

Az értékelés azonosítója: B19Ú167

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest III. ker., Bécsi út 217. szám alatti 16918/2/A/120 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékéről

Budapest, 2019.07.11.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Gazdasági környezet	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 Az ingatlan jellemzői	5
2.5 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Alaprajz (átalakítás előtti állapot).....	
Alaprajz (átalakítás utáni állapot).....	
Alapterület kimutatás	
Bérleti szerződés.....	
Enegedélyezési dokumentáció – Műszaki leírás	
Birtokátruházás.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest III. ker., Bécsi út 217. szám alatti 16918/2/A/120 hrsz.-ú** ingatlan **forgalmi értékének** meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.07.11.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.07.08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	raktár
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üzlethelyiség célra hasznosított (szépségszalon)
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1032 Budapest, Bécsi út 217.
Az ingatlan helyrajzi száma:	16918/2/A/120
Ingatlan alapterülete:	59 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 19 400 000 Ft + áfa,
azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve 328 800 Ft/m² + áfa,
(az albetét 59 m² alapterületére vetítve): azaz háromszázhuszonnyolcezer-nyolcszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest III. ker., Bécsi út 217. szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása, tekintettel a bérlő által finanszírozott, a jelenlegi állapot kialakításához szükséges beruházások költségeire. A forgalmi érték az ingatlan piaci értéke és a bérlő által végzett értéknövelő beruházás becsült értékének különbözeteként került meghatározásra.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint raktár megnevezésű helyiség jelenleg üzletként funkcionál. Szépségszalonná (fodrászat, kozmetika) történő átalakítása, az ingatlan akkori Tulajdonosa (Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat) hozzájárulásával történt.

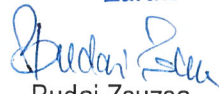
A 2005. január 1-én megkötött bérleti szerződés 13. pontja rendelkezik az átalakítással kapcsolatos Bérlői kötelezettségekről és felújítási munkák elszámolásáról. Ennek alapján a Bérlőt csak külön megállapodás alapján illeti meg a felújítással kapcsolatos térítés. Ilyen megállapodásról nincs tudomásunk.

A Bérlő, aki 2005. január 1. óta bérlő a helyiséget és az átalakítást is végezte, nyilatkozata alapján az átalakítás költségeit saját pénzügyi forrásból finanszírozta, a Tulajdonostól semmilyen kompenzációban nem részesült, és a munkálatokkal kapcsolatosan áfát sem igényelt vissza. A Bérlő a beruházás költségeit számlákkal nem tudja alátámasztani.

Mivel nem áll rendelkezésünkre költségvetés, számla az elvégzett munkák értékéről, ezért a beruházás költségét a felújítás előtt álló és a már felújított üzlethelyiségek forgalmi értékének különbözeteként határoztuk meg.

Budapest, 2019.07.11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.:05328/2007

2.



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának, valamint a bérlő által, a jelenlegi állapot kialakításához szükséges ráfordítás költségének meghatározásával, hasznosítási, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

