

Előterjesztés száma: 11.

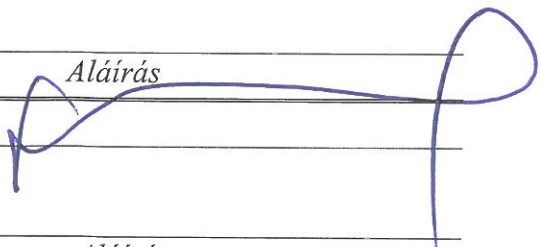
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

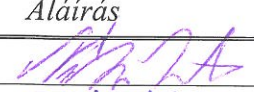

2019. év február hónap 21. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Az Önkormányzat tulajdonában lévő 155447/21 hrsz-ú ingatlan kedvezményes bérbe adása az Old Motors Sport Club Egyesület részére

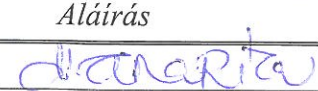
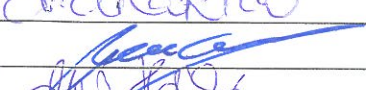

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Nátrán István	VLI irodavezető-helyettes	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	Címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges.*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály:	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Lőrinci Sportcsarnok hátsó fala melletti, 155447/21 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű 66923 m² nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet). A terület a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Városgazda Zrt.) üzemeltetésében van, hasznosítását a Városgazda Zrt. végzi.

Az Old Motors Sport Club Egyesület (1213 Budapest, Hajós u. 2/b., nyilvántartási száma: 13-02-0005916, adószáma: 18138320-2-43, képviseli: Kothenc Attila elnök) rendszeresen megrendezi a kerületben a Veteránvásár nevű börzét, mely keretében régi és új motorkerékpárok alkatrészeit árulhatják, illetve vásárolhatják meg a résztvevők. A vásár alapvetően a Lőrinci Piac területén zajlik, ám parkolás céljából az Egyesület igénybe szokta venni a fent megnevezett terület egy 2500 m² nagyságú részét is, melyre a Városgazda Zrt.-vel bérleti szerződést köt. A 2018. évben 9 alkalommal használták a területet, alkalmanként 40.000,- forint bérleti díj ellenében, összesen 360.000,- forint összegért (2. sz. melléklet).

2019. év elején az Egyesület felkereste a Városgazda Zrt.-t és jelezte, hogy az idei évben is folytatni kívánja a már hagyományossá vált vásár lebonyolítását, de a bérleti díj összegére kedvezményt kíván kérni (3. sz. melléklet).

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) ide vonatkozó rendelkezései az alábbiakat mondják ki:

„11. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:

a) *Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni...*”

„20. § (1) *Az önkormányzati vagyont kedvezményesen bérbe adni csak az Önkormányzat érdekkörébe tartozó cél megvalósulása esetén (pl. közművelődés-, sport-, környezetvédelem) a bérleti díj maximum 50%-kal történő csökkentésével lehet.*

(2) *A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3)-(5) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.*”

Fentieknek megfelelően a Hivatal munkatársai megrendelték az ingatlanrész bérleti díja megállapításához szükséges értékbecslést (4. sz. melléklet), mely alapján a használni kívánt terület bérleti díja 37.600,- forint/alkalom, azaz 9 alkalomra összesen 338.400,- forint lenne.

Tekintettel arra, hogy a Veteránvásár a kerületben lakók kiszolgálását segíti akár motorosként, akár csak turisztikai érdekességgént, tekinthető önkormányzati célnak, hogy ez a rendezvény a továbbiakban is megszerveződjék, így a bérleti díj mértéke a Képviselő-testület támogató döntése esetén legfeljebb 50%-kal mérsékelhető (18.800,- Ft/alkalom). Mivel azonban ebben az esetben mégsem kifejezetten az Önkormányzat által közvetlenül támogatott eseményről van szó, 50%-nál kisebb mértékű bérleti díj csökkentést javasolunk.

