Park Klinika Kft. csak a Képviselő-testület hasznosításra vonatkozó döntéséig, valamint a határozat végrehajtásáig használta az ingatlant szerződés nélkül. Az Önkormányzatnak kizárólag a Kft-vel van jogviszonya, más jogügyletről nincs tudomásunk.

Ezt követően Önkormányzat az ingatlanokra vonatkozóan telekhatár rendezést kezdeményezett a Földhivatalnál. A rendezést követően az épületen átmenő telekhatár megszűnt.

A Képviselő-testület 2015. február 18. napján tárgyalta a 105774 hrsz-ú ingatlan értékesítésére tett javaslatot. Az előterjesztés mellékletét képezte a Duo Saxum Tervező és Kivitelező Bt. által 2015. január 19-én készült értékbecslés. Az értékbecslés szerint a 954 m² területű ingatlan értéke bruttó 29.765.000,- Ft.
A Képviselő-testület 65/2015. (II. 18.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy az ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár, bruttó 32.500.000,- Ft-ban határozta meg.

A Képviselő-testület 215/2015. (V. 13.) Kt határozatában állapította meg a pályázat eredményét. A pályázat nyerteseként a Képviselő-testület az ORTOPROFIL-Ingatlan Kezelő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságot (1074 Budapest, Csengery utca 28., képviseli: Lengyel István, adószám: 22677402-2-42, statisztikai számjele: 22677402-6810-113-01) jelölte meg, bruttó 33.550.000,- Ft vételár összegű ajánlattal.

A tárgyi, Budapest XVI. kerület, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú, 1041 m² telekterületű, kivett udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. Az ingatlanon 575 m² területű felépítmény található. Az épület 90,25 m² területű pincéből, 260 m² nagyságú földszintből, 235 m² emeletből áll. Az

Önkormányzat a pince és földszinti részt bérbeadás útján hasznosítja. Az épület emeleti szintje jelenleg üres.

Az épület lakóháznak épült az 1930-as évek végén, hagyományos technológiával. Az elmúlt években felújítás nem történt. Az épület külső homlokzata erősen felújításra szorul. Az épület víz, villany, csatorna, gáz hálózatra rákötött. Az épületen vizesedés nyomai látszódnak. A pincében lévő gázkészülék elavult, cserére szorul. A földszinti helyiségek átlagosak, a falak festettek, csempézettek. A helyiség burkolata kerámia. A nyílászárók felújításra, cserére szorulnak. Az emeleti szint jelenleg üres, használaton kívül áll. Műszaki állapota gyenge, vizesedés, beázás nyomai láthatóak, teljes felújításra szorul. A földszinti részen található az összes közmű mérőóra, az üres emeleti rész önálló mérőórákkal nem rendelkezik.

Az ingatlanrész bérlője vételi kérelmet nyújtott be a teljes ingatlan megvásárlására. A Park Klinika Kft. vezetője, Kemecsey Ferenc jelezte, hogy a rendeletben foglalt feltételek mellett kívánja megvásárolni az ingatlant. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelete 12. § (3) bekezdése szerint 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 vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.

A 2016. június 13-i Képviselő-testületi ülésre az értékbecslést a TML Design Kft. Tóth Mihály értékbecslő készítette. **Az értékbecslés szerint az ingatlan értéke: 58.748.000,- Ft.**
Az értékbecslő a piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint határozta meg az értéket. Összehasonlította a közelmúltban értékesített Mátyásföldön található épület (üzlet) ingatlanokkal. (2. számú melléklet)

A 2016. július 13-i Képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület úgy döntött, hogy kontroll értékbecslés után tárgyalja az előterjesztést.
A Vagyonhasznosítási Iroda vezetője a Magyar Ingatlanszövetség főtitkárát Kispál Sándort megkereste, hogy tegyen javaslatot megfelelő végzettségű, megfelelő színvonalú, kapacitással rendelkező értékbecslő foglalkoztatására a Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlan értékbecslésének készítése esetében.
Kispál Sándor úr az ENSA- IMMO Kft-t (2483 Gárdony, Fogas utca 13.) javasolta az értékbecslés elkészítésére.
A Kft. becsatolta az igazolványát, a jogosultságot igazoló iratokat, önéletrajzát, szakmai beszámolóját. Az értékbecslő 2000. évtől kezdődően készít értékbecsléseket.
Ezt követően az Önkormányzat az ENSA- IMMO Kft-t kérte fel az értékbecslés elkészítésére.

Az értékbecslő az ellenőrző értékbecslésben háromféle összehasonlító értékelést mutatott be:
- újraelőállítási költség alapú megközelítéses,
- piaci összehasonlító megközelítés szerinti,
- piaci hozadéki megközelítéses.

A piaci összehasonlító értékelésben az értékbecslő a Csömöri úton és Sashalmon, a tágabb környezetében elhelyezkedő, hasonló hasznosítású ingatlanokkal hasonlította össze a Diósy Lajos utcai ingatlant, mivel Ó-Mátyásföldön az ingatlan közelében, környezetében hasonló jellegű, intézményi ingatlan nem található.

A piaci hozadéki megközelítés szerint az épület pince és a földszinti szintnél a jelenlegi állapotot vette figyelembe, azaz a bérleti szerződésben szereplő adatokkal számolt, és feltételezte annak hosszabb idejű meglétét. Az épület műszaki állapotában változást nem feltételezett. Az emeleti szint jelenlegi állapotában nem hasznosítható. A hozamszámítás során egy felújított emeleti részt vett figyelembe. A felújításra megközelítőleg 70.000,- Ft/m² költséget vett figyelembe. (235 m²x70.000,- Ft/m²= 16.450.000,- Ft), ez az értékbecslő szerint fedezi az épületszint arra a színvonalra való felújítást, hogy az kiadható legyen.
Az emeleti hasznosításának az irodai funkciót feltételezi a leghatékonyabbnak. A környéken az iroda jellegű ingatlanok bérleti díja 4-6 euró/ m²/hó között mozog.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján: 58.300.000,- Ft.
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján: 56.400.000,- Ft.
Az ingatlan értéke pótlási költség alapján: 66.300.000,- Ft.
Az ingatlan piaci értéke kerekítve: 57.000.000,- Ft.
**Az ellenőrző értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: 57.000.000,- Ft.** Az értékesítés Áfa mentes) (3. számú melléklet)

Dr. Jakab János ügyvéd állásfoglalása szerint:
*„ 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 az 1993. évi LXXVIII. tv., amelynek 49. § (1) bek. a) pontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.*
*Ezen törvényi hely nem tartalmaz külön rendelkezést arra az esetre, amennyiben a bérlő nem az ingatlan egészét bérli, így ezen eset vonatkozásában a jogszabály értelmezésével kapunk választ az elővásárlási jog gyakorlás szabályára.*
*Álláspontom szerint a bérlőt – ha annak egyedüli bérlője és nincsen bérlőtársa – akkor az elővásárlási jog az ingatlan egészére megilleti, melynek oka abban keresendő, hogy a törvény ettől eltérő szabályozást nem tartalmaz.*
*Nyilvánvalóan, ha az Önkormányzat az ingatlan egészét értékesíti, úgy a bérlőt az egészre vonatkozóan illeti meg az elővásárlási jog, mert ettől eltérő joggyakorlat ellentétes a jogalkotó azon szándékával, amely arra irányul, hogy egy ingatlan értékesítése esetén is biztosítsa bérlő részére azon lehetőséget, hogy a már megkezdett és gyakorolt tevékenységét a helyiségben tovább vihesse és ne kerüljön hátrányos helyzetbe.”* (4. számú melléklet)

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 l) pontja rendelkezik a külön törvényben szabályozott vagyoni elemekről:
*„l) 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 tartalmaznak 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.
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv).
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**
***8. §*** *A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.*
***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.*
*(4) A helyiség vételárhátralékának kamatára az e rendelet 8. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.*
*(5) E rendelet 9. § (2) bekezdése szerint elidegenített üres helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni, vételárengedmény, részletfizetés nem adható.*
***13. §***
*(1) A Ltv.-ben, illetve e rendeletben meghatározott feladatok végrehajtását a Polgármesteri Hivatal látja el, amely egyes részfeladatok ellátására szakértőt vehet igénybe.*
*(2) Az elidegenített lakás vagy helyiség teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.*

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 ingatlannak (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 javasolom az ingatlan értékesítését a bérlő, Park Klinika Kft. részére, az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken, 5 év részletfizetéssel, a rendeletben biztosított fizetési feltételekkel. A teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú ingatlan hibásan a vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes vagyonként nyilvántartott. Ennek oka elsősorban az, hogy korábban óvoda volt, az átvezetés még nem történt meg. Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant a bérlő részére értékesíti, akkor a döntést megelőzően a kataszterben üzleti vagyonná kell minősíteni. (5. számú melléklet)

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

**A végrehajtás feltételei:**
A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.
**A társadalmi hatások összefoglalása:**
A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.
**Társadalmi költségek:**
A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.
**Költségvetési hatások:**
A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.
**Egészségügyi hatások:**
Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.
**Környezeti hatások:**
Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen, és a rendeleti, valamint határozati javaslatot fogadja el!**

**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2016. (... ...) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú, kivett udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlant a Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-365647, adószám: 10981368-1-42, statisztikai számjel: 10981368-6820-113-01, képviseli: Kemecsey Ferenc ügyvezető, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5.) bérlő részére értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét nettó 58.748.000,- Ft-ban állapítja meg.
A vételárból 50%-ot, azaz 29.374.000,- Ft-ot a szerződés aláírásakor, a fennmaradó 29.374.000,- Ft összeget pedig 60 hónap alatt, részletekben a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten köteles a Vevő megfizetni.

Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2016. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. szeptember 5.

Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:

Ancsin László
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. *Vételi kérelem*
2. *TML Design Kft által készített értékbecslés*
3. *ENSA IMMO Kft. által készített értékbecslés*
4. Jogi szakvélemény
5. rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról

**Tárgyalásra kijelölt Bizottság:** Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Ér. 2016. 07. 06.

8

*Park Klinika Kft. 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5.*

1. sz. melléklet

**Dr. Lukács Titanilla irodavezető asszony részére,**
Vagyonhasznosítási Iroda
Budapest, XVI. kerületi Önkormányzat

**Budapest**
Havashalom u. 43.
1163

*Tárgy: vételi szándéknyilatkozat 1165 Bp. Diósy Lajos u. 5. sz. ingatlan tekintetében*

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

Alulírott *Kemecsey Ferenc* (Bp. 1953.06.27., an: Bordi Ilona), a Park Klinika Kft. (1165 Bp Diósy Lajos u. 5.) ügyvezetője **vételi szándéknyilatkozatot terjesztek elő a 1165 Bp Diósy Lajos u. 5. szám alatti (HRSZ 105775) ingatlan (egészségház) vonatkozásában,** mellyel kapcsolatban **elővásárlási jogommal szeretnék élni.**

Kérem, hogy a vételár megállapítása után – lehetőségük szerint – szíveskedjenek a legnagyobb részletfizetési kedvezményt biztosítani.

Budapest, 2016. június 29.

Köszönettel

Kemecsey Ferenc
ügyvezető

2. sz. melléklet

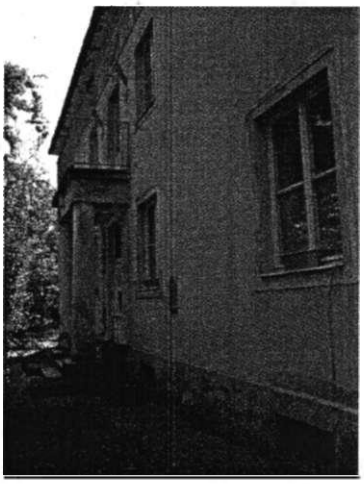
M E G B Í Z Ó

**Budapest XVI kerületi Önk.**
**1163 Budapest**
**Havashalom utca 43.**

K É S Z Í T Ő

**TML DESIGN KFT.**
**2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.**

# Ingatlanforgalmi értékbecslés



# Egészségház

1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5.
Hrsz.: 105775

# Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Diósy Lajos utca, hrsz: 105775 sz. alatti egészségház**
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. Május 11.

TML DESIGN KFT
H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
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 ..... 9
ÖSSZEFOGLALÁS ..... 12
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ..... 13
MELLÉKLETEK ..... 14

# ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. utca, hrsz.: 105775 sz.** szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

**Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

| | |
|---|---|
| Helyrajzi szám: | **105775** |
| Telek területe: | **1041,00 m$^2$** |
| Megnevezés: | **Kivett udvar és gazdasági épület** |

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 keltezéstől számított **három 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 **58.748.000,-Ft,**
azaz ötvennyolcmillió hétszáznegyvennyolcezer Forint,

**A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!**

Budapest, 2016. Május 11.

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

# 1165 BUDAPEST, DIÓSY LAJOS UTCA 5. EGÉSZSÉGHÁZ FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

## I. ELŐZMÉNYEK

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

**2016. május 4-én és 5**-én helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódtunk 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 **2014.12.17**-én kelt tulajdoni lap másolatát.

## II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

| | |
|---|---|
| Cím: | **1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5.** |
| Helyrajzi szám: | **105775** |
| Megnevezés: | **Kivett udvar és gazdasági épület** |
| Telek területe: | **1041,0 m$^2$** |
| Övezet: | **belterület** |
| Tulajdoni hányad: | **1/1** |

## III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2014.12.17**-én ket 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 **2014.12.17-én** kelt tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.
Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

# V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

## AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan természetben Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészen, a Diósy Lajos utca és a Mészáros József utca találkozásánál található. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L3-XVI/OM. Az ingatlan környezete kertvárosias, jellemzően családi házak épültek, földszintes és tetőtér beépítéssel. 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 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, és utoljára kb. 50 éve végezték az utolsó külső tatarozást. A tulajdoni viszonyok változásával kerületi ÁNTSZ központ lett pár évig, majd 1993-ban 20 éves bérleti szerződést kötöttek a teljes körű belső felújításért cserébe. Ez járt le napjainkban és ez indokolja az értékelést.

Jelenleg gyógyszertár és állatorvosi rendelőt üzemeltet a bérlő a földszinten.

Az épület földszinti része jó állapotban van, míg az emelet kevésbé, a pince elhanyagolt, felújítandó állapotú. A közművek kb. 20 éve történt felújításának köszönhetően kifogástalan állapotban vannak, egyedül a gázkazánok az élettartalmuk végéhez közelednek. Összességében az épület homlokzata felújításra szorul mely magában foglalná a külső hőszigetelését, nyílászárók cseréjét.

**Tartószerkezet:**

Az épület háromszintes pince + földszint + emelet szintekkel rendelkezik, összesen. Az épületek valószínűleg beton sávalapokkal épültek. A pince fölötti födém tégla boltozatos, a zárófödém csapos gerendás faszerkezetű, alulról deszka, felülről döngölt föld borítással A pince az épület 1/3-a alatt található. A földszinti teherhordó falak 45 cm vastagok. A belső válaszfalak vakolt vastagsága 10-15 cm között váltakozik. A padlószint a telekszinttől kb. 64 cm-rel ki van emelve, a belmagasság 2,80 m. A földszint feletti födém. A tető hagyományos ácsolt faszerkezetű alacsony dőlésszöggel, cserépfedéssel.

**Burkolatok:**

A földszinten jó állapotban lévő kerámia lap burkolatok vannak. Az emeleten linóleum és kerámia lap burkolatok cserélendő állapotban vannak. A pincében beton burkolat van elhanyagolt állapotban. A falak belül vakoltak és festettek, a homlokzati vakolat kőporozással készült. A nyílászárók kap-

csolt gerébtokos kialakításúak, elöregedett festéssel. Az épület szobájában 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 elektromos bojlerrel biztosított.

**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:**

| Szintek | Név | Padló anyaga | Nettó terület | Korr. M2 |
|---|---|---|---|---|
| Pince | Gépészet | Beton | 16,62 m2 | 8,31 m2 |
| Pince | Raktár | Beton | 8,75 m2 | 4,38 m2 |
| Pince | Raktár | Beton | 20,20 m2 | 10,10 m2 |
| Pince | Raktár | Beton | 16,10 m2 | 8,05 m2 |
| Pince | Közlekedő | Beton | 4,50 m2 | 2,25 m2 |
| Pince | Előtér | Beton | 6,50 m2 | 3,25 m2 |
| Pince | Raktár | Beton | 13,76 m2 | 6,88 m2 |
| Pince | Raktár | Beton | 3,82 m2 | 1,91 m2 |
| **Pince össz:** | | | **90,25 m2** | |
| Földszint | Lépcsőház | Metlachi | 13,11 m2 | 13,11 m2 |
| Földszint | Előtér | Kerámia | 4,56 m2 | 4,56 m2 |
| Földszint | Iroda | Kerámia | 6,03 m2 | 6,03 m2 |
| Földszint | Teakonyha | Ker. | 4,59 m2 | 4,59 m2 |
| Földszint | Labor | Kerámia | 12,49 m2 | 12,49 m2 |
| Földszint | Wc | Ker. | 1,05 m2 | 1,05 m2 |
| Földszint | Raktár | Kerámia | 7,05 m2 | 7,05 m2 |
| Földszint | Pihenő | Kerámia | 4,56 m2 | 4,56 m2 |
| Földszint | Eladótér | Kerámia | 27,76 m2 | 27,76 m2 |
| Földszint | Öltöző | Ker. | 1,99 m2 | 1,99 m2 |
| Földszint | Wc | Ker. | 1,09 m2 | 1,09 m2 |
| Földszint | Előtér | Ker. | 1,36 m2 | 1,36 m2 |
| **gyógyszertár össz:** | | | **85,64 m2** | |
| Földszint | Kutyakozmetika | Kerámia | 10,07 m2 | 10,07 m2 |
| Földszint | Előtér | Ker. | 1,79 m2 | 1,79 m2 |
| Földszint | Közlekedő | Kerámia | 9,26 m2 | 9,26 m2 |
| Földszint | Wc | Ker. | 1,25 m2 | 1,25 m2 |
| Földszint | Iroda | Padlószőnyeg | 18,64 m2 | 18,64 m2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Földszint | Vizsgáló | Kerámia | 15,49 m2 | 15,49 m2 |
| Földszint | Mosóg. | Ker. | 0,78 m2 | 0,78 m2 |
| Földszint | Röntgen | Kerámia | 14,81 m2 | 14,81 m2 |
| Földszint | Előkészítő | Ker. | 3,53 m2 | 3,53 m2 |
| Földszint | Recepció | Ker. | 10,12 m2 | 10,12 m2 |
| Földszint | Műtő | Kerámia | 12,47 m2 | 12,47 m2 |
| Földszint | Váró | Kerámia | 9,47 m2 | 9,47 m2 |
| Földszint | Előtér | Ker. | 1,19 m2 | 1,19 m2 |
| Földszint | Közlekedő | Kerámia | 9,06 m2 | 9,06 m2 |
| Földszint | Előtér | Kerámia | 7,54 m2 | 7,54 m2 |
| Földszint | Vizsgáló | Kerámia | 29,36 m2 | 29,36 m2 |
| Földszint | Öltöző | Padlószőnyeg | 8,61 m2 | 8,61 m2 |
| Földszint | Wc | Ker. | 1,02 m2 | 1,02 m2 |
| **állatorvos össz:** | | | **164,46 m2** | |
| Emelet | Iroda | Beton | 19,12 m2 | 19,12 m2 |
| Emelet | Iroda | Padlószőnyeg | 18,31 m2 | 18,31 m2 |
| Emelet | Fürdőszoba | Ker. | 5,25 m2 | 5,25 m2 |
| Emelet | Konyha-Étkező | Kerámia-lam.parketta | 15,26 m2 | 15,26 m2 |
| Emelet | Iroda | linóleum | 10,72 m2 | 10,72 m2 |
| Emelet | Iroda | Beton | 27,31 m2 | 27,31 m2 |
| Emelet | Iroda | Beton | 16,68 m2 | 16,68 m2 |
| Emelet | Raktár | Padlószőnyeg | 8,11 m2 | 8,11 m2 |
| Emelet | Iroda | Beton | 14,96 m2 | 14,96 m2 |
| Emelet | Raktár | Beton | 3,84 m2 | 3,84 m2 |
| Emelet | Iroda | Padlószőnyeg | 14,90 m2 | 14,90 m2 |
| Emelet | Közlekedő | linóleum | 31,63 m2 | 31,63 m2 |
| Emelet | Wc | Ker. | 2,17 m2 | 2,17 m2 |
| Emelet | Iroda | Beton | 15,00 m2 | 15,00 m2 |
| Emelet | Iroda | linóleum | 27,85 m2 | 27,85 m2 |
| Emelet | Előtér | Kerámia | 1,91 m2 | 1,91 m2 |
| Emelet | Wc | Ker. | 1,65 m2 | 1,65 m2 |
| **Emelet össz:** | | | **234,67 m2** | |
| **Összesen:** | | | **575,02 m2** | **529,90 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 ügyhöz, 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 valósak.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolják 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 $m^2$ 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) | Korrekció | Fajlagos ár ft/m2 |
| 1. | Ómátyásföld (OM) | 1397 | | 39 000 | -10% | 25 125,3 |
| 2. | Ómátyásföld | 1657 | | 46 000 | -10% | 24 984,9 |
| 3. | Májusfa utca | 2524 | | 81 000 | -10% | 28 882,7 |
| | **Telek átlagár (Ft/m2)** | | | | | **26 331,0** |
| | **Figyelembevett ár (Ft/m2)** | | | | | **26 300,0** |
| | | | | | | |
| | **Épület(üzlet)** | **telek m2** | **épület m2** | **állapot** | **Ár (ezer Ft)** | **Fajlagos ár ft/m2-telek** |
| 4. | Hunyadvár utca | 1186 | 175 | hasonló | 43 000,0 | 67 475,4 |
| 5. | Hunyadvár utca | 1077 | 190 | hasonló | 41 000,0 | 66 710,0 |
| 6. | Imre utca | 1090 | 120 | hasonló | 37 000,0 | 69 441,7 |
| | **Épület átlagár (Ft/m2)** | | | | | **68 076,0** |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Korrekció | | felújítandó | | -13,0% | -8 849,9 |
| | **Figyelembevett felépítmény ár (Ft/m2)** | | | | | **59 200,0** |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke: | | | | | |
| | Épület | telek m2 | épület m2 | állapot | Piaci ár | |
| | telek+épület | 1041 | 529,9 | | 58 748 000,0 | |
| | **Összesen(áfamentes)** | | **529,9** | | **58 748 000,0** | |