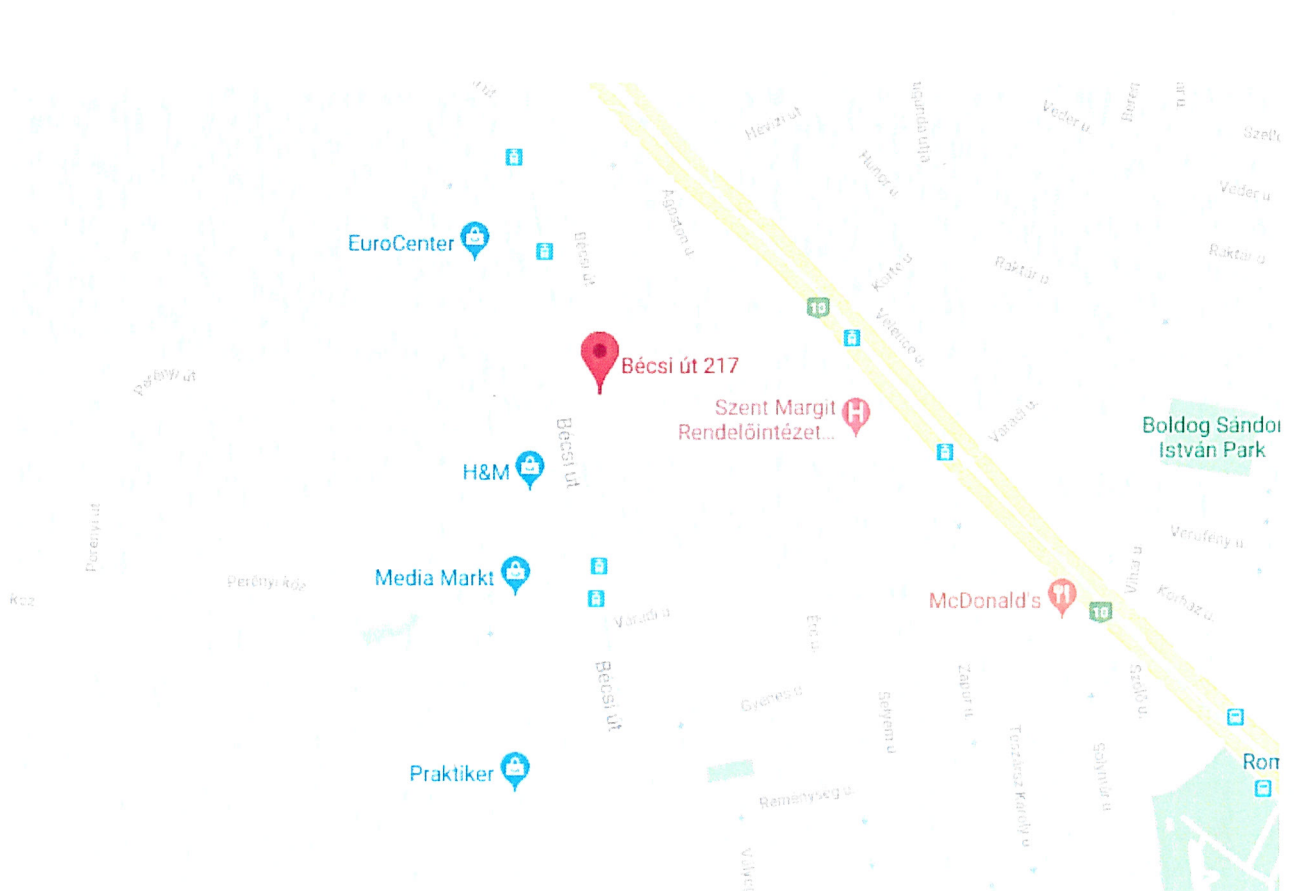
- Tulajdoni lapot,
- Alaprajzot

Helyszíni szemle:

2019.07.08-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet



Megközelítése:

A főváros északbudai részén, a kerületen átvezető nagyforgalmú főútvonal mellett elhelyezkedő ingatlan tömegközlekedéssel és személygépkocsival egyaránt jól megközelíthető.

Parkolás:

Az ingatlan előtt kiépített szerviz úton, fizető övezetben lehetséges.

Közműhelyzet:

Az ingatlan víz, csatorna, villany, távhő közművekkel rendelkezik.

2.2 Gazdasági környezet

Értékelt ingatlan Budapesten, a budai oldal északi peremkerületében, a III. kerületben Óbudán, a kerület belső, központi részéhez közel eső területen helyezkedik el. A III. kerület területét tekintve a legnagyobb, és a 2012-es népszámlálási adatokat tekintve a második legnépesebb, 126 654 fő lélekszámú kerület.

A kerület, elsősorban a természeti környezetére, kulturális tradícióira és közlekedési kapcsolataira építve reálisan tűzheti ki célul, hogy országos – és Közép-Európai viszonylatban is kiemelkedő minőségű lakó és üzleti környezetet biztosítson. Jellemző a kiskereskedelem, vendéglátás, kulturális-turisztikai kínálat minőségi fejlesztése a Budai Promenádn program keretében; a gasztronómiai turizmus, szabadidős, vízi- és egyéb sporttevékenységek fejlesztése, rekreációs turizmus fejlesztése. Kiemelten fontos az életminőség javítása, a lakótelepek élhetőbbé tétele, rehabilitációja.

A kerület az agglomeráció vásárlóerőit is figyelembe véve, kedvező piaci környezetet teremt az itt jelenlévő multinacionális és hazai cégeknek egyaránt, melyek a településen átvezető főútvonalak mellett helyezkednek el.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III. kerület Bécsi út 217.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1032 Budapest, Bécsi út 217.
Helyrajzi száma:	16918/2/A/120
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	raktár
Funkció a valóságban:	üzlethelyiség
Ingatlan alapterülete:	59 m ² ,
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

2.4 Az ingatlan jellemzői**A felépítmény, üzlethelyiség ismertetése**

		állapot
Építési éve:	1970-es évek vége	közepes műszaki állapotú
Alapterület:	59 m ²	
Szintszám:	földszint + tíz emelet	
Parkolás:	épület előtt közterületen	
Alapozás:	vasbeton mélyalpozás	megfelelő
Teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	megfelelő
Tetőszerkezet:	lapostető	megfelelő

Lépcsőház, lépcsők:	előregyártott vasbeton szerkezet	megfelelő
Lift:	van	
Nyílászárók:	fém munkás szerkezetű, kétrétegű üvegezéssel	megfelelő
Padozatok:	kerámia padlóburkolat	jó
Felületképzés:	falak festettek, vizes helyiségek oldalfala csempézett	jó, átlagos
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	távhő szolgáltatással biztosított, egyedileg mérhető	átlagos
Világítás:	fénycső armatúra, egyéb világítótestek	megfelelő
Meleg víz:	távellátással biztosított, egyedileg mérhető	megfelelő
Beosztás:	átlagos alaprajzi kialakítású	megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	üzlethelyiség	
Az ingatlan szöveges bemutatása:	Értékelt ingatlan Budapesten, a budai oldal északi területén, a III. kerület, Óbuda nagyforgalmú főútvonala mentén helyezkedik el. Tömegközlekedéssel jól megközelíthető, infrastrukturális ellátottsága kiváló. Környezetében hasonló panel szerkezetű épületek, valamint az Eurocenter bevásárlóközpont található. Az üzlethelyiség több lépcsőházas panel szerkezetű szövetkezeti ház földszintjén helyezkedik el. Bejárata az épület mögötti parkosított terület felé nyílik, ablakai az épület mögötti, illetve oldalirányú homlokzatra nyitottak, illetve zárt kirakati portálok. Alapterülete 59 m ² , tulajdoni lap szerint raktár, természetben üzlethelyiségként működik. Alaprajzi kialakítása jelenlegi funkciójának megfelelő, az egyes helyiségek szerelt illetve hagyományos válaszfalakkal kerültek kialakításra. Falak festettek, vizes helyiségek oldalfala csempézett. Padozat kerámia lapokkal burkolt. Fűtés, melegvíz ellátás távhő szolgáltatással megoldott, a hőleadók radiátorok. A hőmennyiség, hideg-meleg vízfogyasztás almérőkkel mérhető. Az üzlethelyiség karbantartott, jó műszaki állapotú.	

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> nagyforgalmú főútvonal mentén való elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> építési technológiából adódó műszaki korlátok
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> lakótelepen való elhelyezkedés miatt megfelelő piaci környezet 	<ul style="list-style-type: none"> nagyszámú üzlethelyiség a közelben lévő korszerű bevásárló központban

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek

változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zárn.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének valamint a Bérló által elvégzett értéknövelő beruházás értékének meghatározását az alábbiak szerint végeztük el.

