

KT-181/úgy 1.

**Kiegészítés a Képviselő-testület 2021. július 8-i ülésére**  
**„Döntés helyiség térítésmentes használatba adásáról a Pestszentlőrinc-Kassa Sportegyesület részére, továbbá döntés tulajdonosi hozzájárulás megadásáról” tárgyú**  
**181. sorszámú előterjesztéséhez**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület, 142936/1 helyrajzi számú, természetben a 1183 Budapest, Csolt utca 2. szám alatt található, a tulajdoni lap tanúsága szerint 2603 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett udvar, épület” megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozik.

A fent körülírt Ingatlanon működik a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Egyesített Óvoda Pestszentimrei Vackor Tagóvoda (a továbbiakban: Tagóvoda).

A Tagóvoda épülete mellett található épület a 64 m<sup>2</sup> alapterületű egykori gondnoki lakás, melyhez 530 m<sup>2</sup> kizárólagos használatú telekrész is tartozik.

Az egykori gondnoki lakást az Önkormányzat és a Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: Nemzetiségi Önkormányzat) közösen átalakították, felújították és a továbbiakban a Nemzetiségi Önkormányzat Német Nemzetiségi Közösségi Házként szeretné azt használni (a továbbiakban: Épület).

A Nemzetiségi Önkormányzat főbb feladatai közé tartozik a nemzetiséghez tartozó gyermekek nevelésének, oktatásának segítése, valamint a német kultúra ápolása. A XVIII. kerület több tagóvodájában és iskolájában is működik német nemzetiségi csoport és osztály, melyekben különösen nagy figyelmet fordítanak a nemzetiség nyelvének és kultúrájának megismerésére, elsajátítására. A Nemzetiségi Önkormányzat igyekszik különféle programok, rendezvények szervezésével is segíteni a hagyományok átörökítését.

Ezen feladatok ellátása érdekében a Nemzetiségi Önkormányzat az Épületben a nyár folyamán, heti turnusokban német nyelvi és nemzetiségi napközis táborokat szervez a XVIII. kerületi általános iskolás gyermekek részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Vagyon törvény) 11. § (16) és (17) bekezdései alapján:

*„(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

*a) államháztartási körbe tartozó szervezet,*

*b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy*

*c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”*

A Nemzeti Önkormányzat az Önkormányzatnak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 23. § (5) bekezdés 10. pontja és 19. pontja szerinti közfeladatának ellátásában működik közre, azokat segíti elő.

*„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:*

*...*

*10. óvodai ellátás;*

*...*

*19. nemzetiségi ügyek;*

*...”*

A Vagyontörvény 11. § (10) és (11) bekezdései szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető:

*„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

*(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy*

*a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,*

*b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,*

*c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.”*

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyontörvény) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében:

*„19. § (1) Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:*

*a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával,...”*

A Rendelet 20. § (2) bekezdése alapján:

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

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 181. sorszámú előterjesztésben foglalt határozati javaslat mellett a jelen kiegészítésben foglalt 2. számú határozati javaslatot is szíveskedjen elfogadni:

## **2. Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: Nemzetiségi Önkormányzat) részére 2021. július 9. napjától határozatlan időtartamra térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 10. és 19. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából – óvodai ellátás elősegítése, nemzetiségi ügyek ellátása érdekében – az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület, 142936/1 helyrajzi számú, természetben 1185 Budapest, Csolt utca 2. szám alatti ingatlanon található 64 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, valamint a hozzá tartó 530 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészt (a továbbiakban: Helyiség).

Figyelemmel a Nemzetiségi Önkormányzat által ellátott közfeladatra a Helyiség 2021. június 21. napjától 2021. július 8. napjáig tartó használatáért a Nemzetiségi Önkormányzatot díjfizetési kötelezettség nem terheli.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés kiegészítésének 2. számú melléklete szerinti haszonkölcsön szerződés véglegesítést követő aláírására.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚL 06.