# ÖSSZEFOGLALÁS

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. utca, hrsz.: 105775 sz.** alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **58.748.000,-Ft,**
azaz ötvennyolcmillió hétszáznegyvennyolcezer Forint,

**A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!**

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

Az értékbecslés 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.

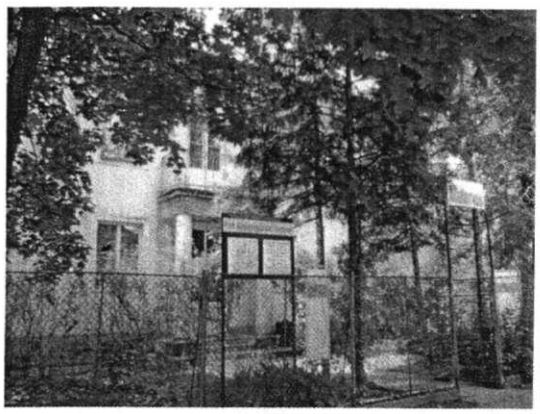
**Tóth Mihály Levente**
**okl. építészmérnök**
**Ingatlanértékbecslő**

Készült: 2 példányban

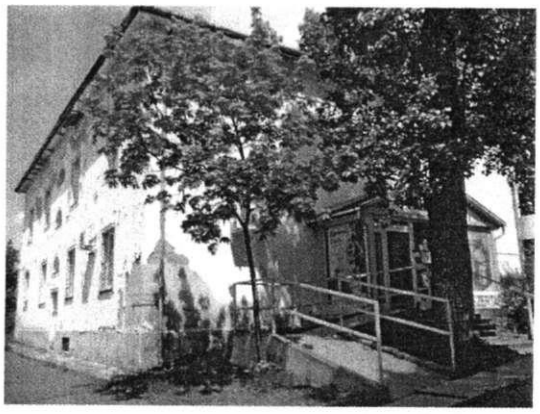
Mellékletek:

| | | |
|---|---|---|
| 1. sz. melléklet: | Fotódokumentáció | 5 lap |
| 2. sz. melléklet: | Tulajdoni lap másolat | 1 lap |
| 3. sz melléklet | Térképmásolat szabályozási tervlap | 1 lap |
| 4. sz melléklet | Alaprajz | 3 lap |

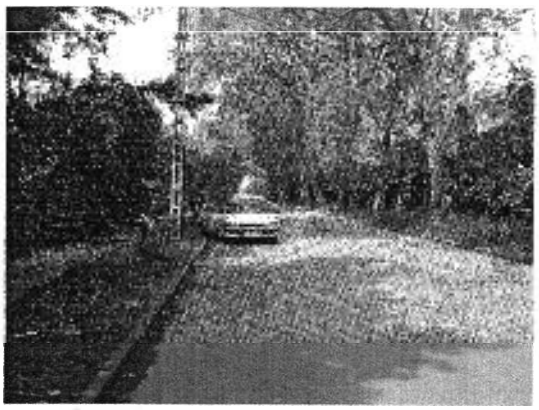
# MELLÉKLETEK



A ház homlokzata Diósy L. utcában



A ház homlokzata Mészáros J. utcában

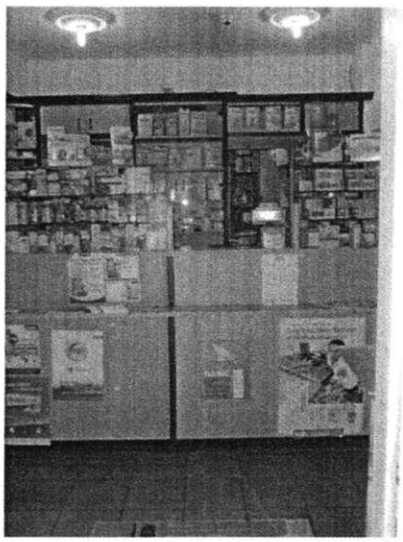


Diósy Lajos utca

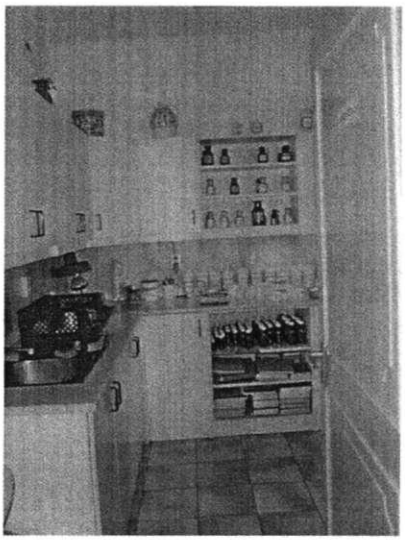
Mészáros József utca

A telek

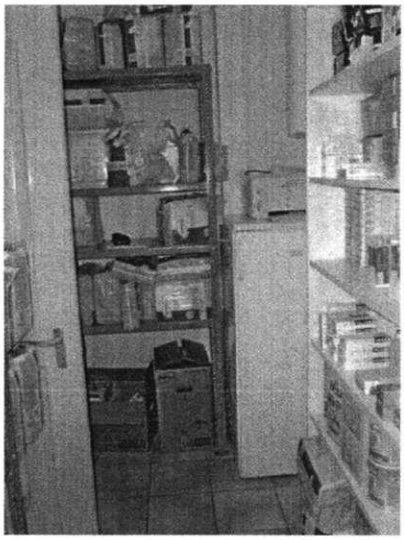
Patika bejárata



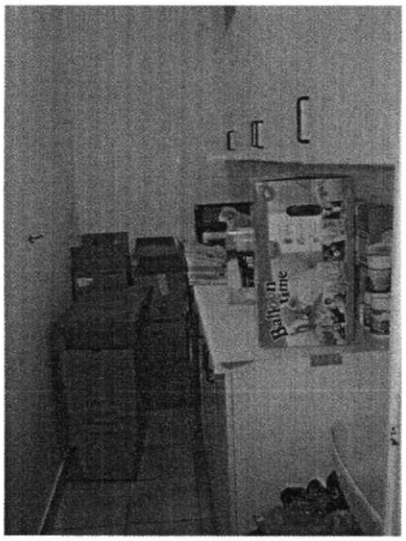
Eladótér



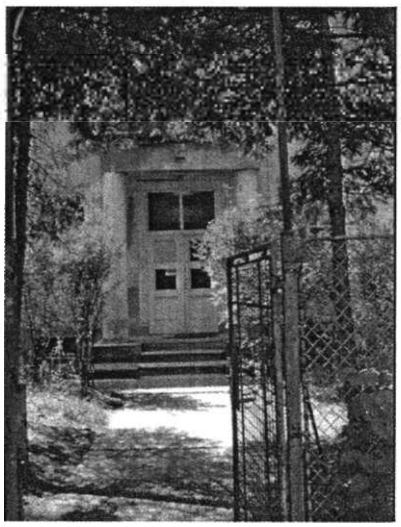
Labor



Raktár

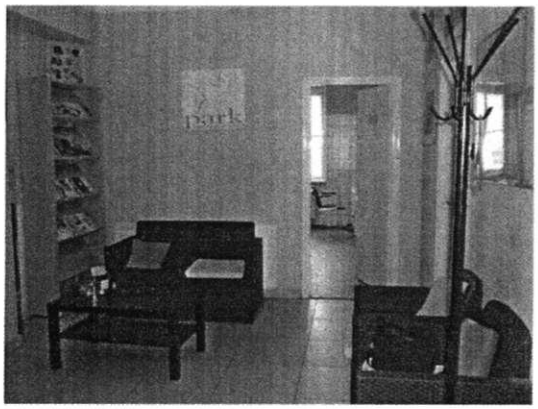


Teakonyha

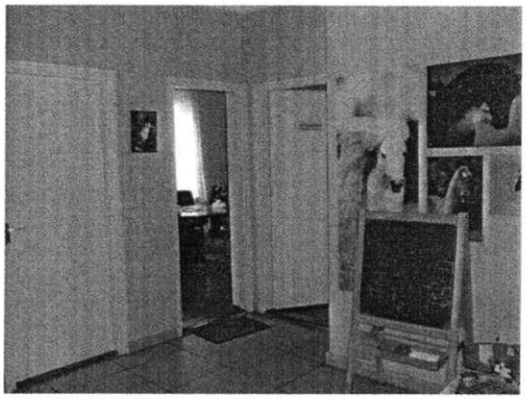


Állatorvosi rendelő bejárata

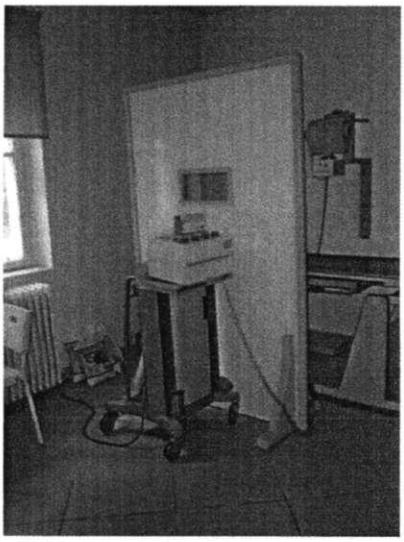
Recepció



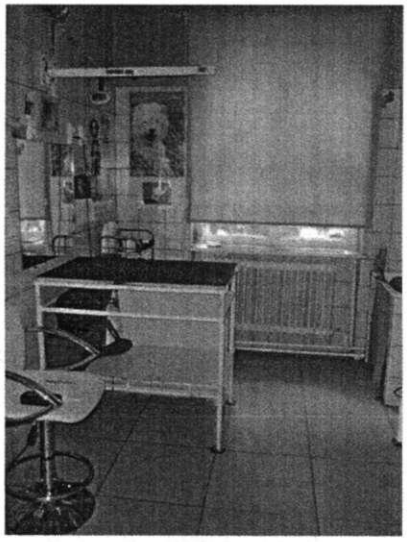
Váró



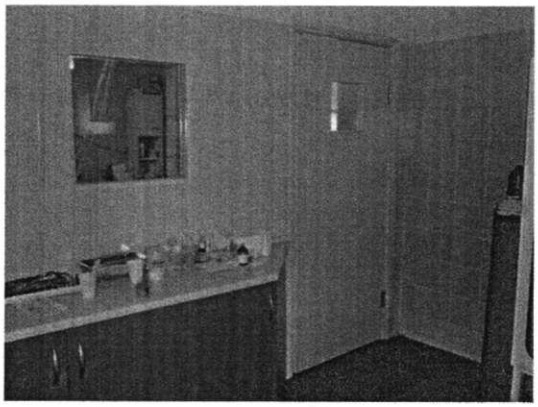
Előtér



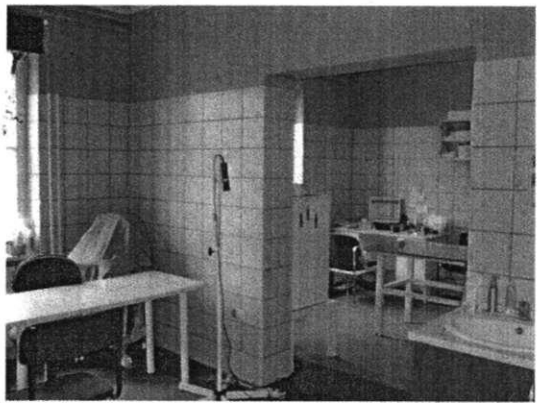
Röntgen



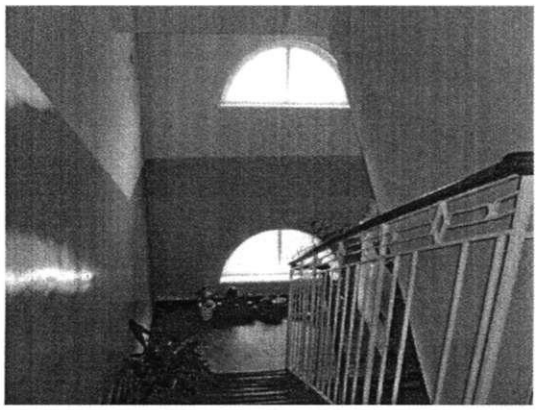
Kutyakozmetika



Előkészítő, műtő

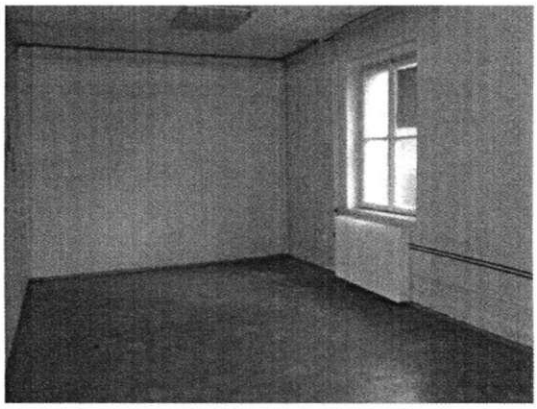


Vizsgáló



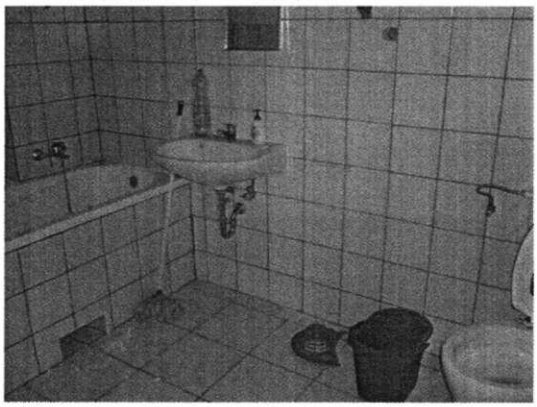
I. emelet lépcsőház

I. emeleti előtér



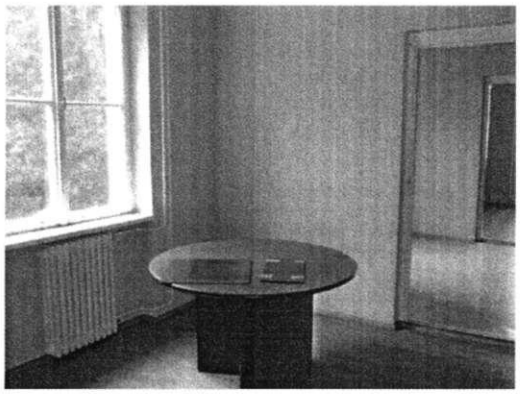
Iroda

Iroda

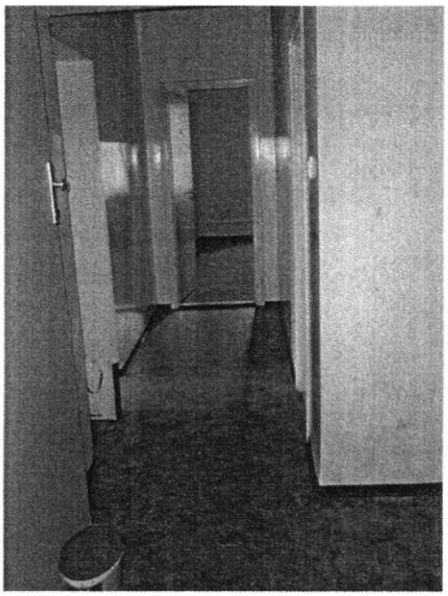


Fürdőszoba

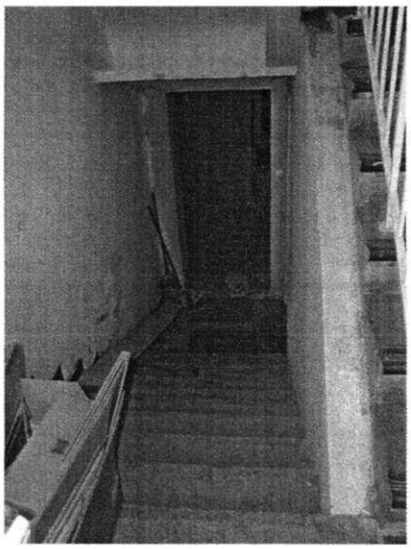
Iroda



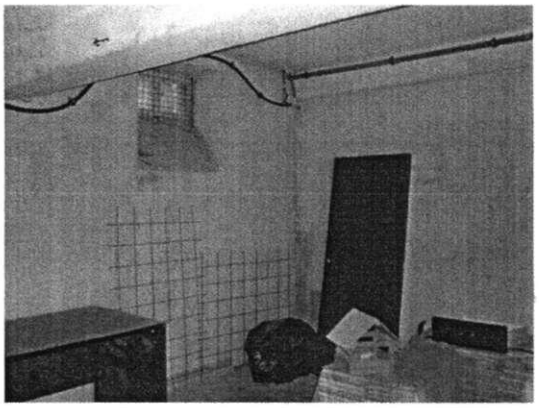
Irodahelyiségek



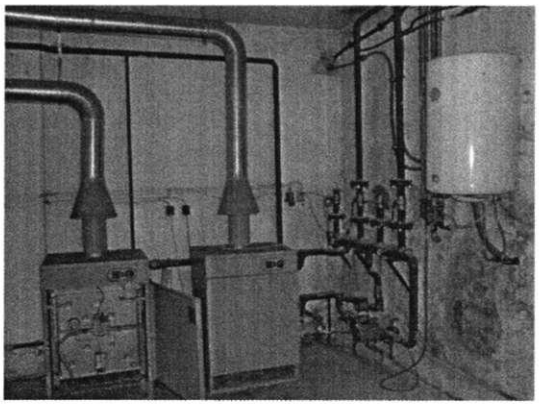
Folyosó



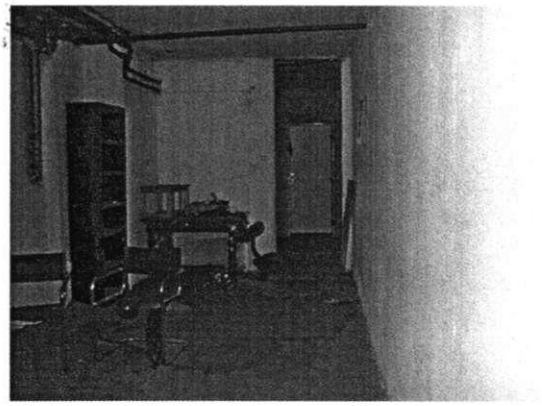
Pincelejárat



Pincehelyiség



Gépészeti helyiség



Pincehelyiség

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: 8000004/336874/2014

2014.12.17

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53

Belterület 105775 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Diósy Lajos utca 5

**I.RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill | alosztály adatok<br>terü<br>ha m2 | kat.jöv<br>k.fill |
|---|---|---|---|---|---|
| Kivett udvar és gazdasági épület | 0 | 1041 | 0,00 | | |

**II.RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04
jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

**III.RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 130734/1/2014/14.11.24

- a T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m2 a 105774 hrsz-ú ingatlanból idecsatolva.

TULAJDONLAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni

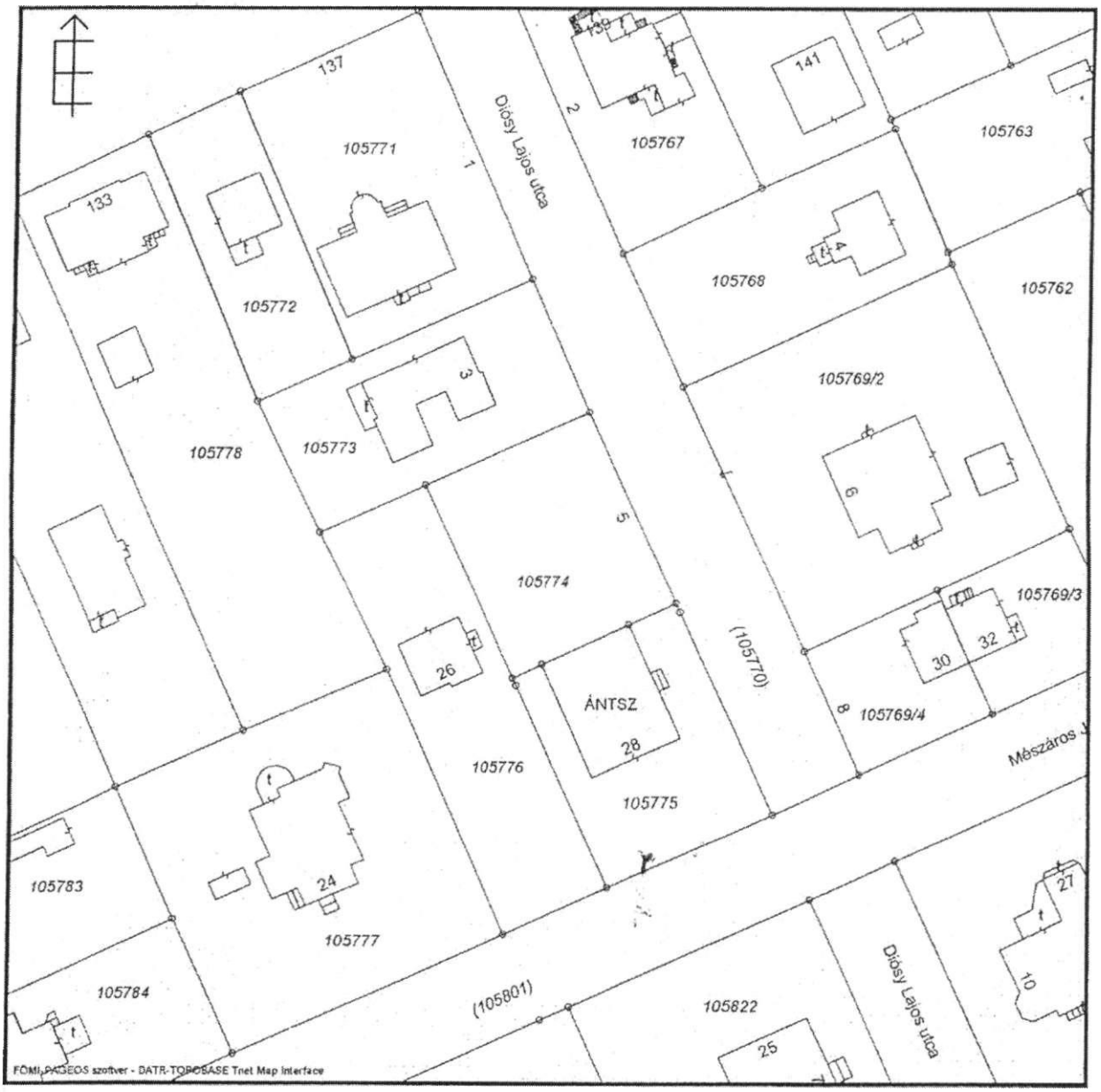
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

# E-hiteles térképmásolat

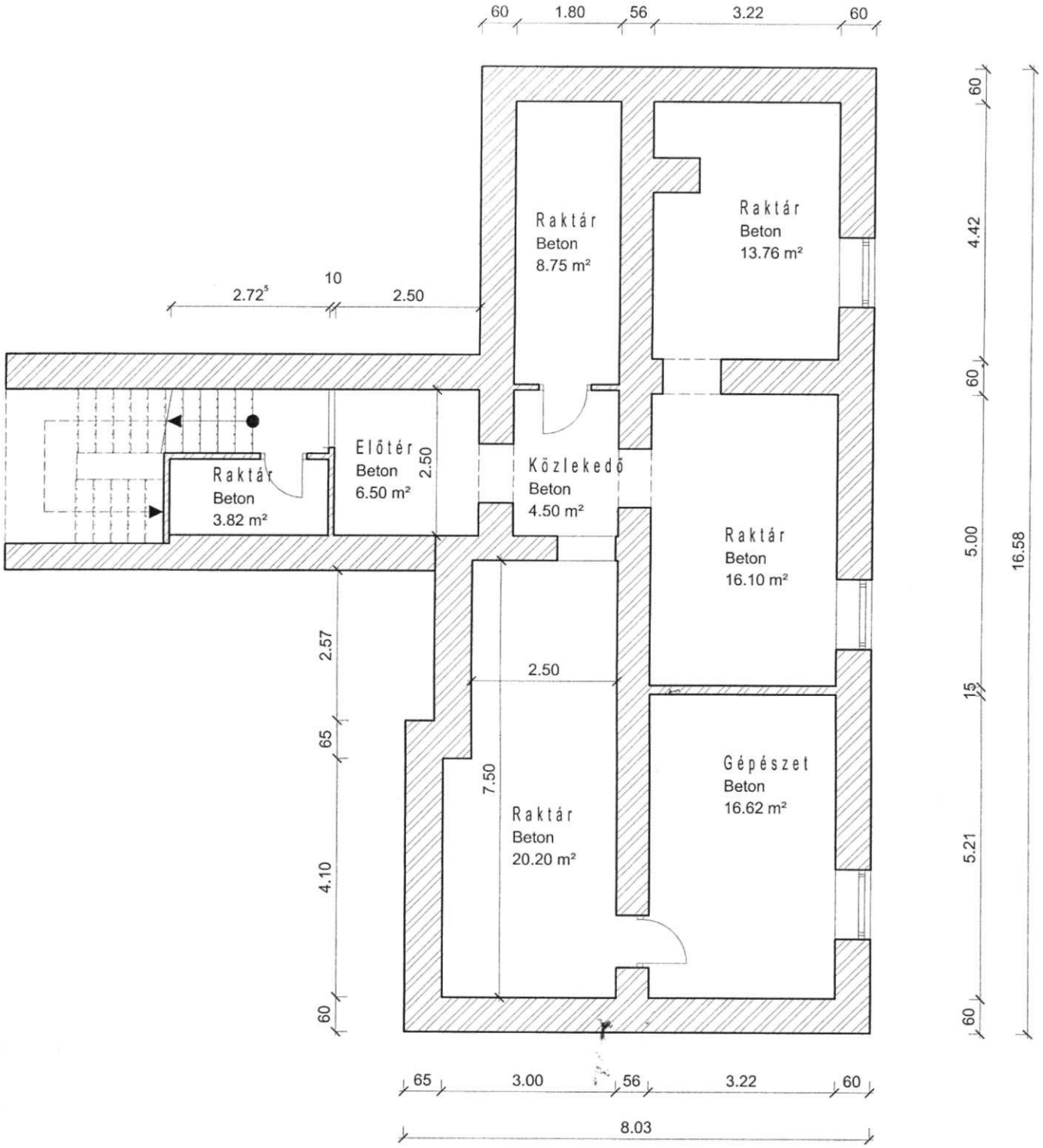
2015.02.26 09:31:08

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105774 Megrendelés szám: 9000/1126/2015

Méretarány: 1 : 1000



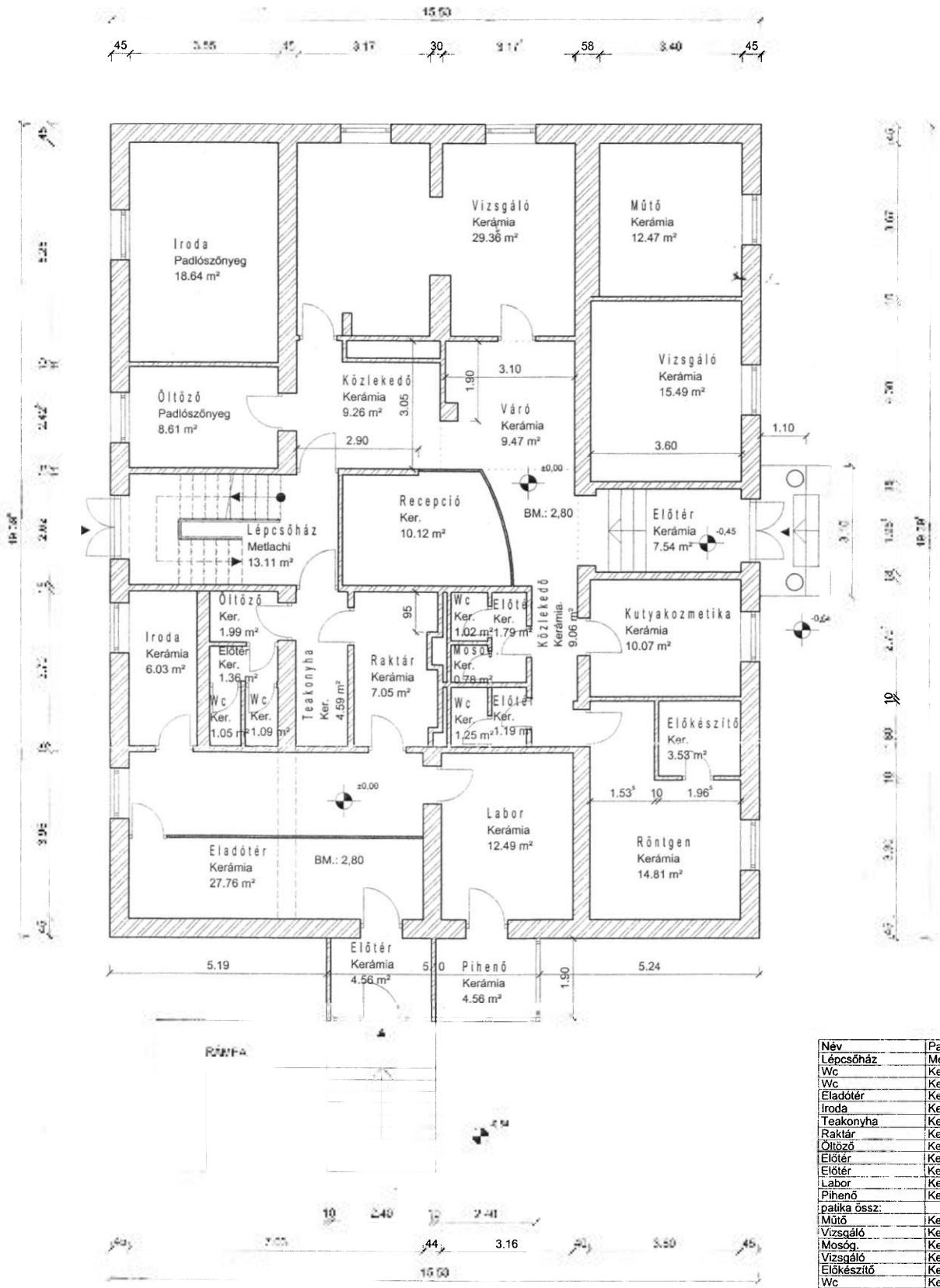

A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.




BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
PINCE

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100

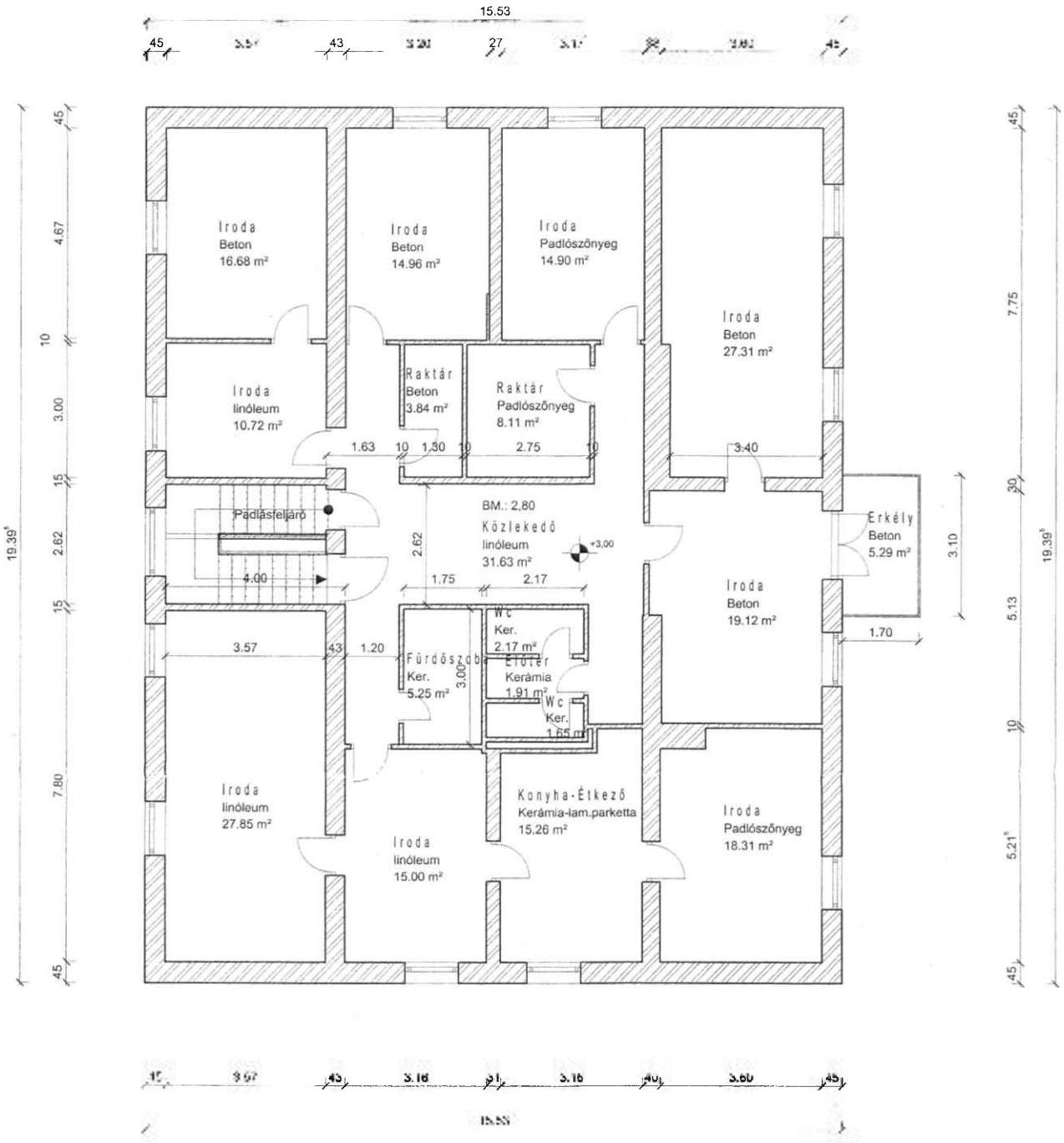
| Név | Padló anyaga | Bruttó terület |
|---|---|---|
| Gépészet | Beton | 16.62 m² |
| Raktár | Beton | 8.75 m² |
| Raktár | Beton | 16.10 m² |
| Közlekedő | Beton | 4.50 m² |
| Raktár | Beton | 13.76 m² |
| Előtér | Beton | 6.50 m² |
| Raktár | Beton | 20.20 m² |
| Raktár | Beton | 3.82 m² |
| pince összesen: | | 90.27 m² |




| Név | Padló anyaga | Bruttó terület |
|---|---|---|
| Lépcsőház | Metlachi | 13.11 m² |
| Wc | Ker. | 1.05 m² |
| Wc | Ker. | 1.09 m² |
| Eladótér | Kerámia | 27.76 m² |
| Iroda | Kerámia | 6.03 m² |
| Teakonyha | Ker. | 4.59 m² |
| Raktár | Kerámia | 7.05 m² |
| Öltöző | Ker. | 1.99 m² |
| Előtér | Ker. | 1.36 m² |
| Előtér | Kerámia | 4.56 m² |
| Labor | Kerámia | 12.49 m² |
| Pihenő | Kerámia | 4.56 m² |
| patika össz: | | 72.52 m² |
| Műtő | Kerámia | 12.47 m² |
| Vizsgáló | Kerámia | 29.36 m² |
| Mosóg. | Ker. | 0.78 m² |
| Vizsgáló | Kerámia | 15.49 m² |
| Előkészítő | Ker. | 3.53 m² |
| Wc | Ker. | 1.02 m² |
| Előtér | Kerámia | 7.54 m² |
| Közlekedő | Kerámia | 9.26 m² |
| Előtér | Ker. | 1.79 m² |
| Wc | Ker. | 1.25 m² |
| Recepció | Ker. | 10.12 m² |
| Előtér | Ker. | 1.19 m² |
| Közlekedő | Kerámia | 9.06 m² |
| Váró | Kerámia | 9.47 m² |
| Kutyakozmetika | Kerámia | 10.07 m² |
| Iroda | Padlószőnyeg | 18.64 m² |
| Röntgen | Kerámia | 14.81 m² |
| Öltöző | Padlószőnyeg | 8.61 m² |
| állatorvos össz: | | 164.47 m² |
| Földszint összesen: | | 250,10 m² |

BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
FÖLDSZINT

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100




| Szintek | Név | Padló anyaga | Bruttó terület |
|---|---|---|---|
| 1 ( 1. szint ) | Wc | Beton | 1.65 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Konyha-Étkező | Kerámia-lam.parketta | 15.26 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 15.00 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Közlekedő | linóleum | 31.63 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Fürdőszoba | Ker. | 5.25 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Wc | Ker. | 2.17 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Raktár | Beton | 3.84 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Raktár | Padlószőnyeg | 8.11 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Előtér | Kerámia | 1.91 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 19.12 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Padlószőnyeg | 18.31 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | linóleum | 27.85 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | linóleum | 10.72 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 27.31 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 16.68 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 14.96 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Padlószőnyeg | 14.90 m² |
| Összesen: | e | | 234.68 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Erkély | Beton | 5.29 m² |

BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
EMELET

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100

3. sz. melléklet.