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Tekintettel a vizsgált ingatlan jelenlegi üzlethelyiség funkciójára, alaprajzi elrendezésére, épületen belüli elhelyezkedésére, az értékelés során felhasznált összehasonlító adatok is hasonló üzlethelyiségek, vagy erre a funkcióra alkalmas ingatlanok.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan kerületen és épületen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, műszaki állapotát, valamint egyéb értékbecsítő tényezőket, a következő táblázatok szerint.

Az értéknövelő beruházás értékének meghatározásához nem áll rendelkezésünkre költségvetés, számla, ezért a beruházás becsült költségét a felújítás előtt álló és a már felújított üzlethelyiség értékének különbözeteként határoztuk meg.

Az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozó forgalmi érték meghatározását az 1. számú táblázat, a felújítás előtti műszaki állapotára vonatkozó forgalmi érték meghatározását a 2. számú táblázat foglalja magában.

Az üzlethelyiség kialakításának becsült költségét a két forgalmi érték különbözetével megegyezően határoztuk meg.

**Bérló által végzett értéknövelő beruházás
becsült értéke, kerekítve:**

**2 100 000 Ft + áfa
azaz kétmillió-százezer forint + áfa/hó**

A beruházás fajlagos értéke, kerekítve (az
albetét 59 m² alapterületére vetítve):

**35 600 Ft/m² + áfa
azaz harmincötezer-hatszáz forint/m² + áfa**

1. számú táblázat

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1032 Budapest, Bécsi út 217.	Budapest, III. kerület, Óbudai lakótelep, Ágoston u.	Budapest, III. kerület, Óbudai lakótelep	Budapest, III. kerület, Óbuda, Vályog u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019.06.	2019.06	2019.06.
Adat forrása		ingatlan.com/28968569	ingatlan.com/23132114	ingatlan.com/29335559
Ingatlan típusa	raktár	1,00%	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati ár (Ft)		25 000 000 Ft	24 000 000 Ft	36 000 000 Ft
Kínálati nettó ár (Ft)		19 685 039 Ft	18 897 638 Ft	28 346 457 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-5%	18 700 787 Ft	17 952 756 Ft	26 929 134 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	59 m ²	58 m ²	59 m ²	60 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		322 427 Ft	304 284 Ft	448 819 Ft
Szöveges leírás	Értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint raktár, természetben földszinti elhelyezkedésű működő üzlethelyiség. Fűtés, melegvíz ellátás távhő szolgáltatással biztosított. Jó műszaki állapotú.	Óbudai lakótelepen, 10 em. házak tövében, földszinti utcai bejáratú üzlethelyiség. Jelenleg melegkonyhas vendéglátó egységként üzemel.	Óbudai lakótelepen, forgalmas helyen, panelház földszinjén, utcai bejáratú, közepes műszaki állapotú, jelenleg fodrászatként működő üzlethelyiség.	Óbudán, Bécsi úttal párhuzamos Vályog utcában, társasház alján, utcai bejáratú, bemutató teremként működő újszerű üzlethelyiség.
Értékmódosító tényezők				
Alaprajzi kialakítás	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakótelepi	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	59 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Műszaki állapot	jó	jó	jó	újszerű
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	kereskedelmi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	343 549	322 427	304 284	403 937
Korrigált ár (Ft)	20 269 418	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	20 300 000 Ft			

2. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása felújítás előtti állapotban, piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1032 Budapest, Bécsi út 217.	Budapest, III. kerület, Óbudai lakótelep, Ágoston u.	Budapest, III. kerület, Óbudai lakótelep	Budapest, III. kerület, Óbuda, Vályog u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019.06.	2019.06.	2019.06.
Adat forrása		ingatlan.com/28968569	ingatlan.com/23132114	ingatlan.com/29335559
Ingatlan típusa	raktár	1,00%	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati ár (Ft)		25 000 000 Ft	24 000 000 Ft	36 000 000 Ft
Kínálati nettó ár (Ft)		19 685 039 Ft	18 897 638 Ft	28 346 457 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-5%	18 700 787 Ft	17 952 756 Ft	26 929 134 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	59 m ²	58 m ²	59 m ²	60 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		322 427 Ft	304 284 Ft	448 819 Ft
Szöveges leírás	Értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint raktár, természetben földszinti elhelyezkedésű működő üzlethelyiség. Fűtés, melegvíz ellátás távhő szolgáltatással biztosított. Jó műszaki állapotú.	Óbudai lakótelepen, 10 em. házak tövében, földszinti utcai bejárattal üzlethelyiség. Jelenleg melegkonyhas vendéglátó egységként üzemel.	Óbudai lakótelepen, forgalmas helyen, panelház földszintjén, utcai bejárattal, közepes műszaki állapotú, jelenleg fodrászatként működő üzlethelyiség.	Óbudán, Bécsi úttal párhuzamos Vályog utcában, utcai bejárattal, bemutató teremként működő újszerű üzlethelyiség.
Értékmódosító tényezők				
Alaprajzi kialakítás	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakótelepi	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrektció mértéke		0%	0%	-5%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	59 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	jó	jó	újszerű
Korrektció mértéke		-10%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	kereskedelmi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	307 698	290 185	273 856	359 055
Korrigált ár (Ft)	18 154 209	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	18 200 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az ingatlan bérleti díjának és forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítás módszerét is elvégeztük. A jelenlegi ingatlanpiaci viszonyok mellett a bérbevehető üzlethelyiségekre kereslet mutatkozik. Az értékelésnél figyelembe vettük az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését, alapterületét, műszaki állapotát, és egyéb értékmódosító tényezőket, az alábbi táblázat szerint:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1032 Budapest, Bécsi út 217.	Budapest, III. Lajos utca	Budapest, III. Hollós Korvin-Lajos utca	III. Óbuda, Bécsi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019.06.	2019.06.	2019.06.
Adat forrása		ingatlan.com/29514770	ingatlan.com/29485193	ingatlan.com/28570826
Ingatlan típusa	raktár	1,00%	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		210 000 Ft	160 000 Ft	240 000 Ft
Kínálat miatt korrigált bérleti díj	-5%	199 500 Ft	152 000 Ft	228 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	59 m ²	50 m ²	50 m ²	60 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 990 Ft	3 040 Ft	3 800 Ft
Szöveges leírás	Értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint raktár, természetben földszinti elhelyezkedésű működő üzlethelyiség. Fűtés, melegvíz ellátás távhő szolgáltatással biztosított. Jó műszaki állapotú.	az óbudai Amfiteátrum szomszédságában, Lajos utcában, nagy portállal rendelkező, utcai bejáratú, újszerű üzlet	Óbudán, békásmegyeri lakótelepen, Hollós Korvin utcában, panelház földszintjén, felújított állapotú üzlet	Óbudán, Bécsi út, lakótelepi, földszinti, utcai bejáratú, teljeskörűen felújított szépségszalón.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakótelepi	kedvezőbb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekción		-5%	5%	0%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	59 m ²	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekción		-5%	-5%	0%
Műszaki állapot	jó	újszerű	felújított	újszerű
Korrekción		-15%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Használat, funkció	kereskedelmi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	földszinti, utcai bejáratú	földszinti, utcai bejáratú	földszinti, utcai bejáratú	földszinti, utcai bejáratú
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción		0%	0%	0%
Összes korrekción		-25%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 986	2 993	2 736	3 230
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	176 184			
Az ingatlan bérleti díja	176 000	Ft/hó	2 112 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
15 éves Államkötvény hozama	2019.06.04	3,600%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	üzlethelyiség	1,500%
regionális kockázat	Óbuda	1,500%
Hozam ráta	2019.06.	8,600%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	2 112 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	8,600%	
Tőkésített forgalmi érték:	22 593 488	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	22 600 000	,- Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest III. ker., Bécsi út 217. szám alatti, 16918/2/A/120 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel és hozamszámítással kapott érték 50-50%-nak figyelembe vételével állapítottuk meg, mivel az így kapott érték jellemzi legmegfelelőbben az adott típusú ingatlant.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	20 300 000 Ft	50%	10 150 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	22 600 000 Ft	50%	11 300 000 Ft
Nettó pótlási költség számítás		0%	0 Ft
Végső piaci forgalmi érték kerekítve:		100%	21 500 000 Ft
Bérlő által végzett értéknövelő beruházások becsült összege:			2 100 000 Ft
Ingatlan forgalmi értéke:			19 400 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	19 400 000 Ft + áfa, azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az albetét 59 m ² alapterületére vetítve):	328 800 Ft/m ² + áfa, azaz háromszázhuszonnégyezer-nyolcszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2019.07.11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Budai Zsuzsa
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 05328/2007



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyontékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyontékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyontékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyontékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/533483/2018

2018. 11. 07

BUDAPEST III. KER.

Beltérület 16918/2/A/120 helyrajzi szám

1032 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 217. földrajzi. "Földművelésügyi alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	59	0 0		állami
--------	----	-----	--	--------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.02.25

2. bejegyző határozat: 12260/1981/1981.04.02

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 97423/1994/1994.04.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 12260/1981/1981.04.02

törli határozat: 97423/1994/1994.04.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törli határozat: 97423/1994/1994.04.18

törli határozat: 97423/1994/1994.04.18

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI III. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Szentlőrinc tér 7.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 97423/1994/1994.04.18

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

A Fővárosi VAB XXIII-395/1993/VAM-D) határozata alapján.

III R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alapterület kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
városhelyiség, üzlettér	földszint	25,45	kerámialap	jó	100%	25,45
öltöző	földszint	1,20	kerámialap	jó	100%	1,20
kozmetika, kezelő helyiség	földszint	10,94	kerámialap	jó	100%	10,94
közlekedő	földszint	1,96	kerámialap	jó	100%	1,96
teakonyha+közlekedő	földszint	9,16	kerámialap	jó	100%	9,16
tároló	földszint	1,10	kerámialap	jó	100%	1,10
kezelő helyiség	földszint	5,42	kerámialap	jó	100%	5,42
közlekedő	földszint	2,22	kerámialap	jó	100%	2,22
WC	földszint	1,55	kerámialap	jó	100%	1,55
Teljes alapterület:		59 m2	Redukált nettó alapterület:			59 m2

Bérleti szerződés

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Celer Épületfenntartó-és Szolgáltató Kft. (1033 Budapest, Szentlélek tér 7. cgj.: 01-09-163737 adószám: 10751965-2-41, képviseli: Szamos János ügyvezető igazgató), mint bérbeadó, a továbbiakban Bérbeadó, másrészről a

Név: Szeghalminé Csáji Erika
Székhelye: 1036 Budapest, Pacsirtamező u. 46.
Vállalkozói ig. szám: EV - 002287
Adószáma: 55003931-1-41

szül. hely, idő: Budapest, 1975. 07.28.
anyja neve.: Szöke Mária
Lakcím: 1038 Budapest, Márton u. 46.
szem.ig.sz.: 589942 AA

mint bérlő, a továbbiakban Bérlő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Óbuda-Békásmegyery Önkormányzat tulajdonát képező **16918/2/A/120 hrsz.**, 1032 Budapest, **III. Bécsi út 217.** szám alatti **59 m²** alapterületű üzlet, raktár, WC+mosdó helyiségekből álló ingatlant (ingatlanrész), **fodrászat, kozmetika** céljára történő üzemeltetésre.
2. Az ingatlan tulajdonosa által bérlőkijelölési joggal felruházott Óbuda-Békásmegyery Önkormányzat Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága a leadott pályázatával kapcsolatban a **345/2004.(IX.28.)** számú határozatával döntött, továbbá a bérbeadás feltételeiről, és a **25/2002.(2002.X.22.)** önkormányzati rendelettel módosított **47/2001(2002.I.2.)** önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően a Celer Kft-t bízta meg jelen bérbeadás tárgyát képező ingatlan tekintetében is a bérleti szerződés megkötésével. Az ingatlan használatba vételéért bérlő **1.044.000,-Ft** – azaz Egymillió-negyvennégyezer forint – megszerzési díjat az Önkormányzat egyszámlájára befizetett.
3. A felek megállapodnak abban, hogy egymás közötti jogviszonyuk tekintetében kizárólag a jelen szerződésben foglaltak az irányadóak.
4. Jelen bérleti szerződés határozott, **öt évi időtartammal** jön létre: **2005. január 01.-től 2009. december 31.-ig.**
5. Bérlő az 1. pontban meghatározott bérlemény után