#### Mellékletek:

1. Kérelem
2. Haszonkölcsön szerződés tervezete
3. Értékbecslés

 Kőrös Péter  
Alpolgármester



**Nationalitätenselbstverwaltung der Ungarndeutschen in  
Budapest XVIII. Bezirk  
Pestszentőrinc-Pestszentimre Német Nemzetiségi Önkormányzat  
1184 Budapest, XVIII. Üllői út 400. [www.nnobp18.hu](http://www.nnobp18.hu)**

**Budapest Főváros XVIII.kerület Pestszentőrinc-Pestszentimre Önkormányzata**

**Szaniszló Sándor Polgármester Úr részére**

Tisztelt Polgármester Úr!

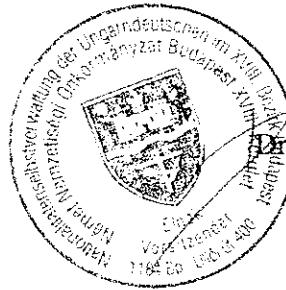
Pestszentőrinc-Pestszentimre Német Nemzetiségi Önkormányzat		
1184 Budapest, Üllői út 400.		
TÉRSZÁMA: 973 108 25		
KÖZLÉSI SZÁMA: 141588-1/2021		
ELFOGADÓ:	ELŐSZÁMLA:	IRÁRTELI:
L-SZK		

Ezúton is szeretném megköszönni közösségünk nevében azt az együttműködést és segítséget, amit a BP18 Egyesített Óvoda Vackor Tagóvoda területén kialakított Német Nemzetiségi Közösségi Ház kialakításához az Ön által vezetett önkormányzat nyújtott!

Mint korábban is jeleztem, 2021.június 21-től, heti, váltott turnusokban német nyelvi és nemzetiségi napközis táborokat szerveztünk részben pályázati forrásokból ebben az objektumban, kizárólag XVIII. kerületi általános iskolás gyermekek részére.

A Német Nemzetiségi Önkormányzat nevében eljárva kérem Polgármester urat, hogy ennek megvalósítása érdekében a NNKH térítésmentes használatához szükséges együttműködési megállapodás elkészítését engedélyezni, és a szükséges intézkedéseket ennek érdekében megtenni szíveskedjen, tovább erősítve a két önkormányzat jól láthatóan eddig is kiváló kapcsolatát.

Tisztelettel:



Dr. Sági Zoltán  
elnök

2021.06. 18

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyfelől

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400, adószám: 15735818-2-43, KSH statisztikai számjel: 15735818-8411-321-01, bankszámlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint **Kölcsönadó**,

másfelől

**Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat** (székhely: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 10., adószám: 15518462-1-43 KSH statisztikai számjel: 15518462-8411-371-01, képviseli: Dr. Sági Zoltán elnök), mint **Kölcsönvevő**

között – együttesen: **Felek** – az alulírott napon és időben az alábbi feltételekkel:

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Kölcsönadó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában levő, az ingatlan-nyilvántartásban 142936/1 helyrajzi számú, természetben a 1188 Budapest, Csolt utca 2. szám alatt található 64 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, a hozzá tartozó, kizárólagos használatú 530 m<sup>2</sup> nagyságú telekrésszel (a továbbiakban: **Ingatlan** vagy **Helyiség**) a jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) 1. számú mellékleteként csatolt helyszínrajzon jelöltek szerint, Kölcsönvevő Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 10. és 19. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, óvodai ellátás elősegítése, valamint nemzetiségi ügyek ellátása céljából.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező I.1. pontban megjelölt helyiséget az Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (VII.08.) számú határozata alapján 2021. július 9. napjától határozatlan időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a már ismert állapotban haszonkölcsönbe veszi.
2. A Felek rögzítik, hogy a Helyiséget a Kölcsönvevő alábbiak szerint használja és üzemelteti:
  - a) a Helyiséget más személy részére nem engedi át az Önkormányzat hozzájárulása nélkül még bérleti, üzemeltetési formában sem;
  - b) kizárólag a jóváhagyott, a Szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletként mellékelte helyszínrajzon megjelölt helyen, a Szerződés I.1. pontjában rögzített nagyságú területen jogosult a Szerződés I.1. pontjában meghatározott tevékenység folytatására.
3. A Helyiség birtokbaadására nincs szükség, mert azt már Kölcsönvevő használja.