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

# a

# 1165 Budapest, Diósy L. u. 5. alatti ingatlanról

# INGATLAN ÉRTÉKELÉS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Egészségház** | | | | | Eh |
| Az értékelő társaság: | | Ensa-Immo Kft. | | | |
| Szakértő(k) neve: | | Beleznay Péter | | | |
| A vizsgálat időpontja: | | 2016.08.31 | | | |
| A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: | | Piaci forgalmi érték meghatározása | | | |
| *első fedezet vizsgálat* | *x* | *éves felülvizsgálat* | | *egyéb:* | |
| Megrendelő: | | Budapest XVI. kerületi Önkormányzat | | | |

## Összefoglaló tábla

| | |
|---|---|
| Az ingatlan megnevezése: | kivett udvar és gazdasági épület |
| Az ingatlan címe: | 1165 Budapest, Diósy L. u. 5. |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 105775 |
| Telek mérete: | 1 041 $m^2$ |
| Épületek száma: | 1 db |
| Összes redukált felépítmény terület | 530 $m^2$ |

| **Forgalmi érték** | |
|---|---|
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint | 58 300 000.-Ft |
| Piaci hozadéki megközelítés szerint | 56 400 000.-Ft |
| Költség elvű megközelítés szerint (ellenőrző módszer) | 66 300 000.-Ft |
| **Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve:** | **57 000 000.-Ft** |

| **Mellékletek *** | | |
|---|---|---|
| | 1. Fotók (2016.08.31.) | X |
| | 2. Tulajdoni lap (2016.08.25.) | X |
| | 3. Térképmásolat (2016.08.25.) | X |
| | 4. Alaprajz | X |
| | 5. Térképrészlet | X |
| | 6. HÉSZ és Szab. terv részlet | X |
| | 7. Bérleti szerződés | X |

.....

ENSA-IMMO Kft. 2483 Gárdony, Fogas u. 13. Adószám: 12533428-2-07 Cégjegyzék sz.: 07-09-023356

ingatlanértékelő EUFIM MÁSZ 2003123

értékelő aláírása

PH

Az értékelés 20 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Jelen szakvélemény érvényessége a keltezéstől számított 90 nap.

## Az ingatlan általános bemutatása

| | |
|---|---|
| Az ingatlan címe: | 1165 Budapest, Diósy L. u. 5. |
| Helyrajzi száma: | 105775 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | XVI. ker. Önkormányzat |
| Tulajdoni hányaduk: | 1/1 |
| Esetleges széljegyek tartalma: | - |
| Haszonélvezet, illetve egyéb terhek: | - |
| Bérlő: | Park Klinika Egézségvédelmi és Megelőző Kft. |
| Bérleti szerződés: | határozatlan idejű |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | lakóházak, társasházi lakások, közintézetek |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Bp. XVI. ker. Ómátyásföld |
| Megközelíthetősége: | szilárd úton, busz, szgk., HÉV |
| Hasznosítás jelenlegi formája: | földszint: gyógyszertár, állatorvosi rendelő<br>pince és az emelet: nincs hasznosítva |
| Legcélszerűbb hasznosítás: | jelenlegi, iroda funkció |
| Egyéb értéket befolyásoló körülmény: | - |

## Az épület adatai: lakóház

| | |
|---|---|
| Az épület építésének éve: | 1930-as évek |
| Az utolsó felújítás éve: | nem ismert |
| Alapozás, szigetelés: | beton sávalap, szigetelés nincs |
| Felmenő falazat, födémek: | tégla falazat, tégla és fa födém |
| Tetőszerkezet, héjalás: | fa tetőszerkezet, cserép fedés |
| Külső felületek: | vakolt, festett |
| Belső felületek: | vakolt, festett, csempézett |
| Nyílászáró szerkezetek: | fa ablakok (egyrétegű üvegezés), fa belső ajtók |
| Padlóburkolatok: | beton, kerámia, linóleum |
| Közművesítettség, komfortfokozat: | összközműves, összkomfortos |
| Szintszám: | 3 |
| Igényszint általánosan: | felújítandó |
| Fizikai állapot (%): | 60-75 % |
| Egyedileg értékelendő elemek: | - |

# Az ingatlan értékelése

## Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

***Elhelyezkedés, környezet, megközelíthetőség***

A vizsgált ingatlan Budapesten, a XVI. kerületben, Ómátyásföldön, a Diósy Lajos utca és a Mészáros József utca sarkán található. Az utca alacsony átmenő forgalommal rendelkezik, platánfákkal szegélyezett. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedési eszközöket busz és HÉV jelentik. A környező ingatlanok jellemzően lakóházak, régi villa épületek, társasházak, kereskedelmi jellegű ingatlanok, illetve egy felsőoktatási intézmény. A környék infrastruktúrális ellátottsága jó. A parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

***Jogi helyzet:***

Az ingatlan a XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll. Az ingatlan tehermentes. Az épület részben bérletileg hasznosított. A bérleti szerződés a földszintre és a pincére szól. A bérleti szerződés határozatlan időtartamú.

***Telek:***

A telek sík felszínű, összközműves, kerítéssel körbekerített. Az ingatlan L3-XVI/OM övezeti besorolású. A részletes övezeti besorolás tartalmát a mellékletben megtalálható HÉSZ és Szab. terv részlet tartalmazza.

***Épület:***

Az épület 1930-as években épült, hagyományos technológiával. Az épületen korábban történt felújítási munkálatokról nincs információnk. A szemle alkalmával azonban azt tapasztaltuk, hogy az elmúlt években ilyen nem történhetett. Az épület kívülről vakolt, festett, homlokzata erőssen felújításra szorul. Az épület összkomfortos, a fűtést gázkazán, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A hő leadása radiátorokon keresztül történik.

A pinceszint jelenleg üresen áll, azonban bérletileg hasznosított. A helyiségek betonozottak és vakoltak. Az épületszinten vizesedés nyomai láthatóak, felújításra szorul. A pinceszinten helyet kapó gázkészülékek elavultak, cserére szorulnak.

A földszinten gyógyszertár és állatorvosi rendelő üzemel. A helyiségek átlagos állapotúak, funkciójuknak megfelelnek. A falak festettek és csempézettek. A helyiségek burkolatai kerámia. Az ablakok fa szerkezetűek egyrétegű üvegezéssel, az ajtók szintén fa szerkezetűek. A nyílászárók felújításra, cserére szorulnak.

Az emeleti szint jelenleg használaton kívül áll. Műszaki állapota gyenge, vizesedés nyomai láthatóak, teljes felújításra szorul.

Az épületen feltárási munkálatokat nem végeztünk, ezért a rejtett hibákat nem ismerjük, ha vannak ilyenek.

Összességében jó elhelyezkedésű, gyenge műszaki állapotú, felújításra szoruló, piacképes ingatlan.

# Az ingatlan értékelése
## Piaci összehasonlító értékelés

### Piaci összehasonlító adatok

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|---|---|---|---|---|
| Elhelyezkedés | XVI. ker. Bp. Diósy L. u. | XVI. ker. Bp. Csömöri út | XVI. ker. Bp. Csömöri út | XVI. ker. Bp. Sashalom |
| Leírás | felújításra szoruló 3 szintes, jelenleg részben hasznosított egészségügyi funkciót betöltő épület | jó műszaki állapotú, 3 szintes családi ház, az épület nagyobb részét irodának és műhelynek használnak | jó műszaki állapotú, 4 szintes épület, alkalmas irodának, ovodának, cégközpontnak, egézségügyi központnak is | jó műszaki állapotú, 3 szintes épület, jelenleg cégközpontként funkcionál (iroda, raktár) |
| Redukált alapterület | 530 | 360 | 883 | 476 |
| Telekméret | 1041 | 1074 | 1209 | n.a. |
| Ár / Kínálati ár | | 89 000 000 Ft | 173 000 000 Ft | 65 000 000 Ft |
| Fajlagos érték | | 247 222 Ft | 195 923 Ft | 136 555 Ft |
| Kínálati ár miatti korrekció | | -15% | -15% | -15% |
| Korrigált fajlagos érték | | 210 139 | 166 535 | 116 071 |
| Adat forrása és időpontja | | kínálati ár 2016.08 | kínálati ár 2016.08 | kínálati ár 2016.08 |

**Korrekciós tényezők**

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|---|---|---|---|---|
| Alapterület | | -5% | 10% | |
| Műszaki állapot/színvonal | | -30% | -20% | -20% |
| Gépészet | | -10% | -10% | -10% |
| Elhelyezkedés | | | | |
| Telekméret | | | | |
| Kerítettség | | | | |
| Megközelíthetőség | | | | |
| Hasznosíthatóság | | | | |
| **Összes módosítás** | | -45% | -20% | -30% |
| **Módosított alapár** | **110 018 Ft** | 115 576 Ft | 133 228 Ft | 81 250 Ft |
| **Súlyozás** | | 33,33% | 33,33% | 33,33% |
| **Súlyozott alapár** | **110 007 Ft** | | | |
| **Súlyozott alapár kerekítés után** | **110 010 Ft** | | | |

## Az ingatlan értékének megállapítása

| | $m^2$ × | | | | Ft/$m^2$ = | Ft |
|---|---|---|---|---|---|---|
| földszint | 250 $m^2$ × | 100 % = | 250 $m^2$ | | | |
| emelet | 235 $m^2$ × | 100 % = | 235 $m^2$ | | | |
| pince | 90 $m^2$ × | 50 % = | 45 $m^2$ | | | |
| erkély | 5 $m^2$ × | 10 % = | 1 $m^2$ | | | |
| Összesen: | 580 $m^2$ | | **530** | $m^2$ × | 110 010 Ft/$m^2$ = | 58 339 293 Ft |
| Építményérték mindösszesen | | | | | | **58 300 000** Ft |

Figyelembe véve az ingatlan méretét, műszaki állapotát és hasznosítását, az ingatlan közvetlen környezetében hasonló jellegű ingatlan nem található. Ezért az ingatlan tágabb környezetéből választottunk méretében hasonló ingatlanokat. Hasznosításukban az eredeti funkciót nem betöltő vagy a többféle hasznosításra alkalmas ingatlanokat kerestük.

## Újraelőállítási költség alapú megközelítés

### A telek értékelése

### Piaci összehasonlító értékelés

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|---|---|---|---|---|
| Elhelyezkedés | XVI. ker. Bp. Diósy L. u. | XVI. ker. Bp. Ómátyásföld | XVI. ker. Bp. Mészáros J. u. | XVI. ker. Bp. Koronafürt u. |
| Leírás | összközműves, lakó övezeti telek | közmű nélküli, lakó övezeti telek | összközműves, lakó övezeti telek | összközműves, lakó övezeti telek |
| Telekméret (m2) | 1 041 | 1397 | 2530 | 1112 |
| Ár / Kínálati ár | | 63 500 000 Ft | 119 900 000 Ft | 59 900 000 Ft |
| Fajlagos érték | | 45 455 Ft | 47 391 Ft | 53 867 Ft |
| Kínálati ár miatti korrekció | | -15% | -15% | -15% |
| Korrigált fajlagos érték | | 38 636 | 40 283 | 45 787 |
| Adat forrása és időpontja | | kínálati ár 2016.08 | kínálati ár 2016.08 | kínálati ár 2016.08 |

**Korrekciós tényezők**

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|---|---|---|---|---|
| Telekterület | | | 10% | |
| Elhelyezkedés | | | | |
| Kerítettség, rendezettség | | | | |
| Meglévő közművek | | 10% | | |
| Gazdasági környezet | | | | |
| Saroktelek | | 5% | 5% | 5% |
| Beépíthetőség | | | 5% | -5% |
| **Összes módosítás** | | 15% | 20% | 0% |
| **Módosított alapár** | **46 186 Ft** | 44 432 Ft | 48 339 Ft | 45 787 Ft |
| **Súlyozás** | | 33,33% | 33,33% | 33,33% |
| **Súlyozott alapár** | **46 181 Ft** | | | |

### A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TÉ = | 1 041 | $m^2$ × | 46 181 | Ft / $m^2$ | 48 074 421 | Ft |
| | | | | | | Ft |
| Összesen: | | | | | **48 100 000** | Ft |

## Felépítményi értékelés

| | Alapterület | | Nettó pótlási költség | | Avulás | | | | Nettó pótlási |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Fizikai | Erkölcsi | Környe. | Piaci | |
| | ($m^2$) | | ($Ft/m^2$) | (Ft) | % | % | % | % | (Ft) |
| pince | 90 | $m^2$ | 100 000 | 9 000 000 | 40 % | 30 % | % | 15 % | 1 350 000 Ft |
| földszint | 250 | $m^2$ | 150 000 | 37 500 000 | 25 % | 20 % | % | 15 % | 15 000 000 Ft |
| emelet | 235 | $m^2$ | 150 000 | 35 250 000 | 50 % | 30 % | % | 15 % | 1 762 500 Ft |
| erkély | 5 | $m^2$ | 40 000 | 200 000 | 30 % | 20 % | % | 15 % | 70 000 Ft |
| | | $m^2$ | | 0 | % | % | % | % | 0 Ft |
| | | | | | % | % | % | % | 0 Ft |
| | | $m^2$ | | 0 | % | % | % | % | 0 Ft |
| | | | | | | | | | |
| Épületek összesen | 580 | $m^2$ | | 81 950 000 | | | | | 18 182 500 Ft |
| | | | | | | | | | |
| Telekérték | | | | | | | | | 48 074 421 Ft |
| Építmények összesen | | | | | | | | | 18 182 500 Ft |
| **Ingatlan mindösszesen:** | | | | | | | | | **66 300 000** Ft |

## Piaci hozadéki megközelítés

Az épület pince és a földszinti szintnél a jelenlegi állapotot vettük figyelembe, azaz a bérleti szerződésben szereplő adatokkal számoltunk és feltételezzük annak hosszabb idejű meglétét. A bérleti szerződésben szereplő bérleti díj az épület műszaki állapotát is figyelmbe véve, megfelel a piaci bérleti adatoknak. Az épület műszaki állapotában változást nem feltételezünk.

Az emeleti szint a jelenlegi állapotában nem hasznosítható. A hozamszámítás során egy felújított emeleti részt vettünk figyelembe. A felújításra megközelítőleg 70.000,-Ft/m2 költséget vettünk alapul (235 m2 * 70.000,-Ft = 16.450.000,-Ft), ez szerintünk fedezi az épületszint arra a színvonalra való felújítást, hogy az kiadható legyen.

Az emelet hasznosításának az iroda funkciót feltételezzük a leghatékonyabnak. A környéken az iroda jellegű ingatlanok bérleti díjai 4-6 Euro/m2/hó között között mozognak, az értékelés során 5 Euro/m2/hó bérleti díjjal és 310 Ft-os Euro-val számoltunk.

| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bevételek** | | | | | | |
| Figyelembe vehető éves bevétel | p+fszt | 3 360 000 | 3 410 400 | 3 461 556 | 3 513 479 | 3 566 182 |
| Kihasználtság | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Realizálható bevétel | | 3 360 000 | 3 410 400 | 3 461 556 | 3 513 479 | 3 566 182 |
| Figyelembe vehető éves bevétel | emelet | 4 371 000 | 4 436 565 | 4 503 113 | 4 570 660 | 4 639 220 |
| Kihasználtság | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Realizálható bevétel | | 3 933 900 | 3 992 909 | 4 052 802 | 4 113 594 | 4 175 298 |
| Realizálható bevétel összesen | | 7 293 900 | 7 403 309 | 7 514 358 | 7 627 073 | 7 741 480 |
| | | | | | | |
| **Költségek** | | | | | | |
| Felújítási és karbantartási költségalap (újraelőállítási krg 1,0 %-a) | 1,0% | 819 500 | 831 793 | 844 269 | 856 933 | 869 787 |
| Menedzselési költségek (éves bevétel x 3%) | 3,0% | 218 817 | 222 099 | 225 431 | 228 812 | 232 244 |
| Biztosítás díja (előállítási ktg 0,1 %-a) | 0,10% | 81 950 | 83 179 | 84 427 | 85 693 | 86 979 |
| Építményadó | | 636 000 | 645 540 | 655 223 | 665 051 | 675 027 |
| Maradványérték a 4. év végén | | | | | 73 468 023 | |
| Éves egyenleg | | | | | | |
| Befektetési költségek | | -16 450 000 | | | | |
| Éves cash-flow | | -10 912 367 | 5 620 697 | 5 705 008 | 79 258 606 | 0 |
| Éves cash-flow jelenértéke | 56 374 519 | -10 057 481 | 4 774 531 | 4 466 497 | 57 190 972 | 0 |
| Összegzett éves cash-flow | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Alkalmazott diszkontráta | 8,5% |
| Alkalmazott exitráta | 8,0% |
| Növekedési ütem | 1,5% |
| Újraelőállítási költség (Ft) | 81 950 000 |

## Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító- és a hozam alapú megközelítéssel tudjuk kifejezni. A hozadéki módszer és piaci összehasonlító módszer is reális értéket ad üzleti funkciójú ingatlanoknál. Ezek miatt a piaci összehasonlító értéket 50 %-ban, a hozam alapú értéket 50 %-ban vettük figyelembe. A költség alapú módszert ellenőrző jelleggel alkalmaztuk.

| | |
|---|---|
| Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján: | 58 300 000,- Ft |
| Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján: | 56 400 000,- Ft |
| Az ingatlan értéke pótlási költség alapján: | 66 300 000,- Ft |

| | |
|---|---|
| **Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:** | **57 000 000,- Ft** |

**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

Felújításra szoruló 3 szintes, jelenleg részben hasznosított egészségügyi funkciót betöltő épület.
Az ingatlan forgalomképes.
A megállapított forgalmi értékek per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételeznek.
Az ingatlantól hosszú távon értéktartás várható.
Az ingatlanról csak nem hiteles tulajdoni lap állt rendelkezésünkre. Akkor érvényesek a megállapított értékek, ha a kapott nem hiteles tulajdoni lap alapján rögzített adatok egyeznek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal, amit nem volt lehetőségünk vizsgálni e-hiteles vagy hiteles tulajdoni lap hiányában!
A megállapított érték a jelenlegi műszaki állapotra, hasznosításra és az érvényben lévő bérleti szerződésre vonatkozik. Ha ezekben bármilyen változás történik javasoljuk az ingatlan felülvizsgálatát.

# Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.

3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

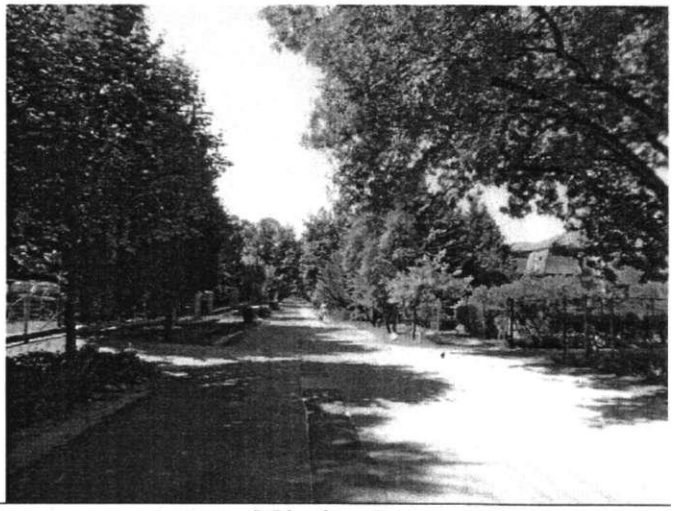
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.