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a tisztelt Képviselő-testület elé elfogadásra:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 20.§ (1) és (2) bekezdései alapján az Old Motors Club Egyesület (1213 Budapest, Hajós u. 2/b., nyilvántartási száma: 13-02-0005916, adószáma: 18138320-2-43, képviseli: Kothenc Attila elnök) részére az Önkormányzat tulajdonában és a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. üzemeltetésében levő 155447/21 hrsz-ú ingatlan 2400m² nagyságú részterületének parkolóként történő használatára vonatkozó bérleti díjat kedvezményesen,- Ft/alkalom összegben határozza meg. Felkéri és felhatalmazza a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-t, hogy a vonatkozó bérleti szerződést a 2019. évre vonatkozóan ennek megfelelően kösse meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. március 31.

Budapest, **2019 FEBR 11.**



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. sz. Tulajdoni lap
- 2. sz. 2018. évi Bérleti szerződés
- 3. sz. Kérelem
- 4. sz. Értékbecslés

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/57852/2019

2019.02.04

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Beltérület 155447/21 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alomszám ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fíll
- Kivett sporttelep	0	6.6923	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 51010/1996/94.V.6.
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Öllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44604/3/2000/00.03.23
- a T-64152 ttaz. alapján a 155447 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 155447/1-42 hrsz-ú ingatlanokra.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.07
Vezetékjog
25 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45709/2/2012/12.01.19
Vezetékjog
331 m2 területre, 7103/325/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 60385/4/2013/13.02.28
- a T-85914 változási vázrajz alapján esesik 692 m2-től, és a 155447/18 hrsz-ból hozzájön 692 m2.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
 Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423.
 Postacím: 1675 Budapest, Pf. 97.
 Cégjegyzékszám: 01-10-043324
 Adószám: 12238051-2-43



VÁROSGAZDA
 XVIII. KERÜLET NONPROFIT ZRT.
 J ó k e r e k e n t !

Központi telefonszám: +361 292-0258
 Fax: +361 292-3233
 Ügyfélszolgálat: +361 297 07 99
 Honlap: www.varosgazda18.hu
 E-mail: varosgazda@varosgazda18.hu

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.** (1181 Budapest, Üllői út 423. II. em. 1., cégjegyzékszám: 01-10-043324, adószáma: 12238051-2-43, képviseli: Banyár László vezérigazgató), mint bérbeadó, – továbbiakban **Bérbeadó**, másrészről

Old Motors Sport Club Egyesület (1213 Budapest, Hajós u. 2/b., nyilvántartási száma: 13-02-0005916, adószáma: 18138320-2-43, képviseli: Kothenc Attila elnök), mint bérlő – továbbiakban **Bérlő**,

együttesen **Szerződő felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- Bérbeadó** kizárólagos kezelésében lévő a 155447/21 hrsz. alatti természetben a SZAC Hotel bejárata felé bevezető bejáró melletti 30 m x 40 m darabban és a Lőrinci Sportszarnok hátsó falára érő terület 2 x (20 m x 30 m) darabban összesen 2400 m² alapterületet a **Bérbeadó** bére adja, **Bérlő** pedig kibérli parkoló céljára.
- Az ingatlan Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (továbbiakban Önkormányzat) tulajdonában áll, melyet a **Bérbeadó** az Önkormányzattal kötött vagyongazdálkodási szerződés alapján jogosult bére adni.
- Szerződő felek** jelen szerződést 2018. év február 18., március 25., április 15., május 6., május 27., szeptember 16., október 7., október 28., november 11. napjára, szólnon 06:00 óra és 16:00 óra közötti időtartamra kötik meg.
- Bérlő** kijelenti, hogy a bérlet tárgyát a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel és alaposan, részletesen megvizsgálta, és azokat a szerződés teljesítése, valamint a bérlemény céljainak megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak találta, a **Bérbeadó** a bérelt területtel, valamint a bérleti jogviszonnal összefüggő szükséges teljes körű tájékoztatást számára előzetesen megadta.
- Szerződő felek** a terület bérleti díját 40.000,- Ft/alkalom, azaz összesen 360.000,- Ft (Áfa alól mentes összeg) összegben határozzák meg.
- Bérlő** köteles a jelen szerződés tárgyát képező bérleti díj összegét **Bérbeadó** részére a jelen megállapodással egyidejűleg a **Bérbeadó** házipénztárába vagy **Bérbeadó** UNICREDIT Bank 10918001-00000005-38410009 számú számlájára előre – egy összegben – megfizetni.
- Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérelt területen a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 15.) KPM-BM együttes rendeletben („KRESZ”) előírt irányadó szabályokat köteles betartatni, valamint kötelezettséget vállal a területen kialakított parkolási rend megtartására, kialakításra és az ezzel összefüggő területbehatárolást, kitáblázást saját költségen elvégzi.