### III. A Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a Szerződés teljes időtartama alatt

- rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanra nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. A Kölcsönadó jogosult az Ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a Szerződés időtartama alatt legalább egyszer, Kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.
  3. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év február 15. napjáig.
  4. Kölcsönvevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a szerződésben foglalt beszámolási kötelezettségét teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
  5. Kölcsönvevő a szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Kölcsönadót. Felek rögzítik, hogy Kölcsönadót azonnali hatályú felmondási vagy – amennyiben a szerződés teljesítésére még nem került sor – elállási jog illeti meg, ha Kölcsönvevő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
  6. Szerződés teljesítése érdekében a Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:  
Kölcsönadó részéről:  
Név:  
E-mail:

Kölcsönvevő részéről:

Név:  
E-mail:

#### **IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei**

1. Kölcsönvevő köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles az Ingatlan közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, telefon, internet stb.) és a fenntartással, használattal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a haszonkölcsön időtartam alatt a saját nevére átíratni vagy saját nevéen tartani.
3. A Kölcsönvevő az Ingatlanon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában, az abban foglaltakat betartva végezhet.  
A Kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles az Ingatlant berendezési és felszerelési tárgyival együtt legalább az eredeti állapotban a Kölcsönadónak visszaadni.

## **V. A közös tulajdon keletkezésének kizárása**

1. A Felek a Szerződés aláírásával – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. §-ban foglaltak szabályokra figyelemmel – az Ingatlan vonatkozásában minden további feltétel kikötése nélkül végérvényesen és visszavonhatatlanul, a Ptk. 5:68. § (1) bekezdése alapján úgy állapodnak meg, hogy
  - a) a Szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által végzett értéknövelő beruházással, felújítással közös tulajdon nem keletkezik, a közös tulajdon keletkezését kifejezetten kizárják, és a Helyiség felújításával létrejövő vagyonnövekmény külön térítés nélkül a megvalósítással egyidejűleg – bármely egyéb jogcselekmény nélkül – a Kölcsönadó kizárólagos – 1/1 arányú – tulajdonába kerül,
  - b) az értéknövelő beruházás, felújítás tehát nem eredményez az Ingatlanon közös tulajdont, a felújítás révén Kölcsönvevőnek semminemű tulajdoni igénye nem keletkezik a beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök az Ingatlan alkotórészévé, illetve tartozékává válnak, így Kölcsönvevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon az általa elvégzett munka eredménye osztja az Ingatlan jogi sorsát,
  - c) a Helyiséget érintő beruházással, felújítással összefüggésben felmerülő költségek ellenértékének megtérítéséről a Kölcsönvevő kifejezetten lemond, a Kölcsönadóval szemben sem most, sem a jövőre nézve nem támaszt semmiféle igényt.

## **VI. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése**

1. A Szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, 60 (hatvan) napos felmondási idővel felmondhatja.
2. A Szerződés a Ptk.-ban szabályozott esetekben is megszűnik.
3. A Szerződés megszűnése esetén Kölcsönvevő cserehelyiségekre nem tarthat igényt.

## **VII. Záró rendelkezések**

1. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek a Szerződésben rögzített és annak teljesítése során egymás tudomására jutott kapcsolattartási adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódóan, annak teljesítéséhez szükséges mértékben, az adatvédelmi jogszabályoknak és elvárásoknak megfelelően kezelik. Az adatkezelés részletei Kölcsönadó részéről az Önkormányzat honlapján a [www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok](http://www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok) oldalon, az Adatkezelési függelék szerződésekhöz elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. Felek a Szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a Felek a Budapest XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
3. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben 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, a Ptk., valamint az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Felek a Szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és sajátkezűleg írták alá, amelyből 2 (két) példány az Kölcsönadót és 1 (egy) példány a Kölcsönvevőt illeti meg.