8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

# Fényképek

Diósy L. u.



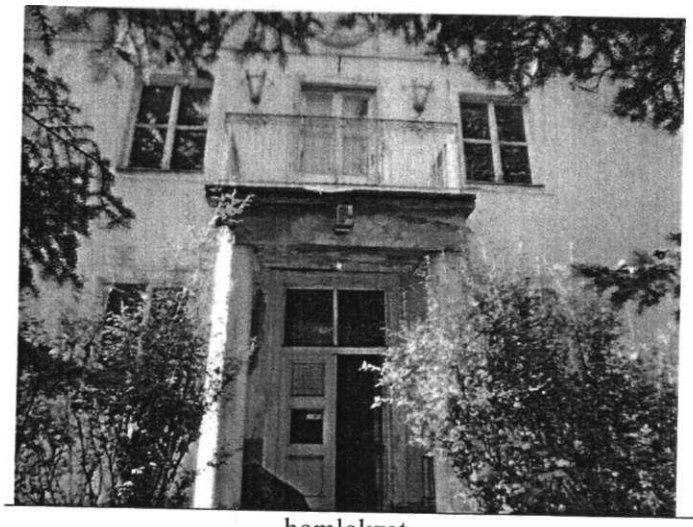
Mészáros J. u.

homlokzat

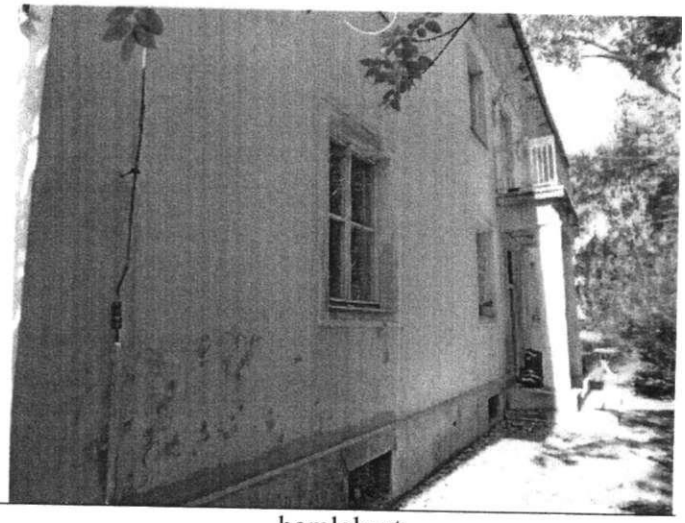
homlokzat

homlokzat

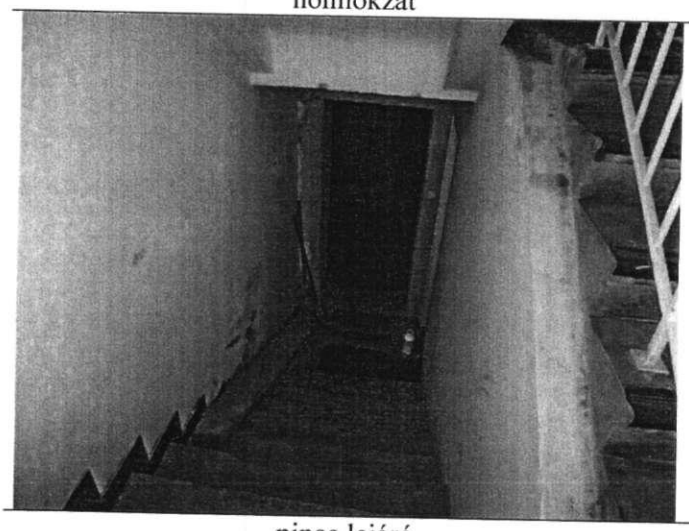
homlokzat



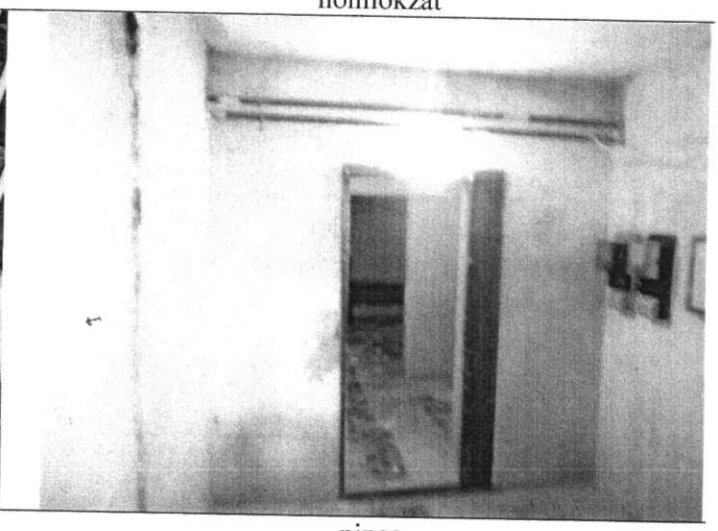
homlokzat



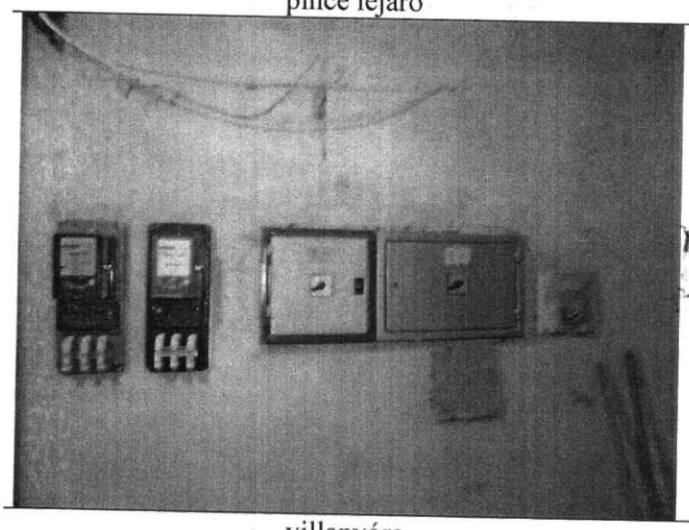
homlokzat



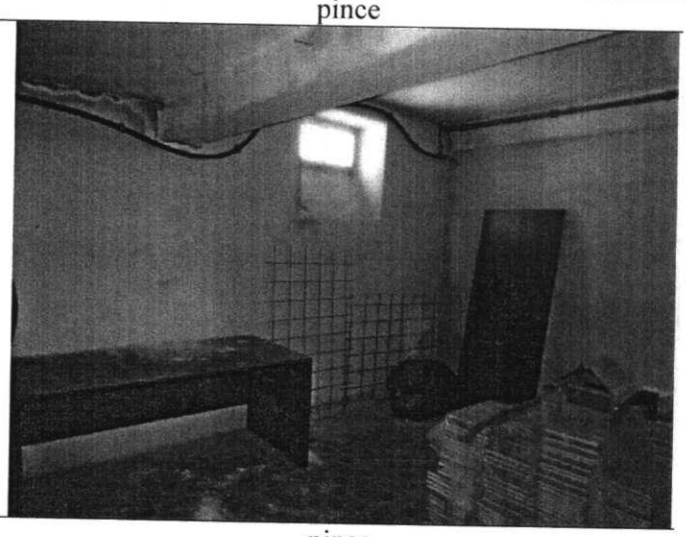
pince lejáró



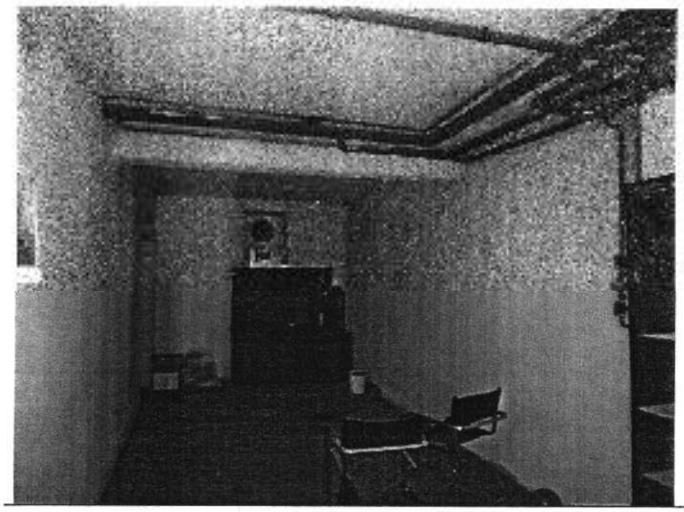
pince



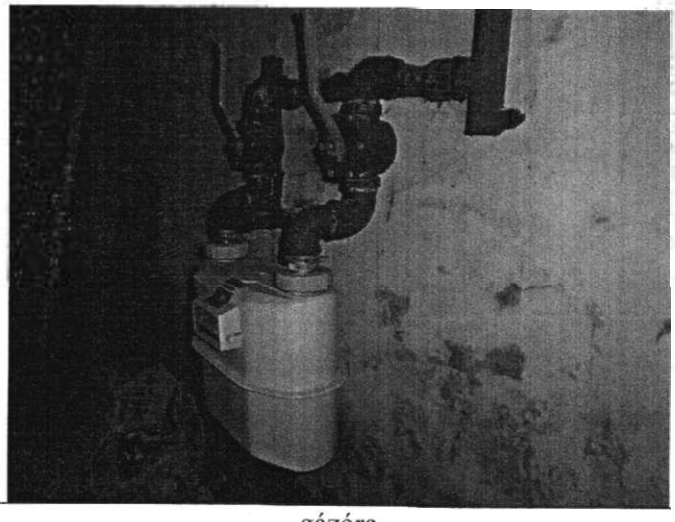
villanyóra



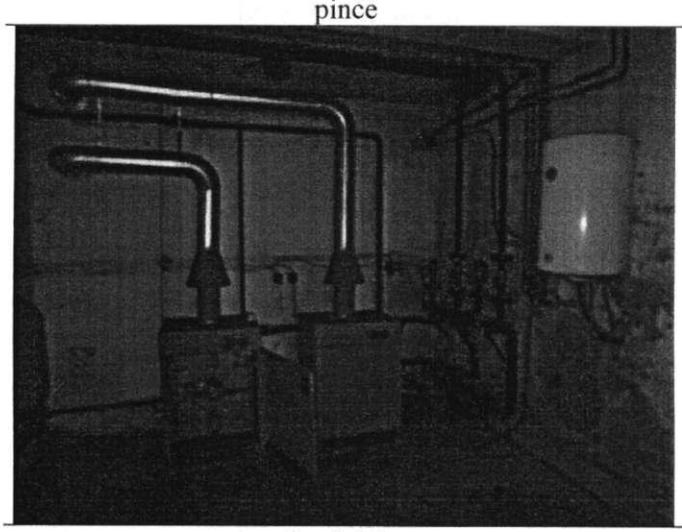
pince



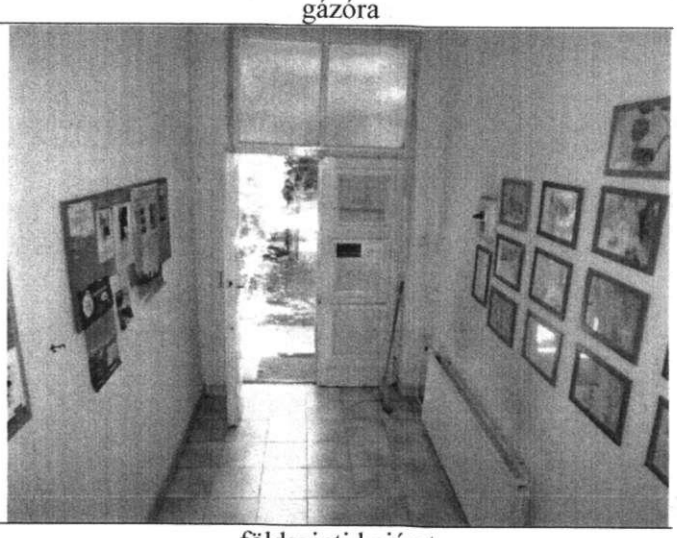
pince



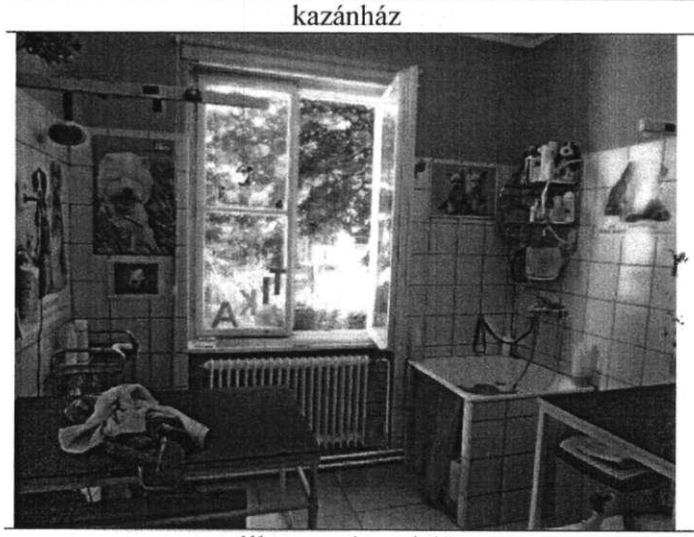
gázóra



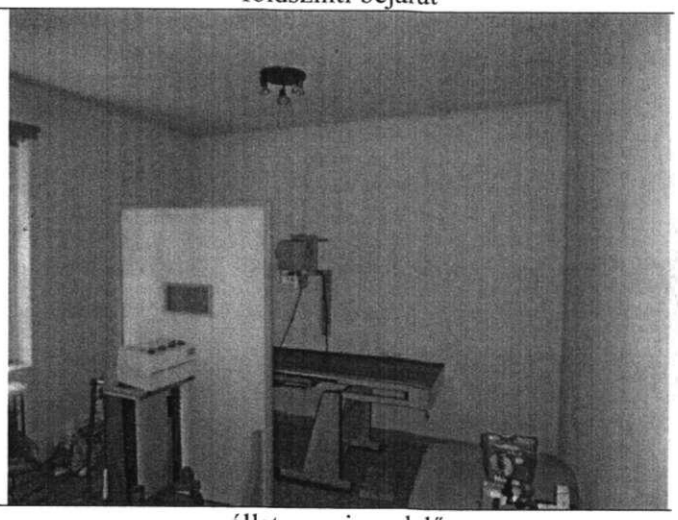
kazánház



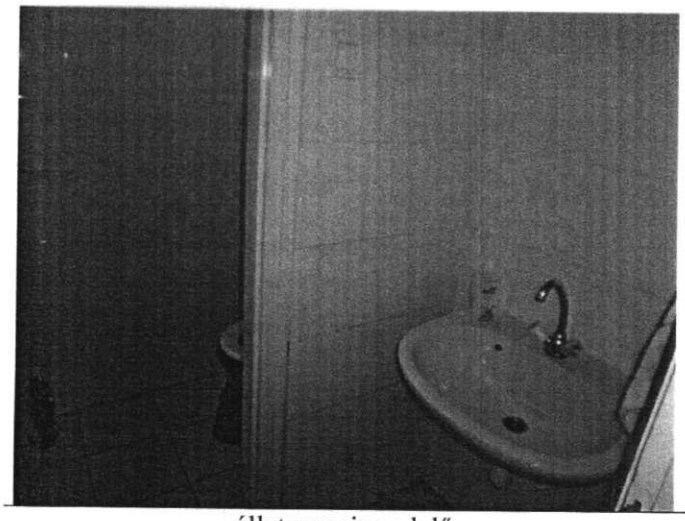
földszinti bejárat



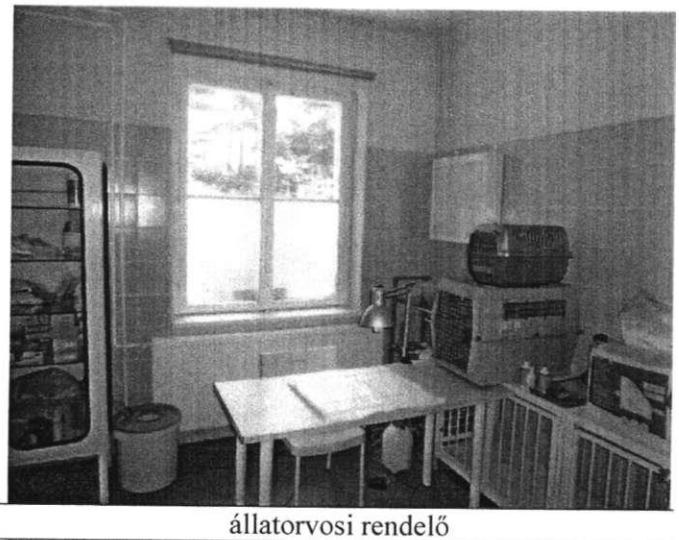
állatorvosi rendelő



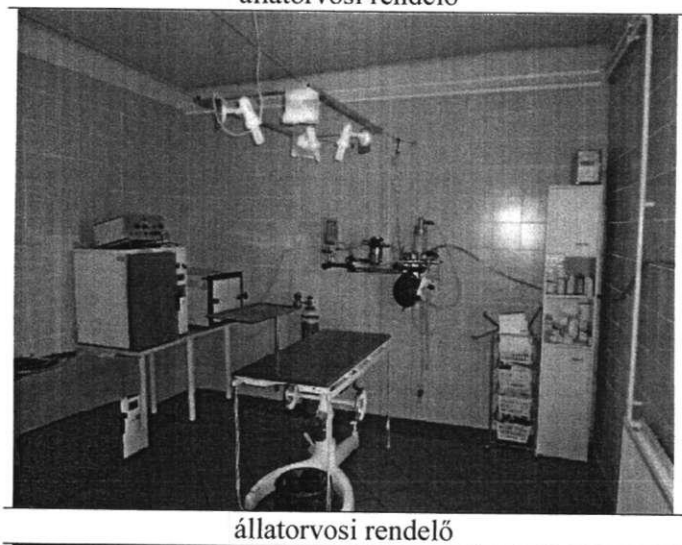
állatorvosi rendelő



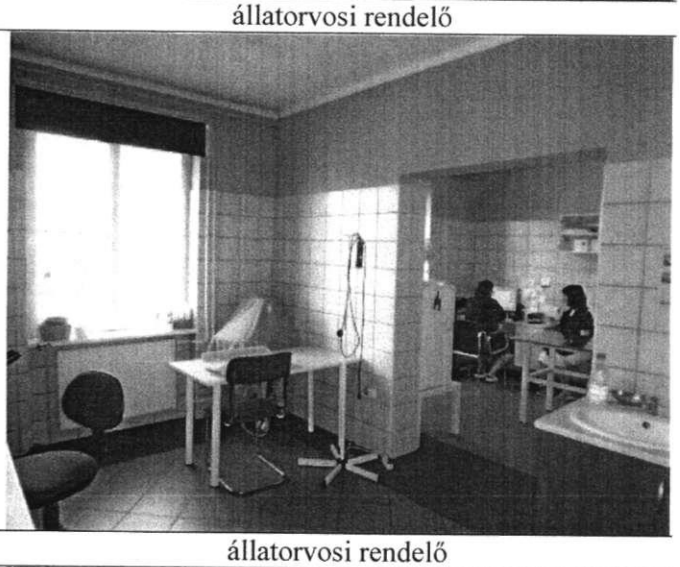
állatorvosi rendelő



állatorvosi rendelő



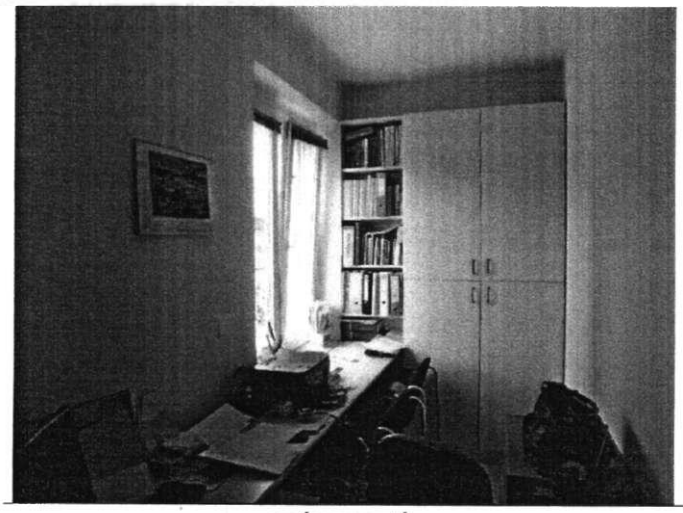
állatorvosi rendelő



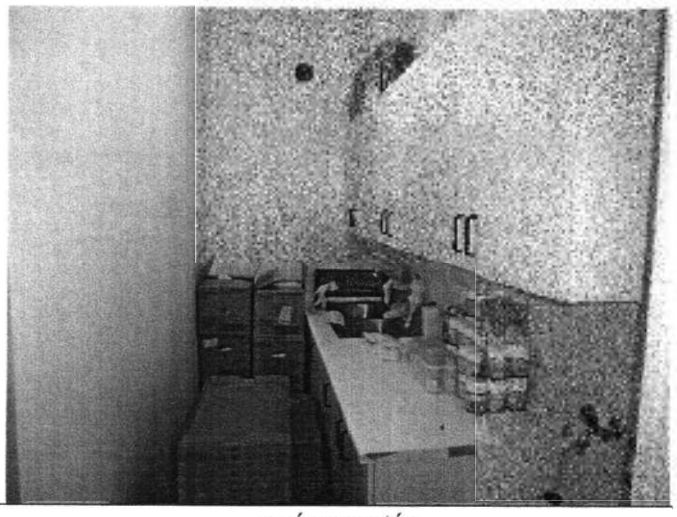
állatorvosi rendelő

állatorvosi rendelő

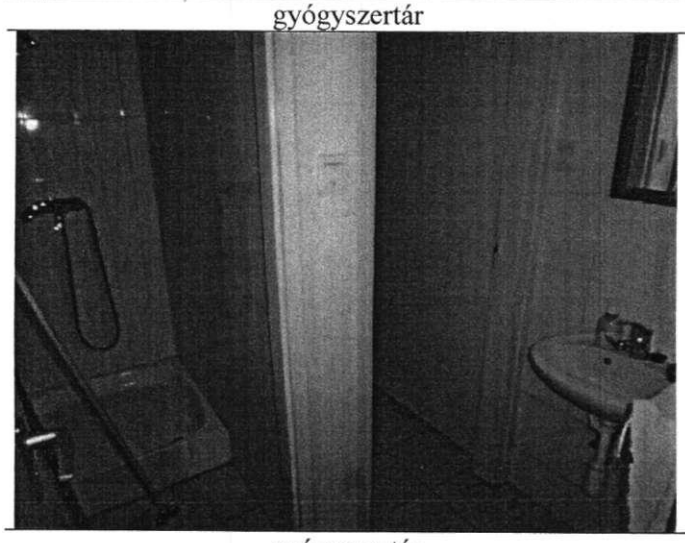
gyógyszertár



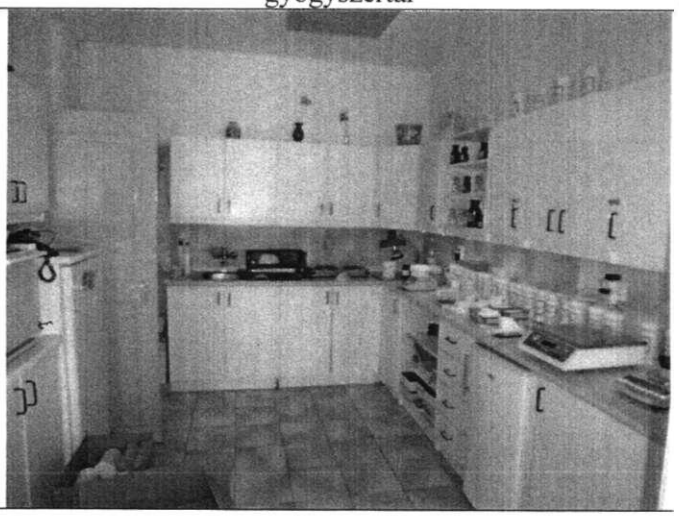
gyógyszertár



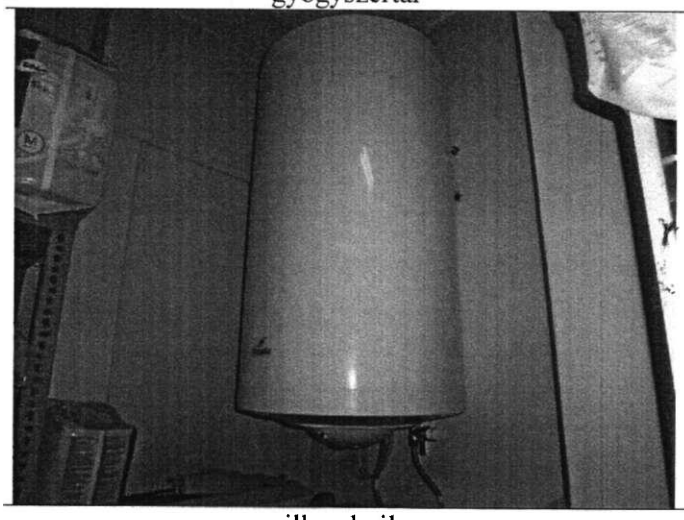
gyógyszertár