KK ML

T E L E P H E L Y E K

Műszaki és Városüzemeltetési divízió: 1182 Budapest, Péterhalmi út 5. Tel: +361 290-7142 Intézmény-üzemeltetési divízió: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 16. Tel: +361 295-4556, Vagyongazdálkodási divízió: 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: +361 297-4462, Sport, rendezvény és média divízió: (Bókay-kert) 1181 Budapest, Szélmalom u. 33. Tel: +361 292-3314, +361 297-4973 Park Üszoda: 1181 Budapest, Városház u. 40. Tel: +361 290-6955 Kastélydombi Üszoda: 1182 Budapest, Nemes u. 56. Tel: +361 290-6965 Deák Ferenc „Bamba” Sportcentrum: 1183 Budapest, Thököly út 5. Tel: +361 291-0535 Pestszentimrei Sportkastély: 1188 Budapest, Kisfaludy u. 33/b. Tel: +361 297-3018, Vilmos Endre Sportcentrum: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. Tel: +361 297-0606,

8. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlet területén a parkolás során a járműben keletkezett károkért, a járműben elhelyezett tárgyakért, értékekért a **Bérbeadó** felelősséget nem vállal.
9. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a területhasználat kapcsán a járművekben – a gépjármű üzemanyag tartályában levő anyag kivételével – tűz- és robbanásveszélyes, mérgező, sugárzó, romlandó vagy a közbiztonságra egyébként veszélyes, illetve egészségre ártalmas egyéb anyag, továbbá élőállat nem tárolhatóak. Amennyiben a **Bérbeadó** ezen a tárolásokról tudomást szerez jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
10. **Bérbeadó** nem vállal felelősséget azért, ha a területhasználat időszakában az ott parkoló valamelyik gépjármű kulcsa más személy birtokába kerül, és így harmadik személynek lehetősége nyílik a gépjárművel való távozásra. **Bérbeadó** kizárólag arra vállal kötelezettséget, hogy a járművek parkolásához szükséges helyet **Bérlő** rendelkezésére bocsátja. Harmadik személy által okozott károkért **Bérbeadó** nem felel.
11. **Bérlő** kötelezettsége lopásból, gépkocsi feltörésből, harmadik személy egyéb cselekményéből eredő esetleges károk illetékes rendőrkapitányság felé történő bejelentése.
12. **Bérlő** a bérleti viszony fennállása alatt a bérleti szerződés tárgyát képező területet sem részben sem egészben albérlébe nem adhatja, azok használatát másnak nem engedheti át, valamint a jelen szerződésből eredő jogait sem ruházhatja át másra, felelős azokért a károkért, amelyek e kötelezettség megszegése nélkül nem következtek volna be.
13. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlet terület kizárólagosan a jelen szerződésben megnevezett célra veszi igénybe, ettől való eltérés csak a **Szerződő felek** közös megegyezésével, írásban történhet, ellenkező esetben a bérleti jogviszony azonnali hatállyal megszűnik.
14. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő** felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. **Bérlő** felelőssége kiterjed a **Bérlő** érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt a területen keletkező kárra. **Bérbeadó** választása szerint a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti **Bérlőtől**.
15. **Bérlő** kijelenti, hogy a tevékenysége folytatásából eredő esetleges károkért **Bérbeadó** semmilyen címen felelősséggel nem tartozik.
16. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnését követően a **Bérlő** jogosult a bérleményen végzett, az állag sérelme nélkül eltávolítható beruházásait – amennyiben a **Bérlő** és a **Bérbeadó** között eltérő megállapodás másként nem rendelkezik – saját költségén leszerelni, elvinni az eredeti állapot helyreállításának a kötelezettsége mellett.
17. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy – a vis maior esetét, **Bérbeadó** érdekkörében felmerülő okot kivéve – amennyiben nem vette igénybe a szerződés tárgyát képező területet a szerződésben szereplő bármely időpontban bérleti díj arányos visszatérítésére nem tarthat igényt.
18. **Bérlő** kötelezi magát és tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti időszakban a bérlet ingatlanban zeneművet illetve kereskedelmi célból kiadott hangfelvételt használ fel, akkor az Artisjus szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) 25. továbbá Jogdíjközleménye alapján bejelentési kötelezettsége van az Artisjus Magyar Szerzői Jogvédő Iroda Egyesülete felé (cím: 1016 Budapest, Mészáros u. 15-17., telefon: 488-2600).