Budapest,

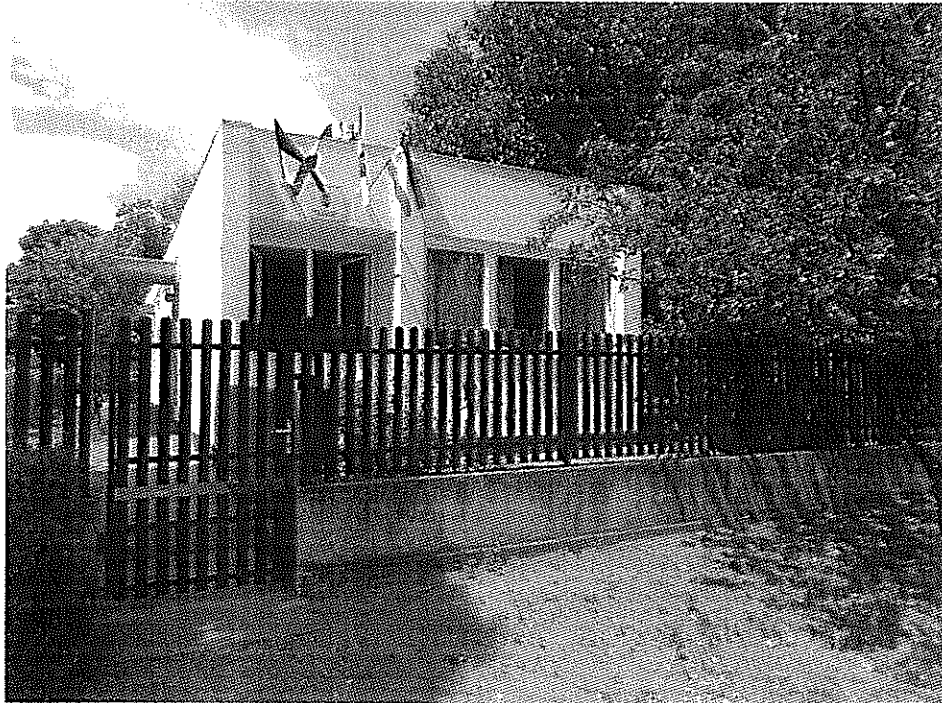
.....  
**Budapest Főváros XVIII. kerület**  
**Pestszentlőrinc-Pestszentimre**  
**Önkormányzata**  
képviseli:  
Szaniszló Sándor  
polgármester  
Kölcsönadó

.....  
**Budapest Főváros XVIII. kerületi Német**  
**Nemzetiségi Önkormányzat**  
képviseli:  
dr. Sági Zoltán  
Elnök  
Kölcsönvevő

<b>Főosztályi ellenjegyzés</b>	
<b>Jogi ellenjegyzés</b>	
<b>Pénzügyi ellenjegyzés</b>	



## Budapest XVIII., Csolt utca 2. sz. alatti (Hrsz: 142936/1) ingatlan forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2021. június 30.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csolt u. 2.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
 A 2021. 06. 25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 142936/1
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett udvar, épület
  - Az ingatlan területe: 2603 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A T-61643 ttsz. térrajz alapján megosztás után átjegyezve a 142936 helyrajzi számról
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
 1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**  
 A XVIII. kerület Belsőmajor településrészen, a Csolt utca és Kelme utca között elhelyezkedő, a Vackor Óvodához tartozó 63 m<sup>2</sup> alapterületű, korábban szolgálati lakásként funkcionáló Kelme utca felőli épületrész forgalmi értékbecslése. Az épületrész jelenleg a Német Nemzetiségi Közösségi Ház használatában, mint kiállító helyiség működik, melyhez kizárólagos használatú ~ 529 m<sup>2</sup> telekrész is tartozik.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
 Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nappali	31,62	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Háló	8,57	Laminált lap	Jó	Festés	Jó
Konyha	10,41	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + jó
Előszoba	4,81	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Közlekedő	1,17	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Fürdőszoba	5,22	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + jó
WC	1,04	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + jó
Összesen	62,84 m <sup>2</sup>				

A lakás alapterülete összesen: 62,84 m<sup>2</sup> ≈ 63 m<sup>2</sup>

Megjegyzés: A lakáshoz tartozik ~ 530 m<sup>2</sup> kizárólagos kerthasználat.