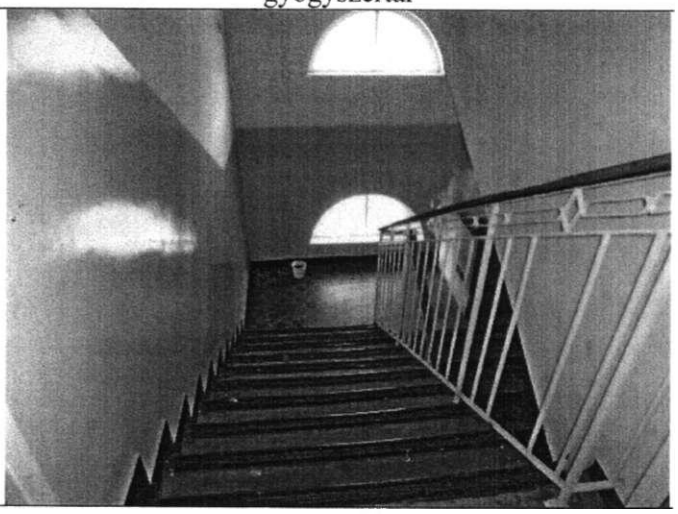
gyógyszertár



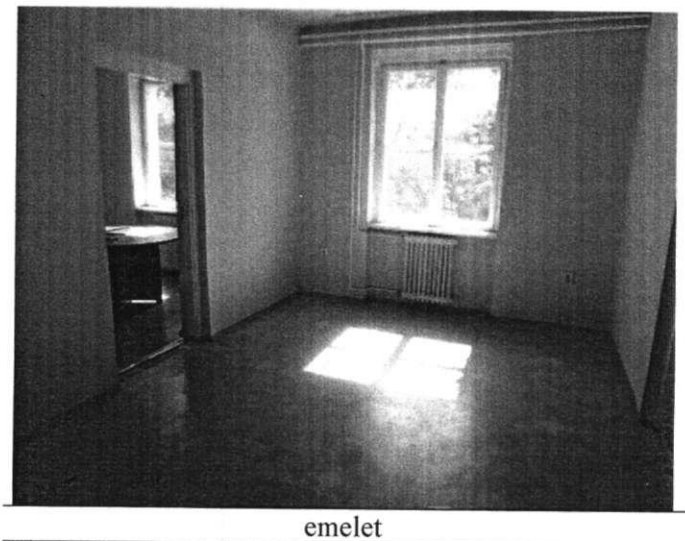
gyógyszertár



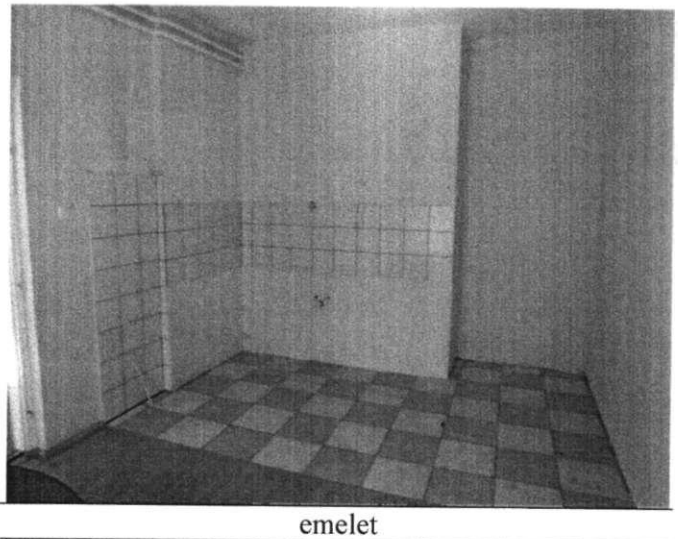
villanybojler



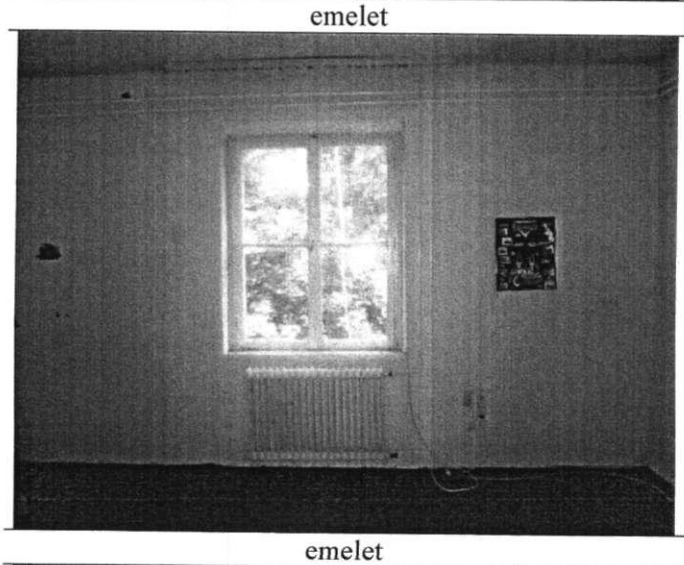
lépcsőház



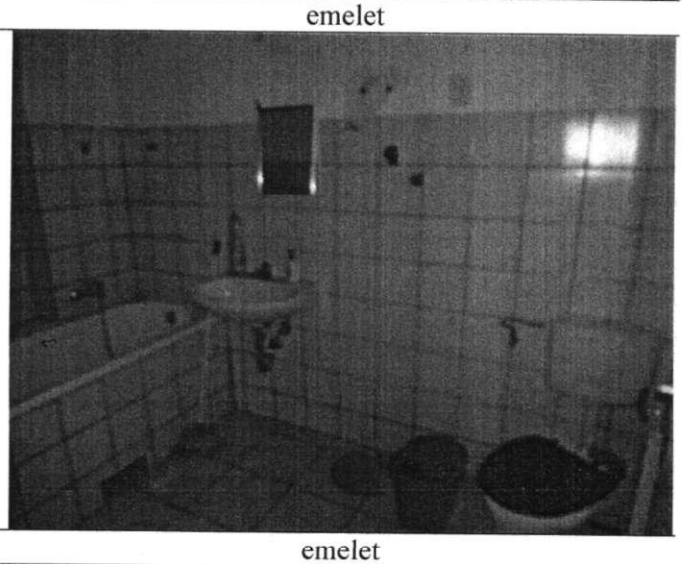
emelet



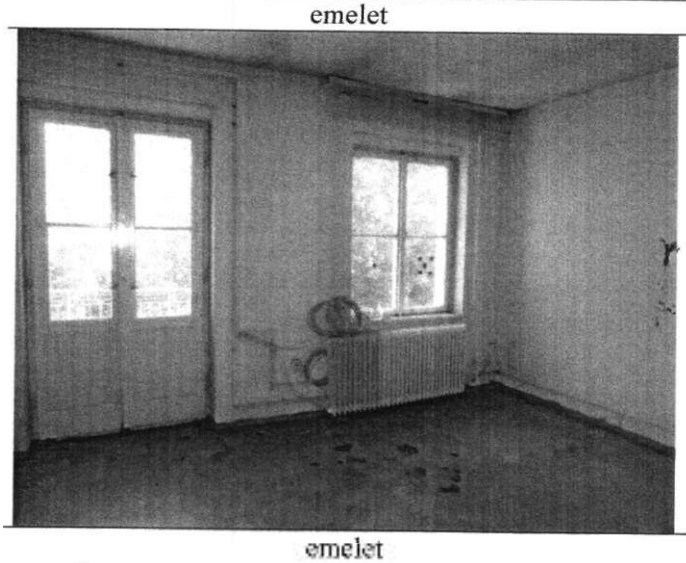
emelet



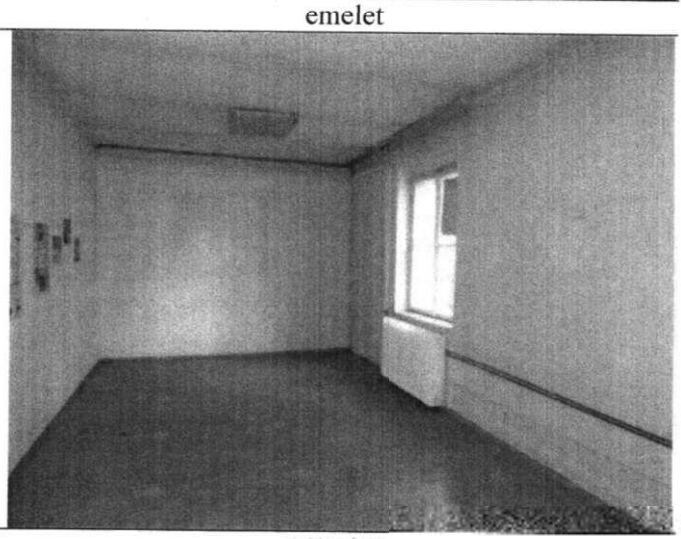
emelet



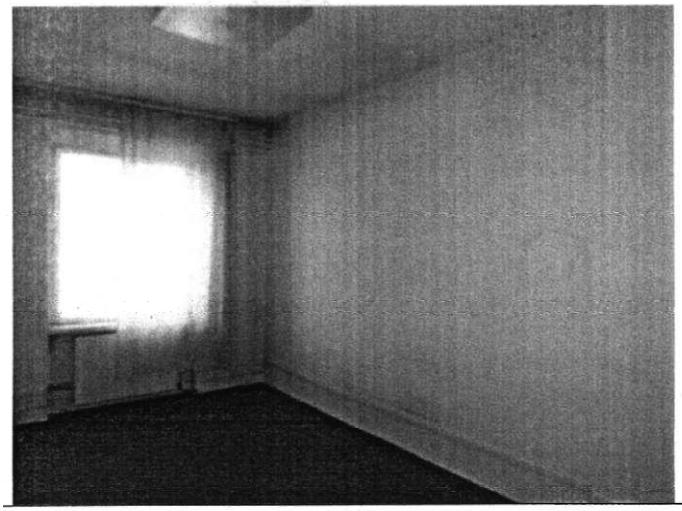
emelet



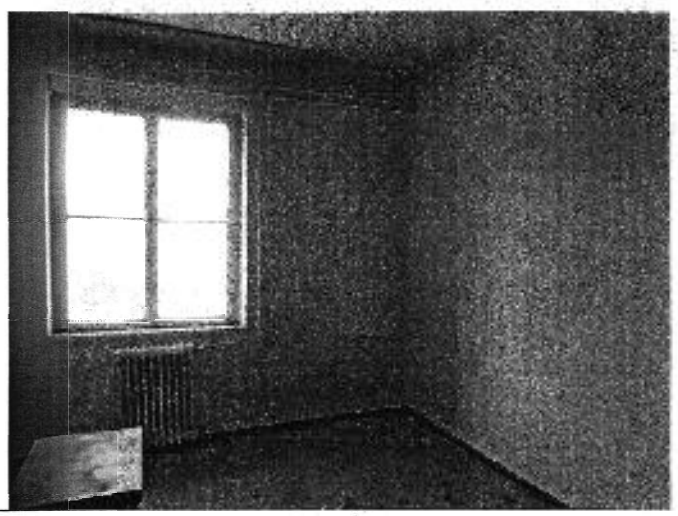
emelet



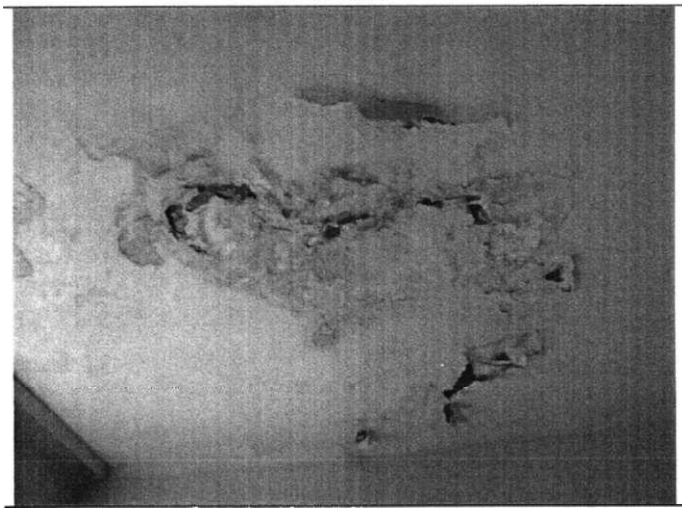
emelet



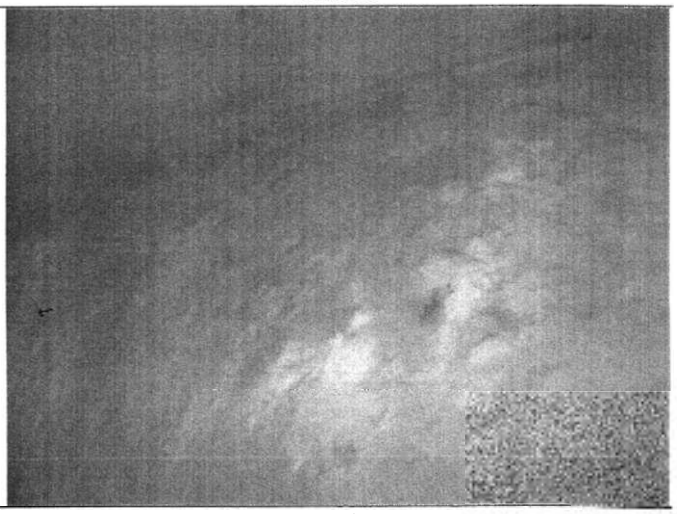
emelet



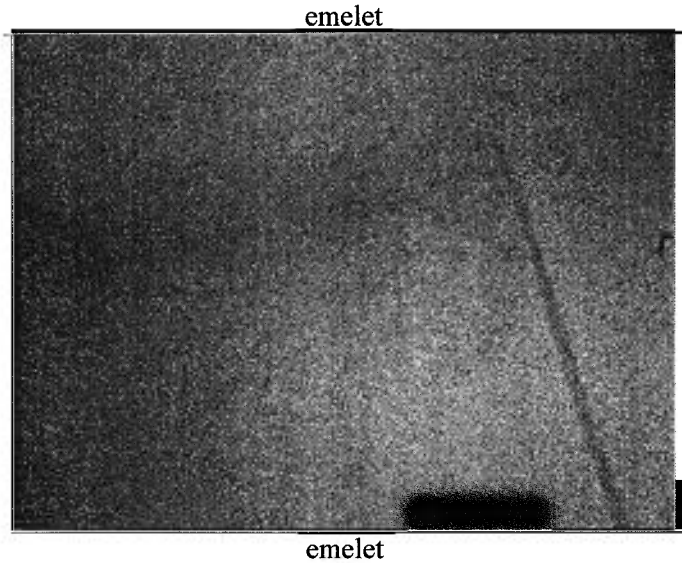
emelet



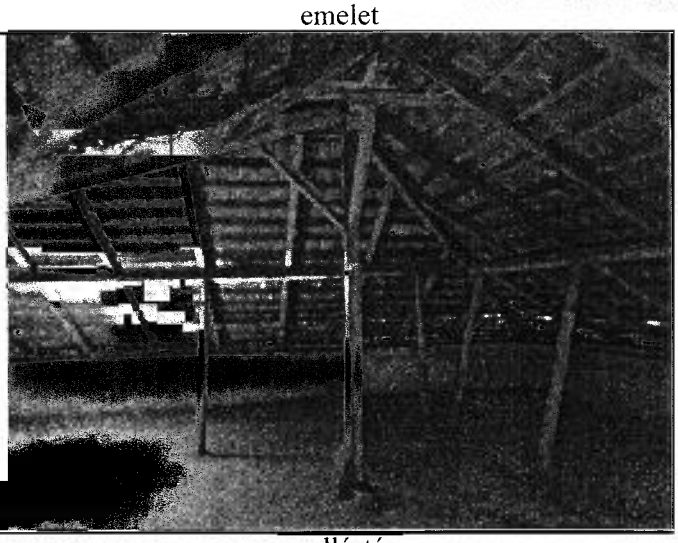
emelet



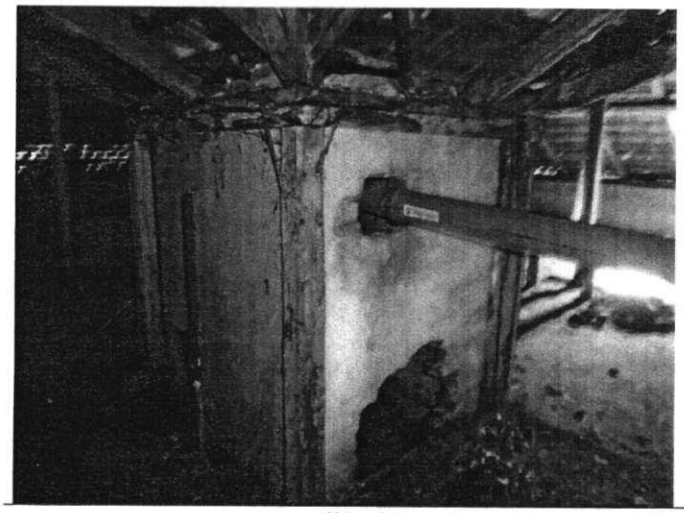
emelet



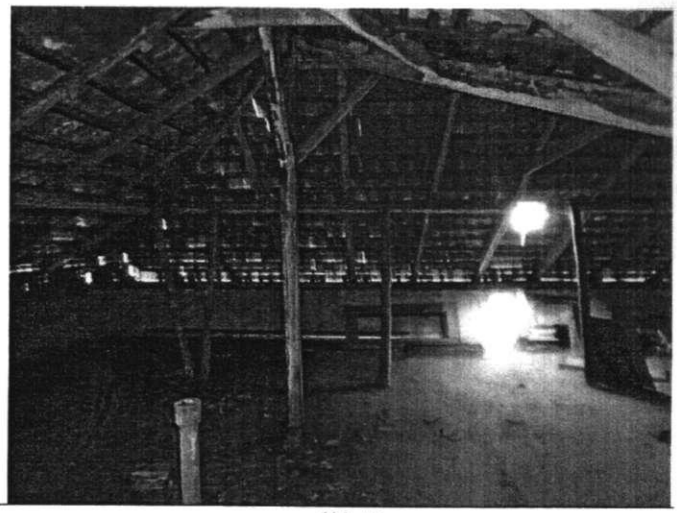
emelet



padlástér

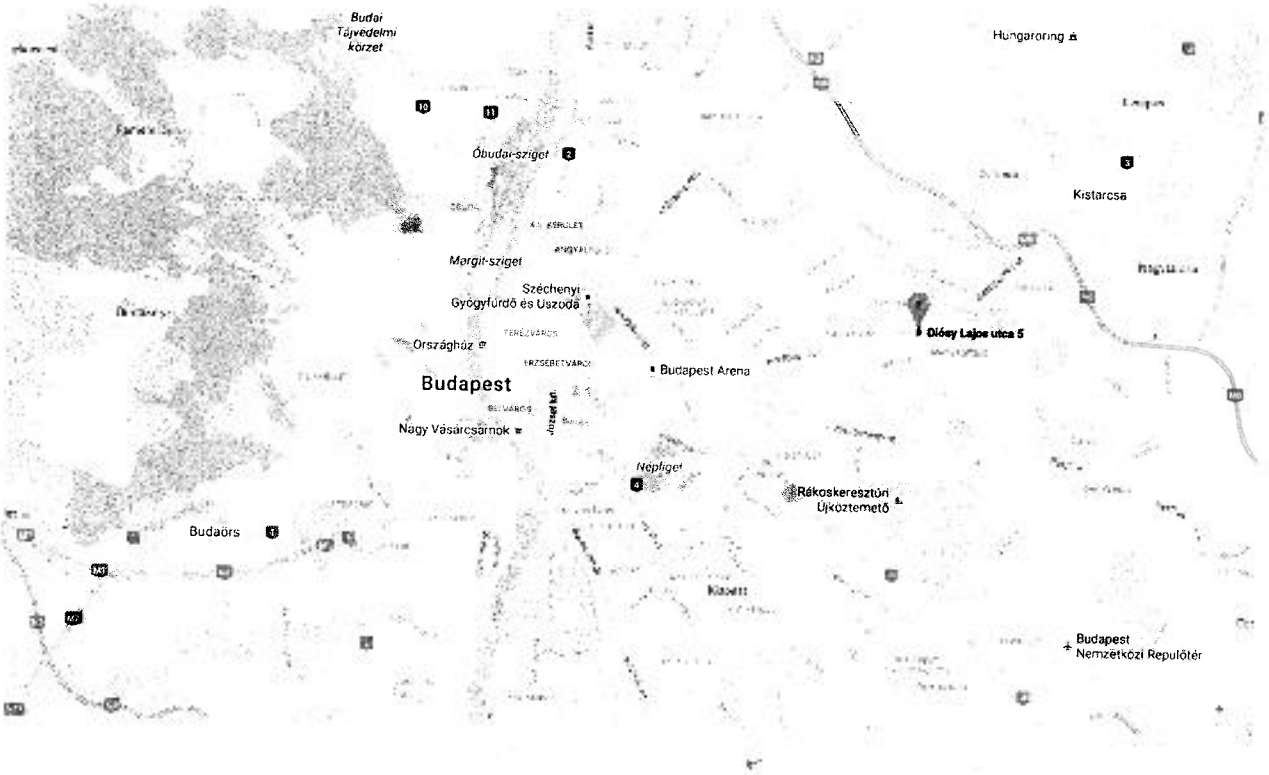


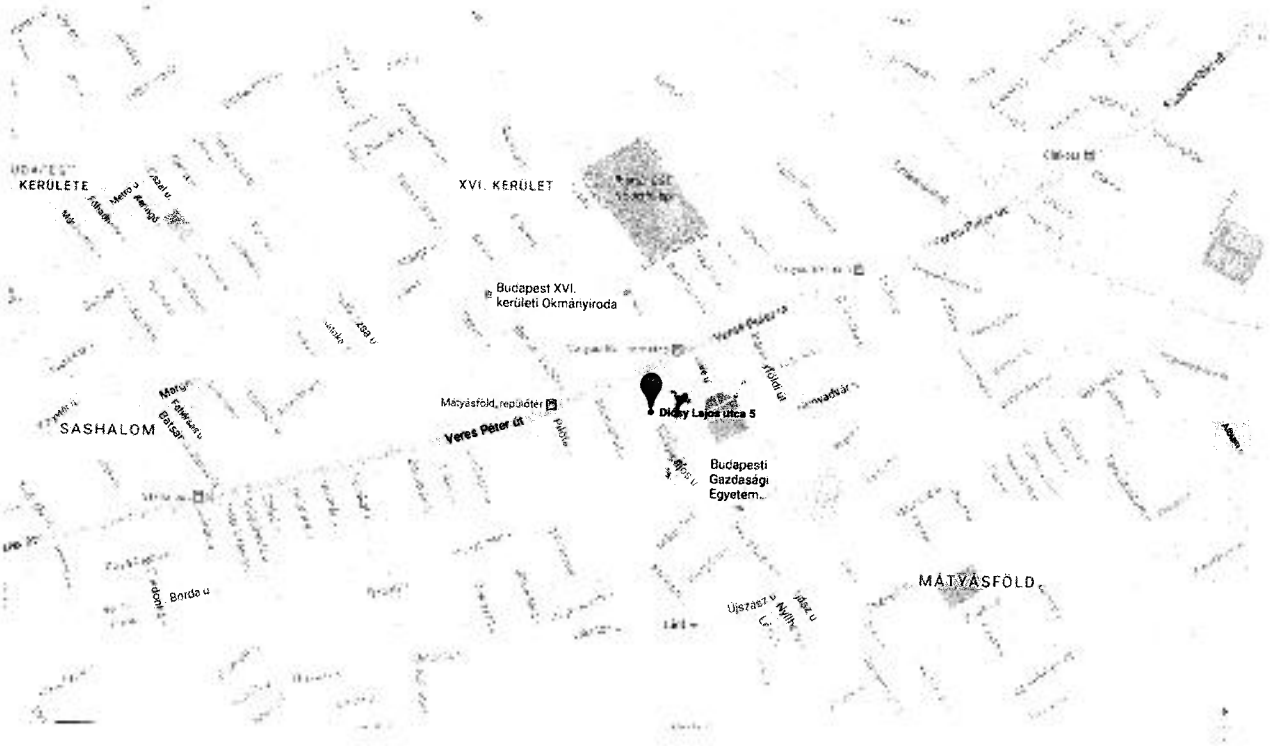
padlástér

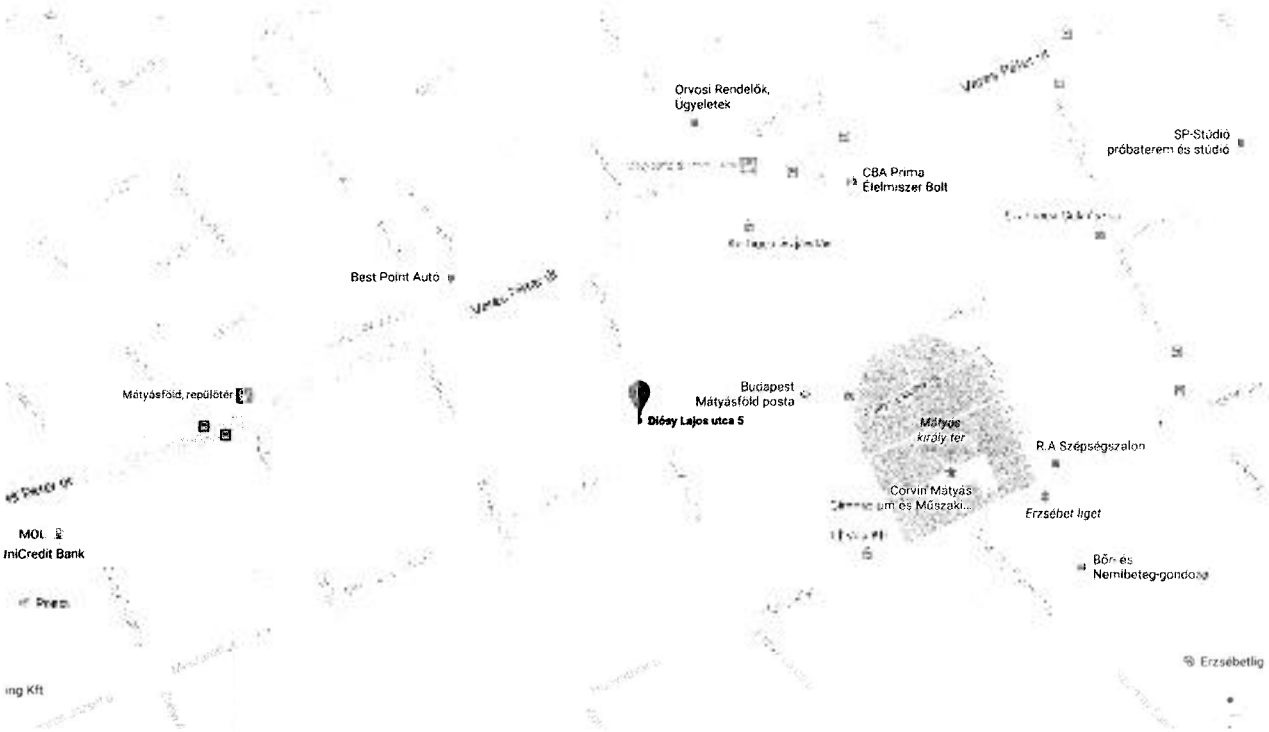


padlástér

# Térkép


Budai Tájvédelmi körzet
Hungaroring
Óbudai-sziget
Kistarcsa
Margit-sziget
Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda
Diósy Lajos utca 5
Országház
Budapest Arena
Budapest
Nagy Vásárcsarnok
Népliget
Rákoskeresztúri Újköztemető
Budaörs
Budapest Nemzetközi Repülőtér


KERÜLETE
XVI. KERÜLET
Budapest XVI. kerületi Okmányiroda
Mátyásföld, repülőtér
Diósy Lajos utca 5
SASHALOM
Veres Péter út