A
 M K B L

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

20. Szerződő felek jogvitájuk esetére a XVIII-XIX. Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.


Szerződő felek a fentieket, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos átolvasást és értelmezést követően helybenhagyóan írják alá.

Budapest, 2018. 02. hó 02. nap

Budapest, 2018. 01. hó 31. nap


.....
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
Számlaszám: 112330051-2-43

Bérbeadó
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
képv.: Banyár László
vezérigazgató


.....
Old Motors Sport Club
Bp., 1213 Halos u. 2/B
Adatszám: 18138320-2-43

Bérlő
Old Motors Sport Club Egyesület
képv.: Kothenc Attila
elnök

Handwritten initials: K, D & MC

Tisztelt Várőrszolgálat, tisztelt Kiss Úr!

Telefoniás egyeztetésünket követve küldöm a 2019. évi Old Members Veteránvásárak időpontjait.

Idén is szeretnénk lebonyolítani 9 rendezvényt, melynek helyszínéül a 18. kerületi Lőrinczi Piac parkolója ad kiváló helyszínt. A vendégek és látogatók ingyenes parkoltatására ismételten szeretnénk igénybe venni a mellette levő üres területet. A bérletével kapcsolatban, kérem vegye fel a kapcsolatot dr. Lévai István alpolgármester irádájával, ugyanis az ingyenes parkoltatásra és a Piac kérésére méltányossági csökkentést kértünk.

A időpontok:

- március 3.
- március 24.
- április 14.
- május 5.
- május 26.
- szeptember 15.
- október 6.
- október 27.
- november 10.

Üdvözlettel:

Káthencz Attila – Old Members Sport Club

Tel.: 061-425-0145

Mobil: 0670-245-2449

E-mail: oldmembers@oldmembers.hu

Web: www.oldmembers.hu

Budapest XVIII. ker. Regény utca mentén elhelyezkedő telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 155447/21



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. február 05.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Regény utca
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2019.02.04- n kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi s z m: 155447/21
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett sporttelep
 - A telek területe: 66 923 m²
 - Tulajdonos: XVIII. Ker.  nkorm nyzat 1/1
 - Teher: A T-64152 ttsz. alapján a 155447 hrsz. ingatlan lejegyezve és megosztva a 155447/1-42 hrsz-ú ingatlanokra.
Vezetékjog 25 m² területre. Jogosult: ELM  Hálózati Kft.
Vezetékjog 331 m² területre. Jogosult: ELM  Hálózati Kft.
A T-85914 változási v zrajz alapján elesik 692 m²-t l, és a 155447/18 hrsz-b l hozzá j n 692 m².
 - Sz ljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbizás tárgya:**