7. **Az épület szerkezeti leírása, állapota:**

Az egyszintes, alápincézetlen épület hagyományos szerkezeti rendszerű, állapota jó, a lakás burkolatai újszerű, szerkezeti meghibásodásra utaló jelek nem észlelhetők.

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült, valószínűleg B 30-as falazóblokkból külső vakolattal.
Födém:	Feltárás nem történt, a zárófödém monolit vasbeton, vagy béléstest vasbeton gerendás födém épült.
Tetőszerkezet:	Bitumenes lemezfedésű lapostető épült.

#### 8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzemi vízvezeték
- Közüzemi szennyvízelvezetés
- Közüzemi elektromos energiaellátás
- Közüzemi gázellátás
- Az emeleti épületrész fűtését gáz cirkó, melegvíz ellátását elektromos bojler biztosítja.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától ~ 600 m-re, családi házas környezet szélén, forgalmas főútvonal közelében helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 55-ös (Boráros térig a menetidő 30 perc), 89E, 94E és a 294E jelű autóbusszal (M3 metró Határ úti megállója ~ 20 perc), megállójuk a szolgáltatóház közvetlen közelében, a Csolt utca sarkán.

#### 11. Értéknövelő tényezők:

- Megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó. Közvetlen járatok a Boráros térre, az M3 metró állomásaira.
- A lakáshoz jelentős méretű, ~ 530 m<sup>2</sup> kizárólagos területhasználat tartozik.
- A lakás összkomfortos, felújított állapotú, önálló fűtéssel és közmű bekötésekkel rendelkezik.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

#### 12. Értékcsökkenő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol, forgalmas főútvonal közelében helyezkedik el.
- Az ingatlanra a gépkocsibeállítás nincs biztosítva.
- Az épület utólagos külső hőszigetelése nem történt meg (30 cm-es külső térelhatároló falak)

#### 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingyatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Belsőmajor, Bercsényi Miklós u.	jó	Felújított, összkomfortos családi ház, gáz cirkó, gépesített konyha, riasztó, 560 m <sup>2</sup> telken, 30 m <sup>2</sup> -es különálló épülettel, a telek végén 60 m <sup>2</sup> -es műhely	85	605900
Belsőmajor	jó	1970-as években épült, 4 szobás, földszintes, összkomfortos családi ház 540 m <sup>2</sup> telken. Gáz cirkó, pár évvel ezelőtt műszakilag és esztétikailag felújították.	122	426200
Belsőmajor, Nagykörösi út	felújítandó	640 m <sup>2</sup> összközmműves telken, 5 szobás összkomfortos földszintes családi ház. Gáz cirkó.	160	250000
Belsőmajor, Saláta utca	közepes	942 m <sup>2</sup> önálló telken, a 70-es évek végén épült 3 szobás, duplakomfortos családi ház, gáz kombi cirkó.	84	613100
Belsőmajor, Bocskai utca	új építésű	2020-ban épült 1 + 2 félszobás összkomfortos 2. emeleti lakás, gáz cirkó,	60	708200
				2603400
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				520.700 Ft/m <sup>2</sup>

## Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~10 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület állapotára, és városközponti elhelyezkedésére is.


Az értékbeeslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke összesen:  
29.522.000 Ft, azaz Huszonkilenemmillió-ötszázhuszonkettőezer forint

Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

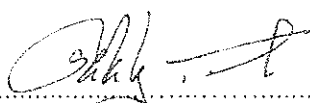
14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