Bérleti díj **69.600,- Ft + 17.400,-Ft ÁFA**

azaz mindösszesen: **87.000,-Ft**, azaz **Nyolcvanhétezer** forint összeget köteles havonta megfizetni.

6. a/ Bérlő köteles a mindenkor bruttó bérleti díj háromszoros összegének megfelelő készpénz óvadékot nyújtani Bérbeadó részére. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **261.000,- Ft**, azaz **Kettőszázhatvanegyezer forint** összegű **óvadékot**, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettséget Bérbeadónak megfizet.

Handwritten signatures and initials.

6. a./ A Bérlo köteles a mindenkori bruttó bérleti díj háromszoros összegének megfelelő készpénz óvadékot nyújtani a Bérbeadó részére. A Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **286.740,-Ft**, azaz **Kettőszáznyolcvanhatezer-hétszáznegyven** forint összegű **óvadékot**, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettséget a Bérbeadó megbízottjának – a jelen szerződés 8./ pontjában meghatározott módon – megfizet.
- b./ A Bérlo köteles a 9. pontnak megfelelően – minden év március 01. napjáig – a felemelt bérleti díj háromszoros összegére az óvadékot kiegészíteni. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget a Bérlo, úgy a Bérbeadó megbízottja, mint szerződésben vállalt lényeges kötelezettség elmulasztása alapján a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- c./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a részére óvadékként átadott készpénzből közvetlenül mindenféle értesítés, illetve peren kívüli vagy peres eljárás nélkül kielégítést kereshet, ha a Bérlo az őt terhelő, jelen bérleti szerződés alapján keletkező bármely fizetési kötelezettségét nem teljesíti vagy nem szerződésszerűen teljesíti. A felek megállapodása szerint a Bérbeadó jogosult a Bérlo részkötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén is az óvadékból kielégítést keresni.
- d./ Amennyiben a bérlo szerződésszegésből kifolyólag a Bérbeadó az óvadékból kielégítést keresett, úgy a Bérlo köteles az erről szóló értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül az óvadékot a jelen szerződésben előírt mértékig kiegészíteni. Amennyiben ezen időpont alatt a Bérlo ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó megbízottja mint szerződésben vállalt lényeges kötelezettség elmulasztása alapján a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- e./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo az óvadék összege után kamatkövetelésre nem jogosult.
- f./ A jelen pontban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 270-271. §-ait kell megfelelően alkalmazni.
7. Az 5. pont szerint fizetendő összeg a mindenkori tárgyhóban kibocsátott számla fizetési határidejéig esedékes. Késedelmes teljesítés esetén a Bérlo évi 20% késedelmi kamatot köteles megfizetni.
8. Bérlo a fizetési kötelezettségét a megbízott Raiffeisen BANK Rt-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számlaszámára történő utalással vagy csekken, valamint úgyszintén a megbízott házipénztárába történő befizetéssel teljesítheti.
9. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal minden évben – **2011. január 1-jétől** kezdődően – a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel emelheti a bérleti díjat.
10. Bérlo az általa igénybevett közüzemi szolgáltatások díját a közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján köteles közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni, a helyiséghez tartozó külön közüzemi mérőket a nevére íratni, illetőleg fogyasztásmérő hiányában 30 napon belül köteles azt saját költségén felszereltetni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni, a lejárt hitelességű vízóráat saját költségén lecseréltetni, és az új mellékvízmérőket plombáltatni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni. Az egyedileg mérhető közüzemi szolgáltatások esetében fogyasztásmérő hiányában Bérlo azok felszereléséig a megbízott által megállapított és kiközölt átalánydíjat köteles megfizetni.
11. A Bérbeadó megbízottja akkor jogosult jelen szerződés 10. pontja alapján a bérleti szerződés elmondására, ha a közüzemi szolgáltató a Bérlo nemfizetése miatt közvetlenül a tulajdonost szólítja fel a teljesítésre.

12. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérő köteles a helyiséget ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – tisztasági visszaadni. Amennyiben Bérő ezen kötelezettségét nem teljesíti, Bérő saját költségén gondoskodik az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő hozataláról.

Az elvégzett felújítási, javítási stb. munkák ellenértékét Bérő köteles – az arra vonatkozó számla kézhezvételét követő 15 napon belül – Bérő részére megfizetni.

A helyiségbe a Bérő által beépített, olyan berendezések, és anyagok, melyek a szerkezetek károsodása nélkül elbonthatók, leszerelhetők, és elbontásuk illetve leszerelésük a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza, a helyiség visszaadása esetén a Bérő részéről elbonthatók és leszerelhetők.

13. Bérő köteles gondoskodni az ingatlan állagának megóvásáról, bármilyen jellegű átalakítást csak előzetes tulajdonosi hozzájárulással végezhet. Az elvégzett munkáért Bérőt csak külön megállapodás alapján illeti meg térítés.