Budapest XVIII., 155447/21 hrsz-ú ingatlanból, a Regény utca mentén elhelyezkedő, összesen 2400 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés kizárólag a földterület forgalmi értékének meghatározására korlátozódik, és nem vett k figyelembe a rajta elhelyezkedő felépítmények értékét.
4. **Az  g nyelt vagyoneértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi)  rt k megállapítása. Az értékbecslés során nem vett k figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
 - A terület hozam alapú értékének meghatározása.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közművekkel el nem ellátott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek a Regény utca  ll i  tt l a Pestszentlőrinci piac épülete előtti szakaszon megtalálható:

 - elektromos energia,
 - közüzemi v z,
 - g zell t s.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlansz  Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, A Deák Bamba Sportcentrum területén, a Regény utca mentén helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megk zel thet se:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: a 236-os autóbuszok a Regény utcában, a 182-es és a 184-es-os autóbuszok a Haladás utcában, a 217-es és 217E jelz s  autóbuszok a Ráday Gedeon utcában közlekednek.

8. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlanrész IZ-XVIII/K építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlanrész műúton megközelíthető.
- Az ingatlanrész a település központjához közel, a Pestszentlőrinci piac szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlanrész nincs körbekerítve, közművekkel nincs ellátva, jelenleg, mint közterület funkcionál, a hétvégi piac idején valószínűleg parkolóknak használják (a zöldfelület teljesen kitaposva, földes terület).
- Az ingatlanrész adottságai miatt korlátozottan forgalom képes.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m^2 -enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Az ingatlanrész bruttó forgalmi értéke összesen:
 $2400 m^2 \times 33.500 \text{ Ft}/m^2 = 80.400.000 \text{ Ft}$,
azaz Nyolcvannmillió-négyszázezer forint.

11. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben a szokványos hasznosításra (hobby telkek művelése, sport és szabadidős tevékenység céljára) bérbe adott területek éves bérleti díja: $150-160 \text{ Ft}/m^2/\text{év} + \text{ÁFA}$. Az egyéb kereskedelmi tevékenységre szolgáló felépítmények elhelyezésére bérbe adott területek bérleti díja $150-480 \text{ Ft}/m^2/\text{hó} + \text{ÁFA}$.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló bruttó értéke:
117.043.000 Ft, azaz Száztizenhéttmillió-nyolcvanháromezer forint.

Megjegyzés:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 320 Ft/m²/hó (1 €) nettó (bruttó 406,4 Ft/m²/hó) bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- Az ingatlan hasznosítása erősen korlátozott.
- A bruttó 80.400.000 Ft forgalmi értéket, valamint a bruttó 406,4 Ft/m²/hó bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 6,87 év.
- **Az ingatlan hasznosítása bruttó 233 Ft/m²/hó (~559.200-Ft/hó) bérleti díjtól már optimális.**

Javasolt bruttó bérleti díj:

37.600 Ft/nap, azaz Harminchétezer-hatszáz forint/nap.

Megjegyzések:

- A szokványostól eltérő hasznosítás extra bérleti díjat eredményezhet. Mivel alkalmi jellegű hasznosításról van szó, az Önkormányzat alku pozícióban van. Az elmúlt években hasonló célra (fenyőfa árusításra) 20 napra bérbe adtuk a kastélydombi uszoda területéből 122 m² területet 120.000 Ft + ÁFA, az Üllői úton szintén 20 napra kibéreltek egy 1.713 m² területet (ennek csak egy részén volt fenyőfa árusítás) bruttó 130.000 Ft bérleti díjért.
- A javasolt bérleti díj bruttó 470 Ft/m²/hó fajlagos érték figyelembe vételével történt.
- A javasolt bérleti díj megállapításánál figyelembe vettük a bérleti időszak hosszát (átmeneti időszakra bérelt, ami nem éri el az 1 hónapos időszakot).