Budapesti Gazdasági Egyetem
MÁTYÁSFÖLD


Orvosi Rendelők, Ügyeletek
SP-Stúdió próbaterem és stúdió
CBA Prima Élelmiszer Bolt
Best Point Autó
Mátyásföld, repülőtér
Budapest Mátyásföld posta
Diósy Lajos utca 5
Mátyás király tér
R.A Szépségszalon
Corvin Mátyás ...um és Műszaki...
Erzsébet liget
MOL
UniCredit Bank
Bőr- és Nemibeteg-gondozó
Erzsébetlig
ing Kft

Kertigép és javítás
Langipex Kft
Best Point Autó
Flash-Com Kft
Veres Péter út
Diósy Lajos u.
Szerverház Kft
Budapest Mátyásföld posta
Mátyásföld Posta
Diósy Lajos utca 5
Nagyhalaska Alapítványi Óvoda és
Lh-Alu Kft

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: 8000004/274042/2016

2016.08.25

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 105775 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai
alrészlet adatok

| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alosztály adatok ha m2 | kat.jöv k.fill |
|---|---|---|---|---|---|
| - Kivett udvar és gazdasági épület | 0 | 1041 | 0.00 | | |

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04
jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 130734/1/2014/14.11.24

- a T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m2 a 105774 hrsz-ú ingatlanból idecsatolva

TULAJDONLAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap 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