Bérő tudomásul veszi, hogy köteles gondoskodni a következőkről:

- a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- a helyiséghez tartozó portál, kirakatszekrény karbantartásáról, javításáról, felújításáról illetve cseréjéről,
- az épület olyan központi berendezéseinek (helyiségen belül levő víz, gáz, csatorna, fűtőtestek a hozzá tartozó szerelvényekkel együtt, valamint az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszer) karbantartásáról, javításáról, felújításáról, illetve cseréjéről, melyeket kizárólagosan a Bérő használ, illetőleg tart üzemben,
- a tevékenységével kapcsolatosan keletkező nem háztartási szemét elszállításáról.

Bérő felelős mindazokért a károkért, amelyeket az ingatlan rendeltetésellenes és gondatlan használatával Bérőnek illetve a társasháznak okoz.

14. A helyiséggel kapcsolatos munkavédelmi, tűzvédelmi, vagyónvédelmi feladatok ellátása Bérő feladatát képezik.
15. A helyiség használatára kizárólagosan Bérő jogosult. A Bérő köteles a Bérő megbízottját értesíteni, ha a helyiség egy része a Bérő számára – meghatározott időre vagy véglegesen – feleslegessé válik. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérő a jelen szerződésből származó bérleti jogát gazdasági társaságba nem viheti be, azt előzetes írásbeli tulajdonosi hozzájárulás nélkül nem cserélheti, illetve adhatja át.
16. A bérleti jogviszony jelen szerződés 4. pontjában megjelölt időpontban elhelyezési igény nélkül szűnik meg. A bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel a lejárat időpontja előtt is megszüntethetik.

Fenti eseteken kívül megszűnhet a szerződés a Bérő vagy Bérő szerződésszegő magatartása következtében. Ennek szabályait a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 24-25. §-ai szabályozzák.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Celer Épületfenntartó-és Szolgáltató Kft. (székhely: 1033 Budapest, Szentlélek tér 7., cgj.: 01-09-163737 adószám: 10751965-2-41, képviseli: Szamos János ügyvezető igazgató), mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3., törzsszám: 0118069, KSH szám: 15503004-7511-321-01, képviseli: Bús Balázs polgármester), mint bérbeadó, a továbbiakban Bérbeadó, másrészről a

Név: Szeghalminé Csáji Erika
Székhelye: 1038 Budapest, Márton út 46.
Adószáma: 55003931-1-41
Vállalkozói ig. szám: EV-448712

szül. hely, idő: Budapest, 1975. 07.28.
anyja neve.: Szöke Mária
lakcím: 1038 Budapest, Márton út 46.
szem. ig. sz.: 589942 AA

mint bérlő, a továbbiakban Bérlő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

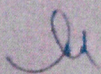
1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képező 16918/2/A/120 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 217. szám alatti 59 m² alapterületű üzlet, raktár, WC + mosdó helyiségekből álló ingatlant (ingatlanrész), fodrászat, kozmetika céljára történő üzemeltetésre.
2. Az ingatlan tulajdonosa által bérlőkijelölési joggal felruházott Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága 7/2010. (I. 13.) számú határozatával döntött a bérbeadás feltételeiről, és a 25/2002. (X. 22.) rendelettel módosított 47/2001. (2002. I. 2.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően a Celer Kft-t bízta meg jelen bérbeadás tárgyát képező ingatlan tekintetében a bérleti szerződés megkötésével.
3. Az ingatlan tekintetében Bérbeadó és Bérlő között 2005. 01. 01-től 2009. 12. 31-ig határozott idejű szerződés állt fenn.

Felek kijelentik, hogy Bérlő jelenleg is az ingatlan birtokában van, tekintettel a korábban érvényben volt bérleti szerződésre. Felek megállapodnak abban, hogy egymás közötti jogviszonyuk tekintetében kizárólag a jelen szerződésben foglaltak az irányadóak.

4. Jelen bérleti szerződés határozott, öt évi időtartammal jön létre: 2010. január 1-jétől 2014. december 31-ig.
5. Bérlő az 1. pontban meghatározott bérlemény után

Bérleti díj 95.580,- Ft 0% ÁFA

azaz mindösszesen: 95.580,-Ft, azaz Kilencvenötezer-ötszáznyolcvan forint összeget köteles havonta megfizetni.



2. MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Általános adatok

Cím: Budapest, III. Bécsi út 217.

Helyrajzi szám: 16918/2/A/120

2. Előzmények

Az ingatlant eleddig kereskedelmi tevékenység céljára használták.

3. Tervezett épület leírása

Az új bérlő nem kívánja kereskedés céljára hasznosítani.

A helyisége a továbbiakban mint fodrászat-kosmetika fog működni. Minekutána a tervezett funkciót kielégítő ÁNTSz előírások szigorúbbak, mint kereskedelmi egység esetén, így a hatósággal történt szóbeli egyeztetés során alakult ki a belső elrendezés dokumentált változata.

4. Szerkezeti leírás

Semminemű szerkezeti és homlokzati változtatás nem történik a jelenlegi meglévőhöz képest.

A 10 cm vastag válaszfalak gipszkartonból készülnek és az álmennyezetig érnek, míg a szolárium elhatárolása paraván jelleggel történik, tehát a falszerkezet nem akadályozza a légcserét a helyiségben, csak optikai lehatárolást szolgál.

5. Közművek, épületgépészet

Kézműves lehetőségek létesülnek a megfelelő helyeken, ahová a vizet az álmennyezet fölött, a szennyvíz elvezetést pedig a válaszfalakban, illetve a nyílászárók parapet takarásában vezetik el. Takarításhoz a toalettben létesülő kézműves alatt lehet vizet vételezni.

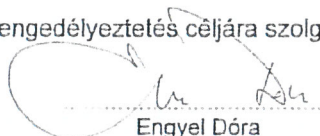
Szellőzés továbbra is a nyílászárókon keresztül történik.

A helyiség fűtési rendszerét a változások nem érintik.

Megfelelő mennyiségű elektromos kapacitás áll rendelkezésre.

6. Megjegyzések

- Jelen dokumentáció kizárólag engedélyeztetés céljára szolgál!



Engyel Dóra
építészmérnök
É3 01-2444

Birtokátruházás



100093124011

ikt. szám: FPH058 /23 - 14 /2019

J E G Y Z Ő K Ö N Y V INGATLAN BIRTOKÁTRUHÁZÁSÁRÓL

Készült a 16918/2/A/120 helyrajzi számú 1032 Budapest III. kerület, Bécsi út 217. szám alatt található üzlethelyiség birtokátruházási eljárásán 2019. április 16. napján 13.30 órakor.

Jelen vannak:

1.) Birtokba adó részéről

- 1., Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (1033 Budapest, Fő tér 3.) képviseletében meghatalmazás alapján eljáró Óbudai Vagyonkezelő Zrt. munkatársa:

Agócs Zsolt *aldal*
elérhetősége: *201 500 - 6497*
agocs.zsolt@obudai.vk.hu

2.) Közbenső Birtokba vevő/Birtokba adó részéről

a Fővárosi Önkormányzatot képviselő Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály munkatársai:

- 1., Dr. Mészáros Beatrix vagyongazdálkodási jogi referens
Vagyongazdálkodási Főosztály,
elérhetősége: 327-1327, Meszarosdr.Beatrix@budapest.hu
- 2., Tóth János műszaki ügyintéző
Vagyongazdálkodási Főosztály
elérhetősége: 327-1337, Toth.Janos@budapest.hu

3.) Birtokba vevő részéről

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.) munkatársai:

- 1., Rajki Veronika
Ingatlanhasználó
Tel: +36 1 325-2457 Mobil: +36 20 226 9795
e-mail: rajki.veronika@bfvk.hu
- 2., *Kapj Gabriella munkatárs, munkatárs*
Tel: +36 1 Mobil: +36 *301 469 - 9050*
e-mail: *kapj.gabriella@bfvk.hu*

4., Egyéb résztvevő:

- 1., Szeghalminé Csáji Erika egyéni vállalkozó bérlő (a továbbiakban: Bérlő)
telefon: +36 (30) 984-3785, e-mail: szeghal@t-online.hu.

A birtokátruházás tárgya: a 16918/2/A/120 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1032 Budapest III. kerület, Bécsi út 217. szám alatt található, összesen 59 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Bérlemény vagy Üzlethelyiség) birtokbavétele és egyidejű birtokba adása. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény az 1032 Budapest, III. ker. Bécsi út 213-229. szám alatti épületeket magában foglaló lakásszövetkezeti ingatlanban (a lakásszövetkezet elnevezése: Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet) helyezkedik el.

Előzmények és felek megállapításai:

Felek rögzítik, hogy a Bérlemény jelenlegi használója, Szeghalminé Csáji Erika egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Bérlő) 2005. január 1-jétől tíz éven keresztül folyamatosan bérelte a Kerülettől az Üzlethelyiséget és a 2010. január 1-jétől 2014. december 31-ig fennállt (meghosszabított) bérleti szerződés lejártát követően nevezett személy használónak minősült.

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Közbenső birtokba vevő/Közbenső birtokba adó vagy Főváros) és Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata (a továbbiakban: Birtokba adó vagy Kerület) között a tárgyi ingatlan vonatkozásában elszámolási megállapodás jött létre 2019. február 19. napján, amely megállapodás jelen jegyzőkönyv 2. számú mellékletét képezi.

Az elszámolási megállapodás alapján a Kerület által a 2012.04.01. és 2014.12.31. között jogalap nélkül beszedett bérleti- és egyéb díjakat, valamint a Bérlemény használata után 2015.01.01. és 2018.10.31. közötti időtartamban beszedett használati díjat és ezek késedelmi kamatát, mindösszesen 9.368.777.-Ft-ot 2019. március 5. napján megfizetett a Főváros részére, Felek rögzítik, hogy ezzel az elszámolási megállapodás teljesedésbe ment.

A Főváros 2018.11.01. napjától a jogcím nélküli használat ellenértékét beszedte a korábbi használatától, akivel az elszámolási megállapodás 3.1. pontja alapján 2019. március 21. napján bérleti szerződést kötött. A Főváros és a Bérlő között fennálló, 2019. március 21. napján hatályba lépett bérleti szerződés alapján Bérlő – fenti előzmények alapján – a Bérleményt nemcsak ténylegesen, fizikai módon tartja birtokban, de jogszerűen is birtokolja.

Kerület kijelenti, hogy az elszámolási megállapodás 2.2.2. pontja alapján 2019. augusztus 19. napján a Bérlő részére visszautalta az általa a Bérlőtől korábban beszedett óvadék összegét, 352.713.-Ft-ot, azaz Háromszázötvenkettőezer-hétszázötvenhárom forintot.

Az elszámolási megállapodás 4.1. pontja alapján kerül sor a mai napon a Kerület és a Főváros közötti birtokba adásra.

A Bérlemény lényeges műszaki jellemzői, amelyek hibaelhárítással, veszéllyel vagy jogvitával járhatnak:

A ingatlan feljött a földszintre, melynek magassága
 a földszintig van. A bérlemény egyedi hő-
 mennyiségmérővel ellátott, káder- és melegvízvezetékkel
 rendelkezik, amely az alagsorban felel felel.

Az ingatlan az alábbi közműellátással rendelkezik:

Vízellátás:	<u>van/nincs</u>	üzemképes
Csatorna	<u>van/nincs</u>	üzemképes
Áramellátás:	<u>van/nincs</u>	üzemképes
Távhőszolgáltatás	<u>van/nincs</u>	üzemképes

A Bérleményhez kapcsolódó szolgáltatói szerződések adatai, a Bérlet 60 napon túli tartozásai (köztartozások, szolgáltatók felé tartozások):

2019.07.01-ig kell
 A Bérlet tulajdonosa a DTE Áram- és csatorna-
 szolgáltatóval, a távhőszolgáltatóval 2019.07.28-ig a bérlet-
 zást illetően tartozásokat nem tudott a társasággal
 2019.07.28-ig teljesíteni, melyek miatt a társaság
 a bérlettel szemben tartozásokat visel, feltüntetve
 a bérlettel szemben, mely visel közzétett tartozá-
 sokra.