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2019. február 05.



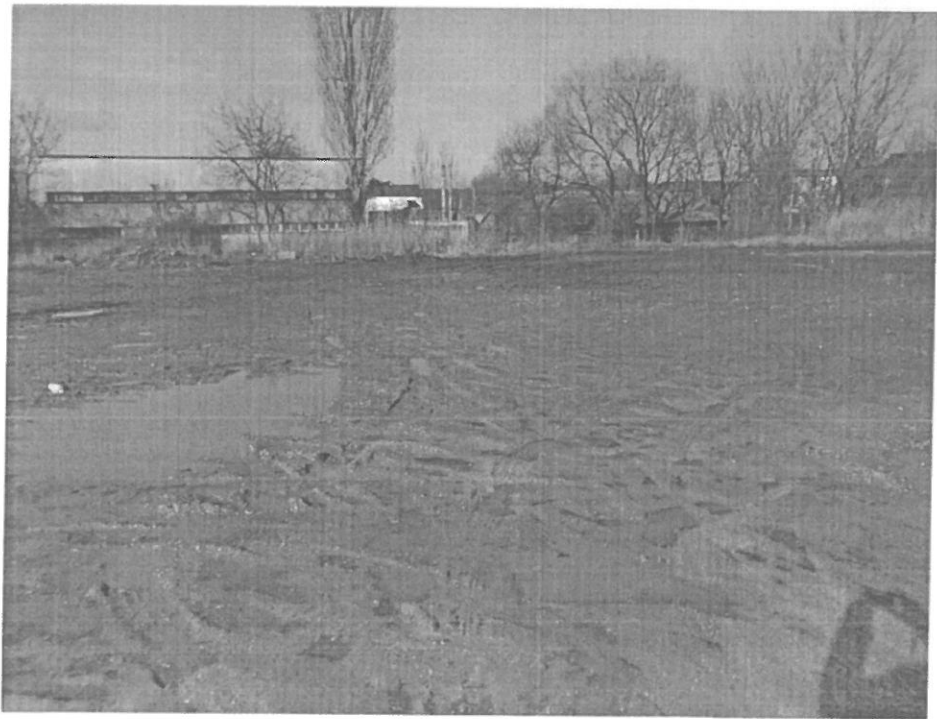
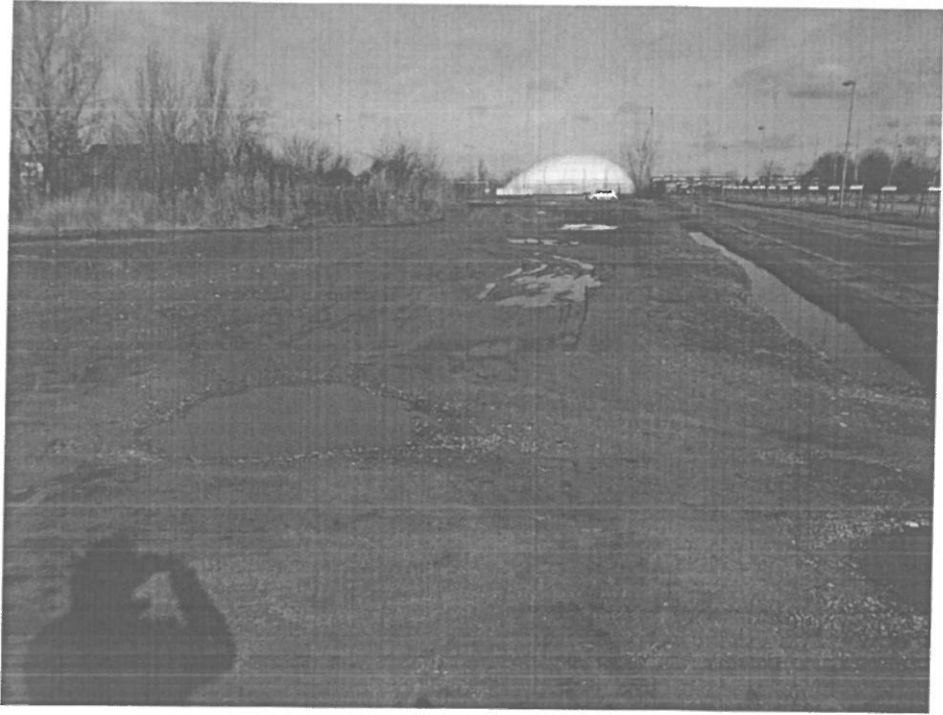
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.





Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/57852/2019

2019.02.04

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 155447/21 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalosztály
teradatok
kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett sporttelep

0

6.6923

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51010/1996/94.V.6.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44604/3/2000/00.03.23

- a T-64152 tt.sz. alapján a 155447 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 155447/1-42 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76696/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

25 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45709/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

331 m2 területre, 7103/325/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 60385/4/2013/13.02.28

- a T-85914 változási vázrajz alapján elcsik 692 m2-től, és a 155447/18 hrsz-ból hozzájön 692 m2.

TULAJDONI LAP VÉGE



15547.1

(15547.18)

Regény utca

Regény utca

(15547.14)

15547.3

Kálvária utca

15547.1

15547.2

15547.5

15547.6

15547.7

15547.8

15547.9

15547.10

15547.11

15547.12

15547.13

15547.14

15547.15

15547.16

15547.17

15547.18

15547.19

15547.20

15547.21

15547.22

15547.23

15547.24

15547.25

15547.26



(3)¹⁹⁷ Fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló funkciók elhelyezhetők a fő rendeltetés szerinti épülettel egy épületben:

- a) szálláshely szolgáltatás,
- b) oktatási, egészségügyi, szociális funkciók,
- c) közösségi, igazgatási, iroda funkciók,
- d) kereskedelem-szolgáltatás funkciók,
- e) járműtároló.

(4)¹⁹⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/S-1	4000 m ²	Szabadon álló	35%	35%	4,0 m	10,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(5)¹⁹⁹ Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter

(6)²⁰⁰ A 70/A. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet nem azonos a 70. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezettel. A 70/A. §- ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet a 15/2011. (V.03.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráday Gedeon utca, Bessenyei György utca, Gergely utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt Szabályozási Terv területi hatálya alatt érvényes.

71. § IZ-XVIII/K és IZ-XVIII/K-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben elsősorban jelentős zöldfelületű kulturális, oktatási, kereskedelmi, szálláshely-szolgáltató és irodaépületek helyezhetők el.

(2)²⁰¹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/K	3000 m ²	Szabadon álló	50 %	35%	4,5 m	12,5	50%	1,4 m ² /m ²
IZ-XVIII/K-1	10.000 m ²	Szabadon álló	25 %	15 %	4,0 m	9,0 m	70 %	0,5 m ² /m ²

72. §²⁰² IZ-XVIII/L építési övezet

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb négy lakás helyezhető el.

(2)²⁰³ Az övezetben a beépítés módja - a szabályozási terven rögzítettek szerint - zártos, a saroktelteken oldalhatáron álló.

(3) A területen nem helyezhető el:

- a) szálláshely-szolgáltató épület
- b) közintézmény épülete
- c) önálló irodaház és
- d) sportépítmény.

(4) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(5)²⁰⁴ Építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete: 6,0 m

¹⁹⁷ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁸ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁹ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁰ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰¹ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰² A 45/2007. (XII. 21.) rendelet módosította a 72. § megnevezését. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

²⁰³ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁴ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től