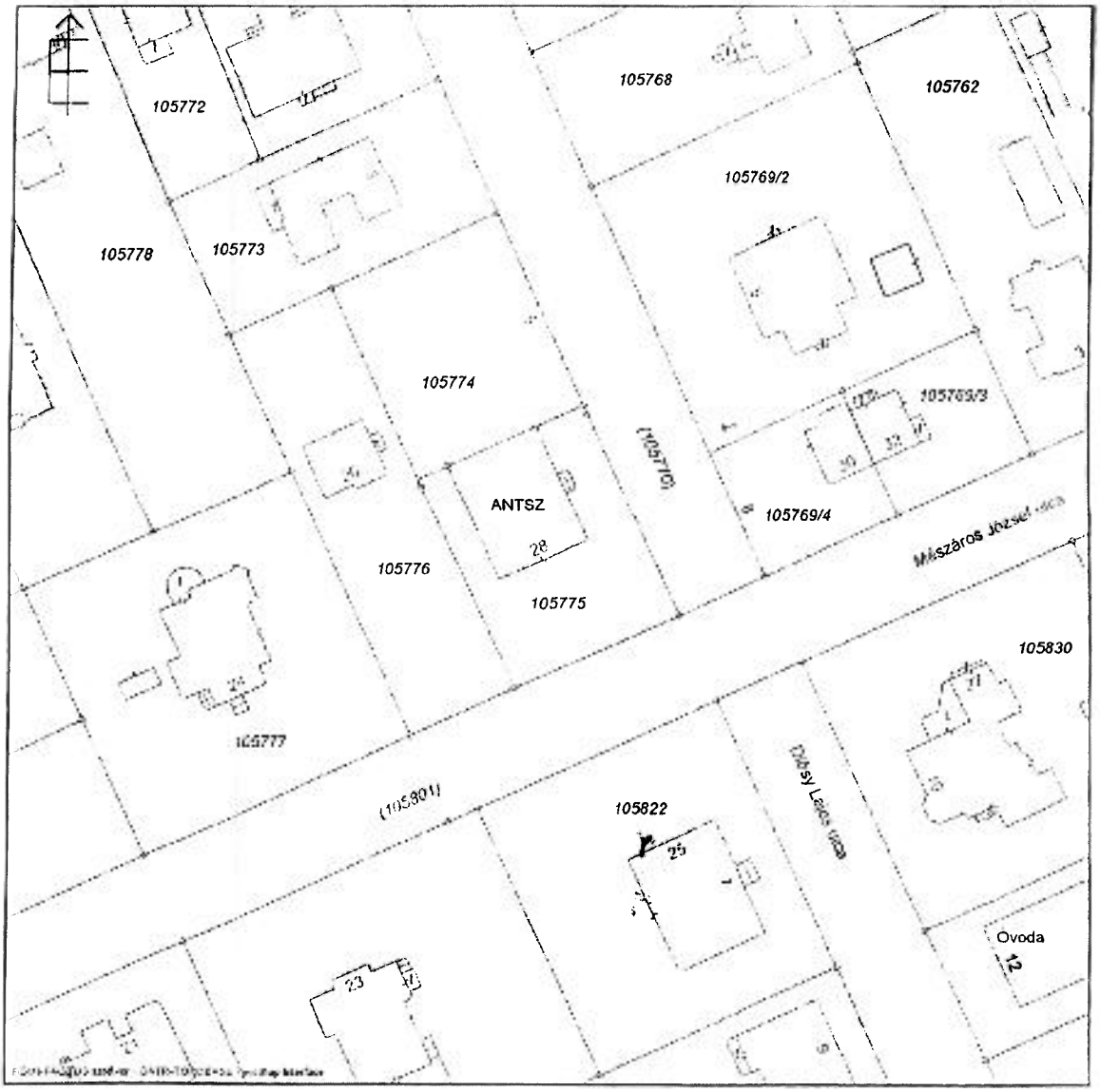
# E-hiteles térképmásolat

2016.08.25 12:58:57

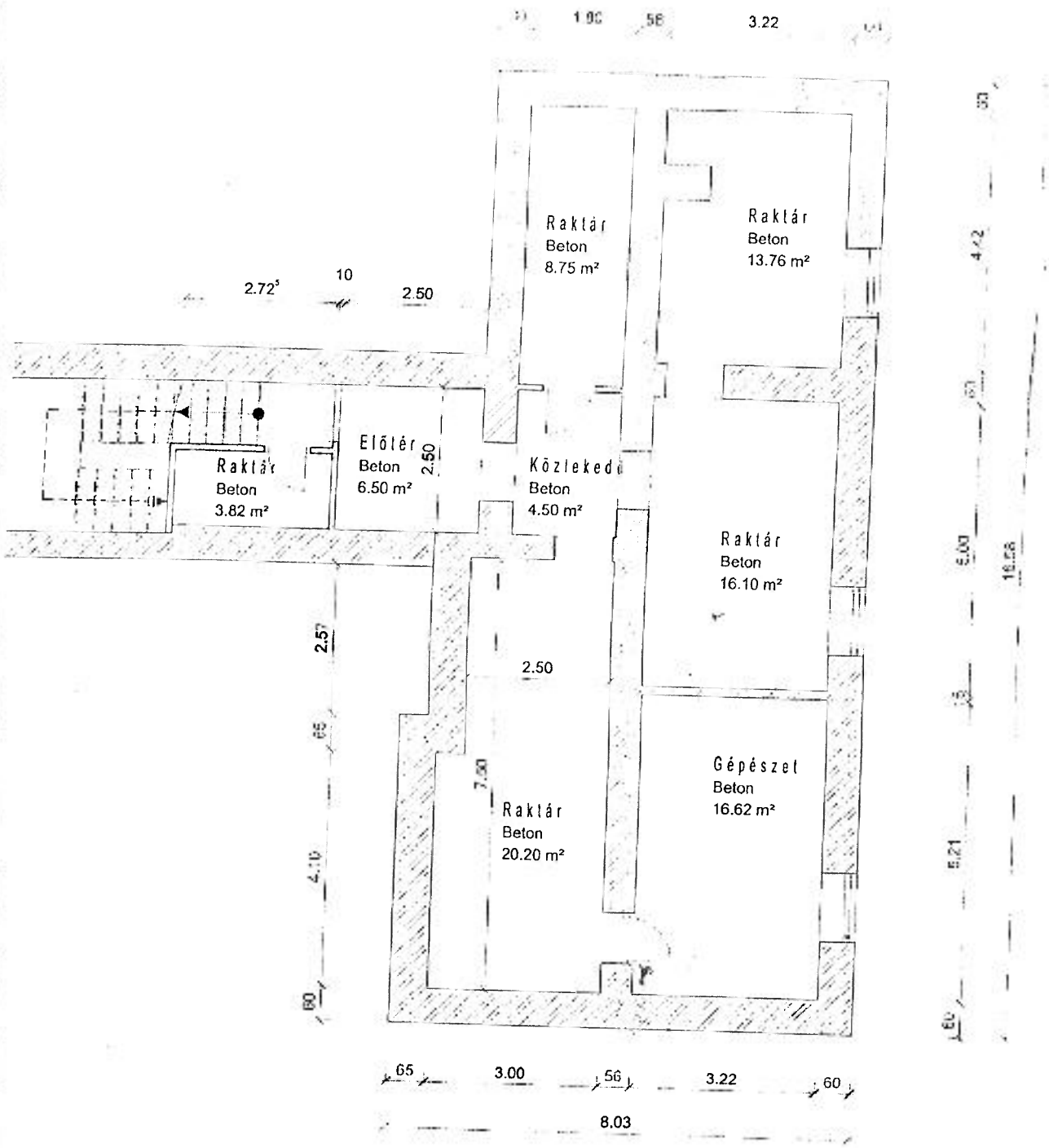
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105775

Megrendelés szám: 9000/6310/2016

Méretarány: 1 : 1000



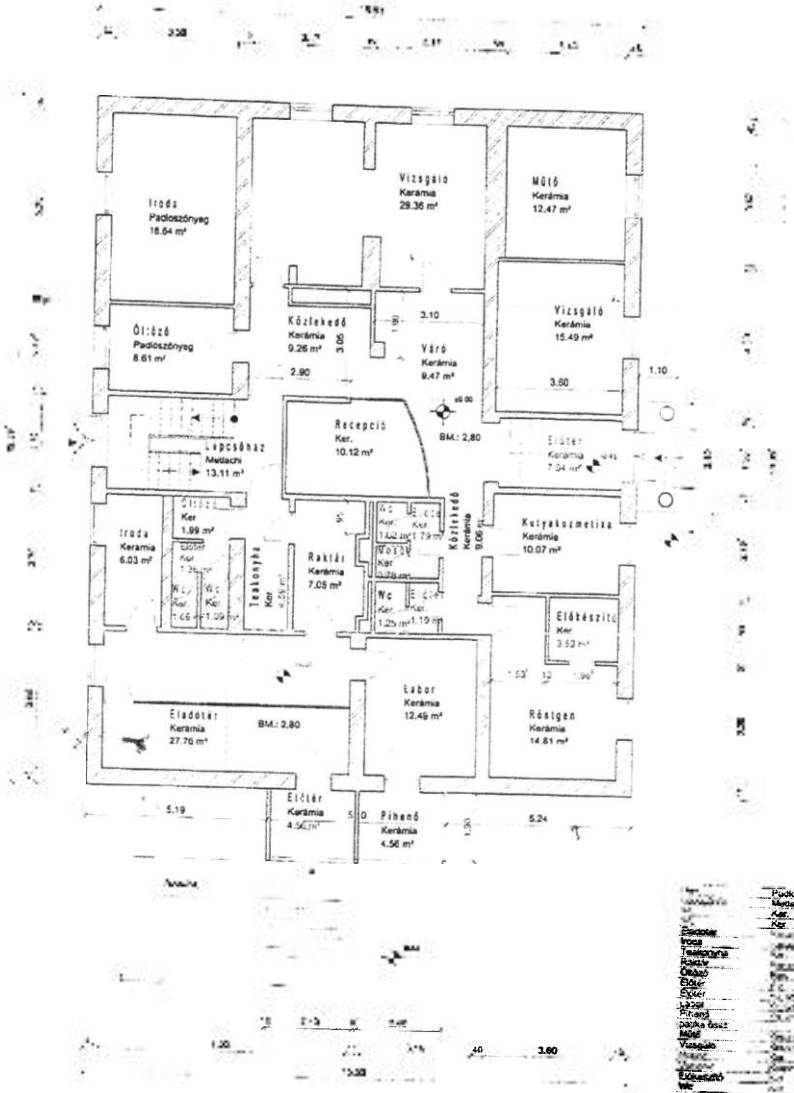

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.




BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
PINCE

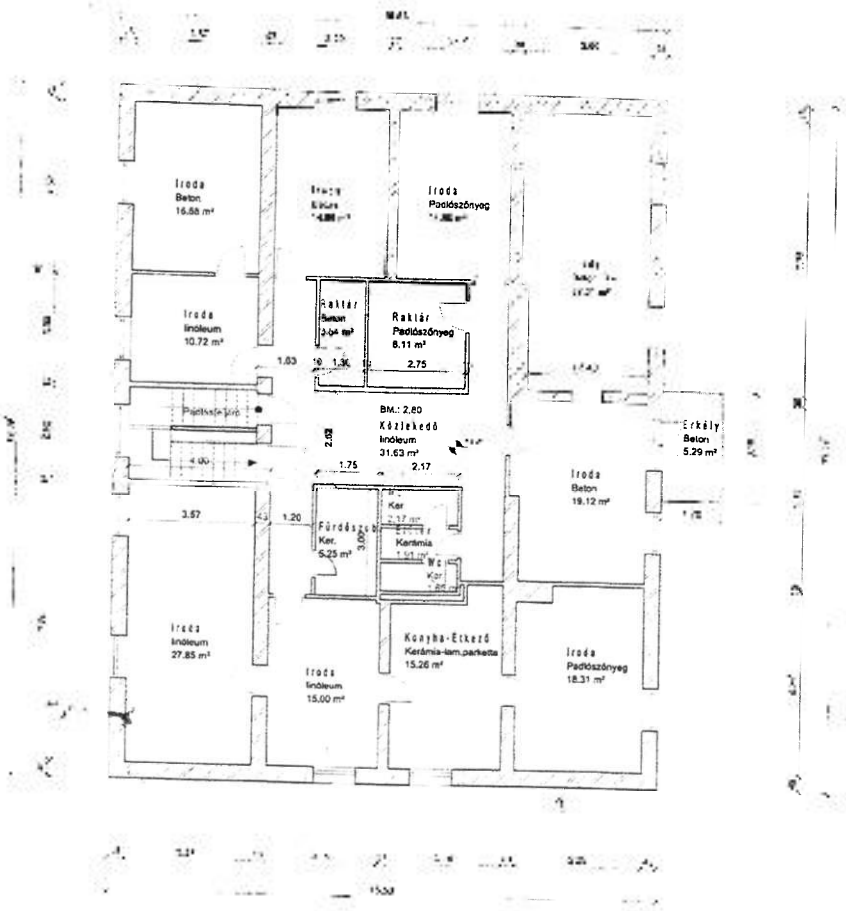
FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100

| Név | Padló anyaga | Bruttó terület |
|---|---|---|
| Gépészet | Beton | 16.62 m² |
| Raktár | Beton | 8.75 m² |
| Raktár | Beton | 16.10 m² |
| Közlekedő | Beton | 4.50 m² |
| Raktár | Beton | 13.76 m² |
| Előtér | Beton | 6.50 m² |
| Raktár | Beton | 20.20 m² |
| Raktár | Beton | 3.82 m² |
| pince összesen | | 90.27 m² |




BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
FÖLDSZINT

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100




| Szinten | Név | Padló típusa | Bruttó terület |
|---|---|---|---|
| 1 ( 1. szint ) | Wc | Beton | 1.65 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Konyha-Étkező | Kerámia-lam.parketta | 15.26 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 15.00 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Közlekedő | linóleum | 31.63 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Fürdőszoba | Ker. | 5.25 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Wc | Ker. | 2.17 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Raktár | Beton | 3.64 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Raktár | Padlószőnyeg | 8.11 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Erkély | Kerámia | 1.91 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 19.12 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Padlószőnyeg | 18.31 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | linóleum | 27.85 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | linóleum | 10.72 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 27.31 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 16.58 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Beton | 14.95 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Iroda | Padlószőnyeg | 14.93 m² |
| Összesen: | 8 | | 207.98 m² |
| 1 ( 1. szint ) | Erkély | Beton | 5.29 m² |

BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
EMELET

**FELMÉRÉSI ALAPRAJZ**
**M 1:100**

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről
a **Budapest Főváros XVI. ker. 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
**Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft-t.** (cégjegyzékszám: 01-09-365647, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5., adószám:10981368-1-42, statisztikai számjel:10981368-6820-113-01 képviseli: **Kemecsey Ferenc ügyvezető**), mint **bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**) között (együttesen a továbbiakban: **Szerződő Felek**) az alábbi feltételek szerint.

Előzmény

A Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft. a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlanon lévő (260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince) helyiségeket jogcím nélkül használja.
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 159/2014. (VI. 18.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlanon lévő (260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince) helyiségek orvosi, egészségügyi, oktatási célú bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja, és a pályázat nyerteseként a Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft-t (cégjegyzékszám: 01-09-365647, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5., képviseli: Kemecsey Ferenc ügyvezető) jelölte meg.

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti 105775 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítményből 260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince nem lakás célú helyiség csoportot.

2.) Szerződő felek jelen bérleti szerződést **a mindkét fél általi aláírás napjától** 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 lejárta, 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 az aláírás napjától 2014. december 31-ig **280.000,- Ft/hó+ Áfa.** 2015. 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.

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 2015. 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 hónapra eső első számlában érvényesíti és számolja fel, visszamenőlegesen.

5.) Szerződő Felek kijelentik, hogy Bérlő

**1.066.800,- Ft**

pályázati biztosítékot a Bérbeadó 11784009-15516006-10210004 számú számlájára befizetett 2014. május 29. 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 módosítást követően Bérlő köteles az óvadékot kiegészíteni bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre a Bérbeadó felhívása szerint.

A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor 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 Bérlő 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 Bérlő az óvadék összegével elszámolnak.

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

7.) Tekintettel arra, hogy bérlő jelenleg is a helyiségcsoport birtokában van, és azt 2014. március 2-től jogcím nélkül használja, így a helyiségcsoport birtokba adási eljárására nincs szükség. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát mindenben ismeri.
Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést megelőzően, tekintettel arra, hogy Bérlő, mint az ingatlan volt bérlője, illetve jogcím nélküli használója viselte az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat, és költségeket, amelyeket továbbra is fizetni köteles, így tartozása Bérbeadó felé, sem a közüzemi szolgáltatók felé az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn. Mindennemű esetleges tartozásért kizárólag Bérlő felel.

Felek kijelentik, hogy sem a közöttük korábban létrejött bérleti jogviszony, sem a bérlő jogelődjével az X Monitor Kft-vel 1994. március 1-én létrejött jogviszonyból eredően semmilyen jogcímen – jogalap nélküli gazdagodás jogcímén – nem támasztanak egymással szemben igényt.

Bérlő köteles a Bérleti Szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, és állagát megóvni.

8.) Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt, a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a Bérlőtől 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 bérlőjének a feladata.

Bérlő 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 Bérlő kötelezettségét képezik. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérlő felelős az esetleges károkért.

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

10.) Bérlő 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 Bérlőt 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. 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 Bérleti Szerződésben a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

A fentieken túli, bérbeadói rendkívüli felmondási okok a következők:

- Bérlő a bérleti díjat felszólításra sem fizeti meg, vagy a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik,
- Bérlő a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja,
- Bérlő a bérleménybe bérbeadó hozzájárulása nélkül, mást bármely jogcímen befogad,
- Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát.

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.

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

A bérleti 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 Bérlő tartozását a Bérlő által a Bérbeadónak befizetett óvadéka nem fedezi, a Bérlővel szemben a Bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően jogosult érvényesíteni.

14.) A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő az általa végzett beruházások alapján született berendezési, felszerelési tárgyakat az ingatlan állagsérelme 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 Bérlő 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 mindenkori 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.) Bérlő 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 mindenkori 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.) Bérlő 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, 2014. 09. 08.

| | |
|---|---|
| Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat<br>Kovács Péter<br>polgármester<br>Bérbeadó | Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft.<br>Kemecsey Ferenc<br>ügyvezető<br>Bérlő |

Pénzügyi ellenjegyzés: [illegible]
2014. július 7

**L3-XVI/ÓM**
**Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete**

27. § (1) Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített területe.

[1] Rendeletbe iktatta: 33/2011. (XII. 12.) 14. § (2)
[2] Rendeletbe iktatta: 33/2011. (XII. 12.) 14. § (2)
[3] Rendeletbe iktatta: 33/2011. (XII. 12.) 14. § (2)
[4] Rendeletbe iktatta: 33/2011. (XII. 12.) 14. § (2)
[5] Rendeletbe iktatta: 35/2015. (XII. 21.) 11. §
[6] Rendeletbe iktatta: 35/2015. (XII. 21.) 12. §
[7] Módosította: 33/2011. (XII. 12.) 15. §

(2) Az építési telkek beépítési százaléka legfeljebb
*a)* a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%,
*b)* 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 telek.

Telekösszevonással a 2000 m² alatti telek is kialakítható.

(4)[2] Az építési telken elhelyezhető lakások, illetve önálló rendeltetési egységek számát az építési telek 500 m2 –rel való osztásával adódó egész számhatározza meg. Az övezet területén az építési telkeken 1 db förendeltetésű (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 m² | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke % | Építménymagasság Legkisebb m | Legnagyobb m | Zöldfelület legkisebb mértéke % | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke % | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L3-XVI/ÓM | 2000 | szabadonálló | 20 | 4,5 | 7,5 | 60 | 25 | 0,55[3] |

(6)[4] Az eltérő keretövezetet tartalmazó építési telkek esetében az L3 keretövezetben lévő telekrészre önálló építési telek is kialakítható, amennyiben annak területe eléri a 800 m²-t.

4. sz. melléklet

**dr. Jakab János**
**ügyvéd**

*Budapest Főváros XVI. kerület Polgármesteri Hivatal*
*Vagyonhasznosítási Iroda*

*Dr. Lukács Titanilla*
*irodavezető*
*részére*

Kandeli
2016.06.15

*Tisztelt Irodavezető !*

*Áttanulmányoztam a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat és a Park Klinika Kft. között a Budapest XVI. ker., Diósy Lajos u. 5. sz. alatti ingatlan vonatkozásában létrejött bérleti szerződést.*

*A Park Klinika Kft. és az Önkormányzat közötti bérleti szerződés alapján a bérlőt megillető elővásárlási jog kérdésében az alábbi jogi állásfoglalást adom.*

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

*Jelen esetben ezen külön jogszabály az 1993. évi LXXVIII. tv., amelynek 49. § (1) bek. a) pontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.*

*Ezen törvényi hely nem tartalmaz külön rendelkezést arra az esetre, amennyiben a bérlő nem az ingatlan egészét bérli, így ezen eset vonatkozásában a jogszabály értelmezésével kaphatunk választ az elővásárlási jog gyakorlásának szabályára.*

*Álláspontom szerint a bérlőt – ha annak egyedüli bérlője és nincsen bérlőtársa – akkor az elővásárlási jog az ingatlan egészére megilleti, melynek oka abban keresendő, hogy a törvény ettől eltérő szabályozást nem tartalmaz.*

*1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113.*
*e-mail: jakabj69@t-online.hu*
*Tel: 471-0800 Fax: 471-0801*
*Mobil: 06-30-9489-539*

*Nyilvánvalóan, ha az Önkormányzat az ingatlan egészét értékesíti, úgy a bérlőt az egészre vonatkozóan megilleti az elővásárlási jog, mert ettől eltérő joggyakorlat ellentétes lenne a jogalkotó azon szándékával, amely arra irányul, hogy egy ingatlan értékesítése esetén is biztosítsa a bérlő részére azon lehetőséget, hogy a már megkezdett és gyakorolt tevékenységét a helyiségben tovább vihesse és ne kerüljön hátrányos helyzetbe.*

*Budapest, 2016. június 14.*

*Tisztelettel*

dr. Jakab János
ügyvéd

dr. Jakab János
ügyvéd
1165 Bp., Veres Péter út 105-107. I/113
Tel: 471-0800 Fax: 471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
Adószám: 56125577-2-42

*1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113.*
*e-mail: jakabj69@t-online.hu*
*Tel: 471-0800 Fax: 471-0801*
*Mobil: 06-30-9489-539*

**Előterjesztés 5. melléklete**

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2016. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 1. mellékletének az alábbi szövegrésze hatályát veszti:

| Hrsz | cím | Típus | Megnevezés | Alapter. | Önk. Tul. | Forgalomképesség |
|---|---|---|---|---|---|---|
| „105775 | Diósy Lajos utca 5. | Egyéb művelés alól kivett | ÁNTSZ, patika | 1041 m² | 100% | Korlátozottan forgalomképes” |

**2. §**

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**Ancsin László**
*jegyző*

**Kovács Péter**
*polgármester*

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz:**

A meglévő vagyontárgyat forgalomképes üzleti vagyonnak minősíti.

**2. §-hoz:**

Záró rendelkezéseket tartalmaz.