Az ingatlanon lévő közüzemi órák gyári számát és állását felek az alábbiak szerint rögzítik

gyári száma

mérőóra állás

A közüzemi mérőórák állása:

hideg vízmérő I.	1520474472	40 m ³
meleg vízmérő II.	1520475385	90 m ³
elektromos mérő I.	9901300567	49882 kWh
egyedi hő- mennyiségmérő	66838615	a mérőóra által 01.01.ig leolvasott
	2019.04.16-án leolvasott 92798 kWh	3/5 92255 kWh

Egyéb megjegyzések

1. Az ingatlan a BFVK Zrt. 2019. évi közszolgáltatási szerződésének II/1-es mellékletben, mint üzemeltetett és hasznosított ingatlan szerepel, az ott részletezett feladatokkal.

A Bérlemény vonatkozásában a számlázást a bérleti szerződés fennállásáig, illetve annak bármilyen okból történő kiürítéséig továbbra is a Főváros végzi.

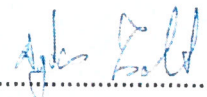
.....
.....
.....

Birtokba adó a fentiekben rögzített információk és a jegyzőkönyv mellékletét képező iratok, valamint a helyszínen készített fotók alapján szerint birtokba adja, Budapest Főváros Önkormányzata birtokba veszi és egyidejűleg birtokba is adja Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt. részére az Üzlethelyiséget.

Jelen birtokátruházási jegyzőkönyv négy (4) eredeti példányban készült, amelyből egy (1) példány a Birtokba adót, egy (1) példány a Közbenső Birtokba vevőt/Birtokba adót, egy (1) példány a Birtokba vevőt és egy (1) példány a Bérletet illet.

k.m.f.

Birtokba adó részéről:

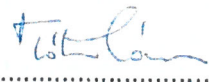
.....


Agócs Zsolt

Közbenső Birtokba vevő/Birtokba adó részéről:

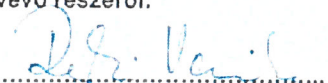
.....


dr. Mészáros Beatrix


.....


Tóth János

Birtokba vevő részéről:

.....


Rajki Veronika

.....

.....
LIGYENNEK

Bérlő:

.....


Szeghalminé Csáji Erika

Képek



utcakép



utcai homlokzat



utca felőli nézet



kirakat portál



oldalhomlokzat felőli nézet



üzlethelyiség bejárat



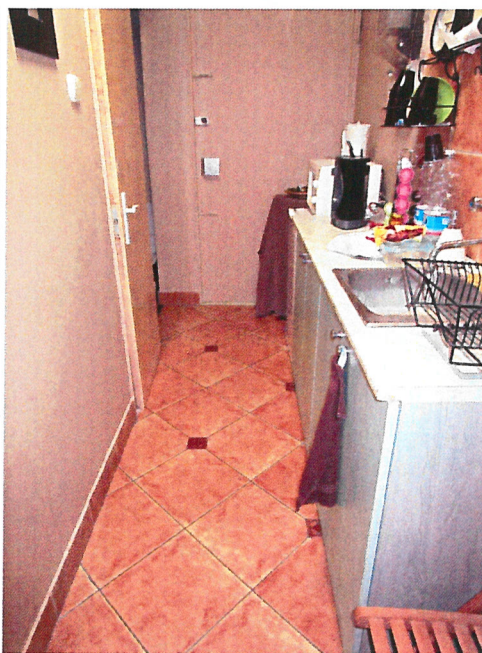
vendég fogadó tér



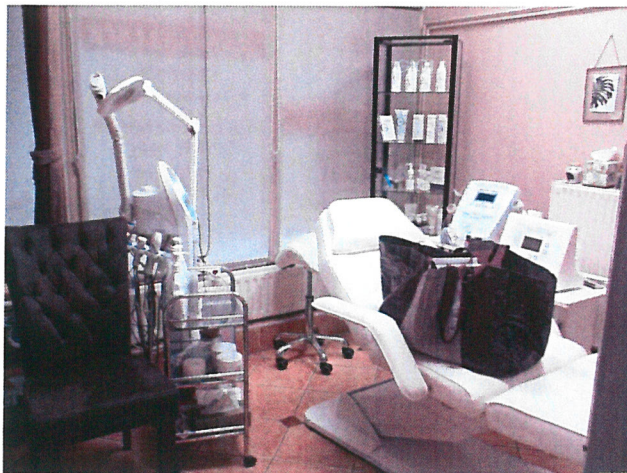
üzlettér



közlekedő folyosó



teakonyha



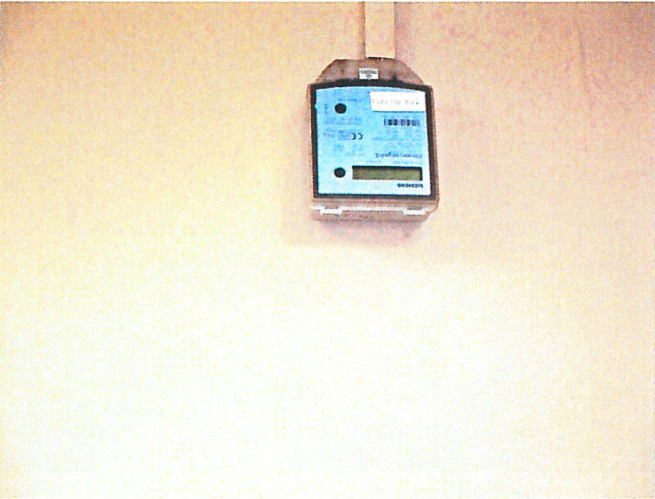
üzlettér



kezelő helyiség



WC



hőmennyiség mérő



villanyóra



tároló