15. A értékelés érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. június 30.

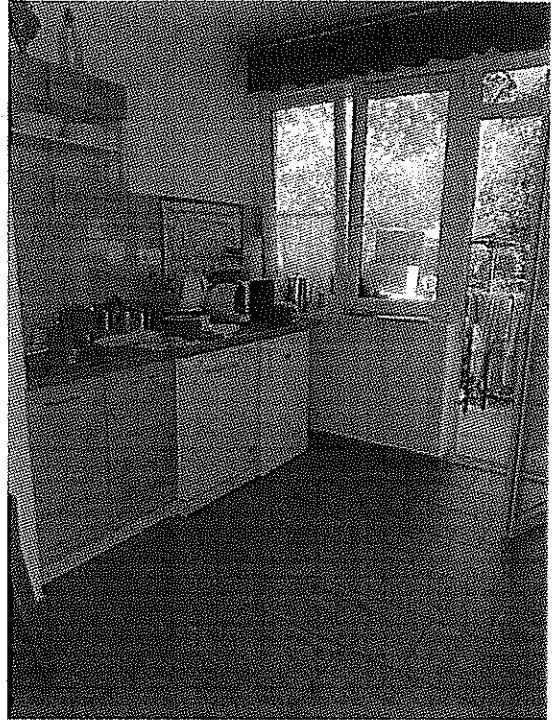
  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerületi:  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7  
Tel: 290-3185

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



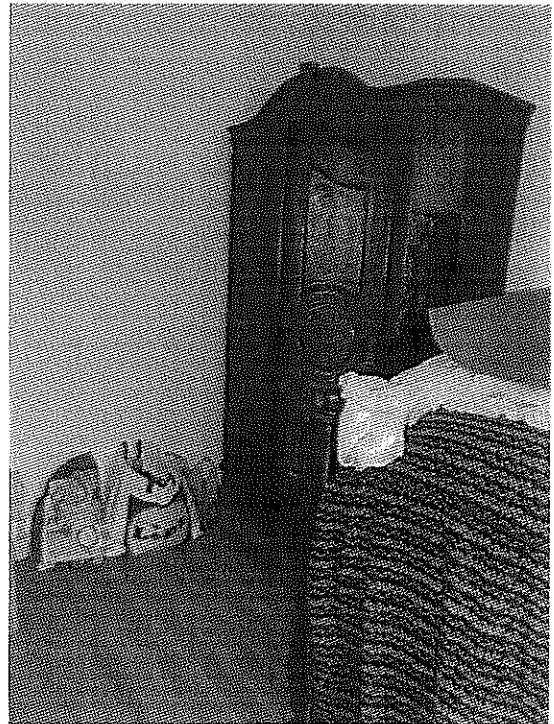
Nappali

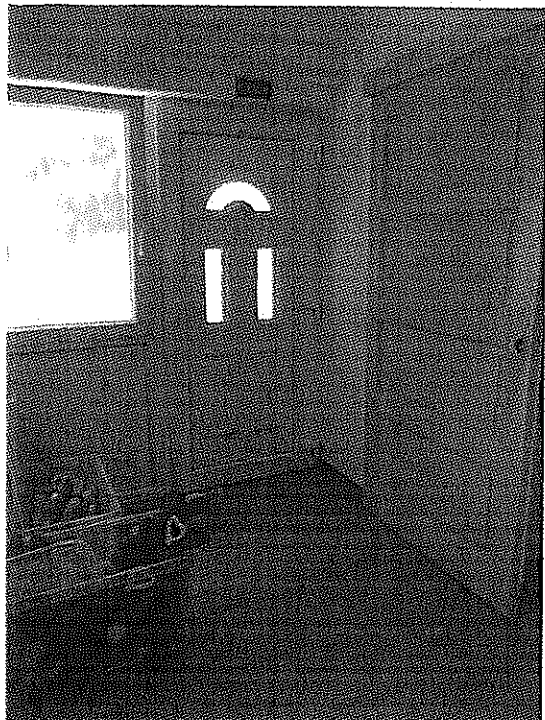


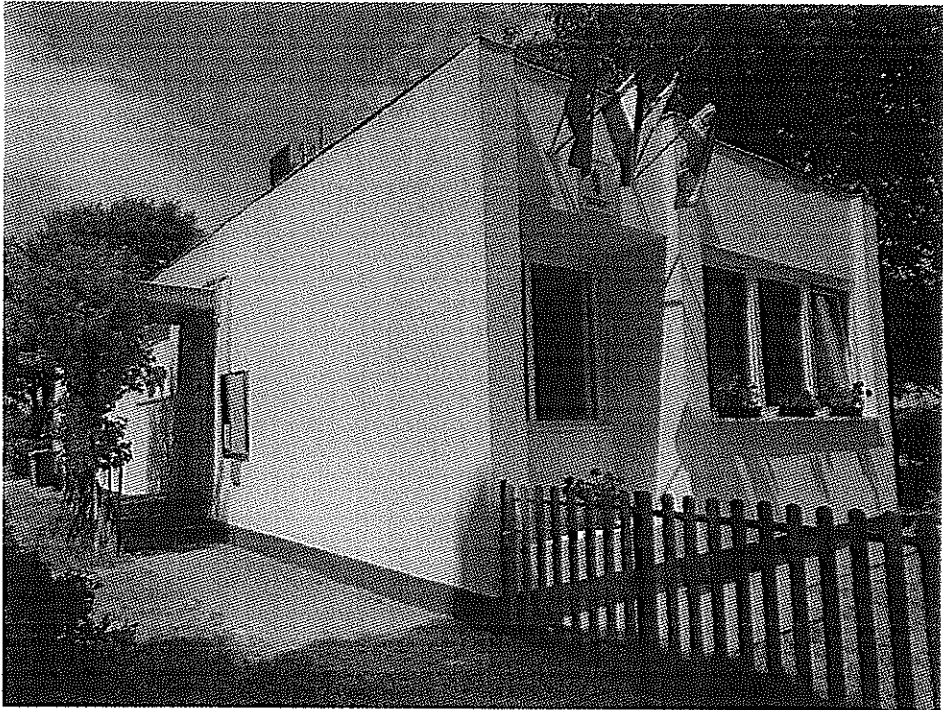
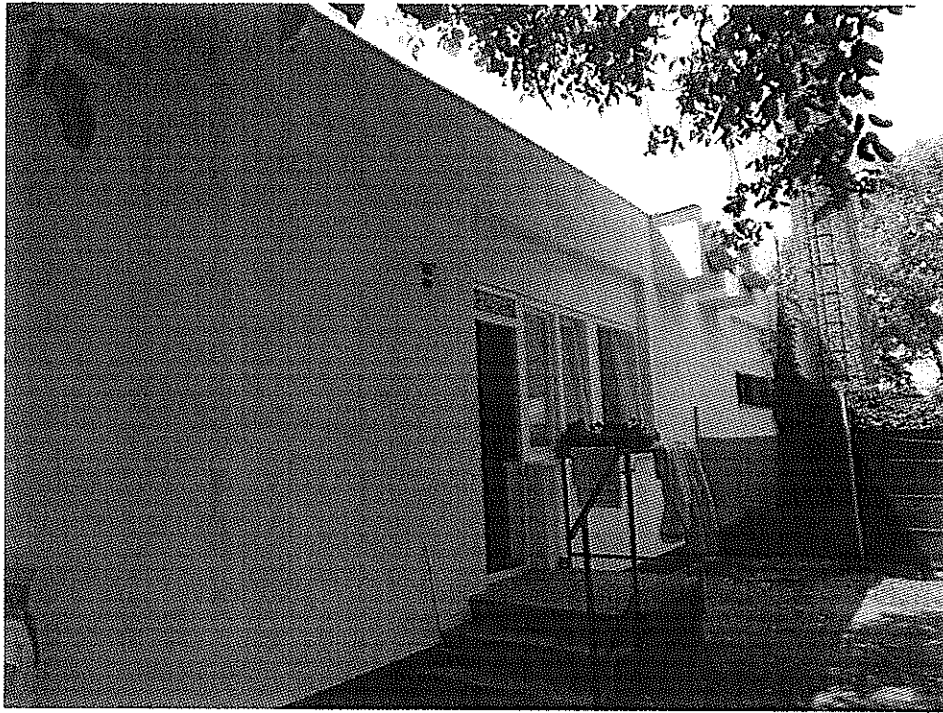
Konyha



Hálószoba







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/299611/2021

2021.06.25

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 142936/1 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Csolt utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóstaty	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>	kat.jöv
	min.o	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup> k.fill

- Kivett udvar, épület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127253/2/1998/99.07.27

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 127253/2/1998/99.07.27

- a T-61643. tisz. tervrajz alapján megosztás után átjegyzés a 142936 helyrajzi számról.

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik





