



ikt. szám: FPH058 /353 - 5 /2016

tárgy:

Javaslat a Bp. XI. Rimaszombati út 2-4. szám alatti ingatlan hajléktalan krízisszállóként történő ingyenes használatba adására a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály/
BFVK Zrt.

egyeztetésre megküldve:

- a Fővárosi Közgyűlés bizottságai és tanácsnokai részére

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata és a MÁV Zrt. az osztatlan közös tulajdonában áll a 2818/1 hrsz-on felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Rimaszombati úton fekvő, 33097 m² alapterületű „kivett gimnázium” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanban a Fővárosi Önkormányzat 32147/33101, míg a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni illetőséggel rendelkezik. A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni hányada 32 143 m² alapterületet képvisel. Az ingatlan használati viszonyai a természetben kialakultak, igazodnak a tulajdoni illetőségekhez, és a tulajdonostársak által használt tulajdoni illetőségek az ingatlan kialakítására figyelemmel jól elkülöníthetőek. Jelen előterjesztés tárgya kizárólag az ingatlan földszinti leválasztott, a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos használatában levő mintegy 340 m² alapterületű része (továbbiakban: Ingatlanrész) (1. sz. melléklet).

Az Ingatlanrész szerepel a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: BFVK Zrt.) Budapest Főváros Önkormányzatával vagyongazdálkodási feladatok ellátására kötött, 2011. szeptember 1-jén hatályba lépett Közzolgáltatási Keretszerződésben, valamint az annak alapján 2016. évre kötött Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés). Az Éves Szerződés 1. sz. mellékletében a II.1. pont alapján az ingatlan a „Nem lakáscélú, üzemeltetett és bérbe adható ingatlanok” listájában szerepel.

2015-ben a Fővárosi Közgyűlés 1600/2015.(12.02.) számú határozatával a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet 35. § (1) és (3) bekezdései alapján biztosított hatáskörében úgy döntött, hogy a Fővárosi Önkormányzat 32147/33101-ed részben tulajdonát képező Budapest XI., Rimaszombati úton található 2818/1 hrsz.-ú ingatlanban a tulajdoni hányadát érintő és az általa kizárólagosan használt mintegy 340 m² alapterületű leválasztott – a többi szinttől teljesen elzárt – földszinti részét, közfeladat ellátása céljából, térítésmentesen 2016. április 30-ig a

Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (továbbiakban: Egyesület) (nyilvántartásba vétel száma: 01-02-0000010) használatba adja.

A BFVK Zrt. elkészítette az Ingatlanrész forgalmi értékét meghatározó szakvéleményt és az Ingatlanrész forgalmi értékét 44 700 000 Ft + áfa, a havi piaci alapú bérleti díját pedig 294 000 Ft + áfa/hó összegben határozta meg. (2. sz. melléklet)

Az Egyesület idén ismételt azzal a kérelemmel fordult Budapest Főváros Önkormányzatához, hogy a fent hivatkozott ingatlanrészt a Főváros ingyenesen, közfeladat ellátása céljából bocsássa a rendelkezésére 2016. november 21-től 2017. február 28-ig történő időszakra. (3. sz. melléklet)

A közfeladat definíciója az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3/A. § (1) bekezdés értelmében a jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat. A közfeladatok ellátásában államháztartáson kívüli szervezet jogszabályban meghatározott rendben közreműködhet.

Az Egyesület közfeladathoz kapcsolódó, alapszabályában megfogalmazott feladata, célja - többek között - hátrányos helyzetűek, hajléktalanok részére segítségnyújtás.

A hajléktalanok ellátásában minden évben kritikus a téli időszak, amikor az Egyesület igyekszik minden menedékkérőnek segítséget nyújtani. A főváros budai oldalán 86 állandó és 68 időszakos, a pesti oldalon 146 állandó férőhelyes elhelyezést tudtak az elmúlt években biztosítani. Az eddigi tapasztalatok alapján a hajléktalan ellátásra rendelkezésre álló férőhelyek száma a téli időszakban kevésnek bizonyult, így igényt tartanak a Fővárosi Önkormányzat segítségére további 60-70 férőhely biztosításában.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdése 18. pontja alapján, a Fővárosi Önkormányzat feladata a hajléktalan ellátás biztosítása. Ezen közfeladat ellátásának megvalósítása érdekében a Fővárosi Közgyűlés 2150/2011. (VII. 14.) határozattal fogadta el a Budapest területén élő hajléktalan személyek számára biztosított szociális ellátási formákat meghatározó szakmai koncepciót.

A hivatkozott jogszabályban meghatározottak alapján az Egyesület a hajléktalan ellátás körében közfeladatot lát el. Az Egyesület nyilatkozott, hogy átlátható szervezetnek minősül (3. sz. melléklet).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közfeladatokkal való ellátása, valamint a feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe. Az Nvtv. 11. § (16)-(17) bekezdései értelmében a törvényben 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, azonban mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó szervezet javára történik.

A hivatkozott rendelkezések alapján a közfeladat ellátásához kapcsolódóan, az Ingatlanrész versenyeztetési eljárás mellőzésével ingyenesen az Egyesület részére biztosítható.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (Helyiségrendelet.) 35. § (3) bekezdése alapján helyiséget kedvezményesen vagy ingyenesen hasznosítani a jogszabályban meghatározott versenyeztetési kötelezettség hiányában lehet, oly módon, hogy az a Fővárosi Önkormányzat kötelező feladatellátását ne veszélyeztesse és érdekeit ne sértse.

A jelen előterjesztés 4. sz. mellékletét képező közfeladat ellátásához kapcsolódó használati megállapodás (továbbiakban: Megállapodás) szerint az Ingatlanrész 2016. november 21-től 2017. február 28. napjáig ingyenesen kerülne használatba adásra az Egyesület részére. A Megállapodásban a Felek elfogadják, hogy az Ingatlanrész használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket (víz, elektromos energia, gáz, csatorna, szemétszállítás, karbantartás, stb.) a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület maga viseli, legfeljebb havi nettó 500 ezer forint összeghatárig a használati szerződés időtartama alatt.

A Megállapodás - többek között - rögzíti, hogy az Egyesület beruházásokat, átalakításokat, vagy egyéb munkálatokat csak a tulajdonos előzetes hozzájárulásával saját költségére végezhet, azzal, hogy sem a jogviszony fennállása alatt sem annak megszűnésekor illetve ezt követően sem támaszt igényt a megtérítésre még jogalap nélküli gazdagodás címén sem. A Megállapodás továbbá rögzíti, hogy az Egyesület köteles a megállapodás teljes időtartamára megfelelően képzett rendfenntartókról saját hatáskörében gondoskodni.

Megállapítható, hogy a tavaly téli időszakban az Egyesület gondosan használta az ingatlant, a közfeladatot a Fővárosi Közgyűlés 1600/2015. (12.02.) számú határozatával elfogadott megállapodásban foglaltak alapján teljesítette.

A Helyiség rendelet 35. § (1) bekezdése alapján, a helyiség ingyenes vagy kedvezményes hasznosításáról a Fővárosi Közgyűlés minősített szavazattöbbséggel dönt.

A fentiek alapján kérjük a T. Közgyűlést, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és az alábbi döntést meghozni szíveskedjen.

A Fővárosi Közgyűlés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. §-ának (13) bekezdésében, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscéljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14) Főv. Kgy. rendelet 35.§ (1) és (3) bekezdései alapján biztosított hatáskörében úgy dönt, hogy:

a Fővárosi Önkormányzat 32147/33101 - ed részben tulajdonát képező 2818/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, XI. Rimaszombati úton fekvő, „kivett gimnázium” megnevezésű Ingatlanban a tulajdoni hányadát érintő és az általa kizárólagosan használt mintegy 340 m² alapterületű leválasztott - a többi szinttől teljesen elzárt - földszinti részét, közfeladat ellátása céljából, térítésmentesen 2016. november 21-től 2017.február 28-ig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (székhelye: 1125 Budapest, Szarvas Gábor u. 58-60.) használatába adja, az alábbiak kikötésével:

- A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület kizárólag az ingatlan földszinti részének birtoklására, használatára jogosult hajléktalan ellátás, mint közfeladat ellátása céljából.
- Az Ingatlanrész használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket (víz, elektromos energia, gáz, csatorna, szemétszállítás, karbantartás, stb.) a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület maga viseli, legfeljebb havi nettó 500 ezer forint összeghatárig.

Jóváhagyja és megkötö az előterjesztés 4. sz. mellékletét képező haszonkölcsön szerződést, egyidejűleg felkéri a főpolgármestert annak aláírására.

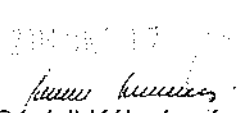
határidő: 60 nap
felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: minősített szavazattöbbség

Budapest, 2016. október „12.”


Dr. Bagdy Gábor.
főpolgármester-helyettes

Láttam:

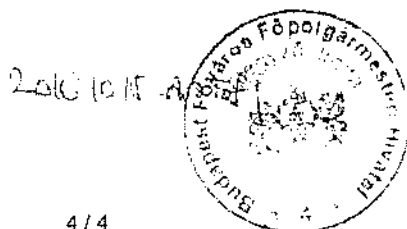

Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző

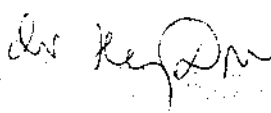


2016/10.16

mellékletek:

1. Tulajdoni lap
2. Ingatlanforgalmi szakvélemény, értékfenntartási nyilatkozat
3. Kérelem valamint nyilatkozat átlátható szervezetről
4. Közfeladata ellátásához kapcsolódó használati megállapodás





Szignálta:

dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

TAKARNET V5.2	Felhasználó	BF-V3084 (Kilépés)
---------------	-------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles 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: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/466901/2016

2016.10.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 1

Belterület 2818/1 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI. KER. Rimaszombat ut. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 33101 (m2) törő határozat: 9011/2006

1 Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jov

k.fill

alrészlet adatai

ter. kat.jov

ha m2 k.fill

- Kivett gárancia

0

1.3097

II RÉSZ

tulajdoni hányad: 32147/33101 törő határozat: 147661/1/1998/98.07.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 22391/1950

törő határozat: 147661/1/1998/98.07.07

jogcím: kivájtatás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 147661/1/1997/97.11.05

tul.hányad: 0/0 törő határozat: 183006/1/1997/97.11.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 22391/1950

törő határozat: 183006/1/1997/97.11.05

jogcím: -

utalás: II /1.

jogállás: kezelő

név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK

cím: 1087 BUDAPEST VII. KER. Kerepesi út 3.

954 m2 területre vonatkozik a kezelői jog

tul.hányad: 0/0 törő határozat: 147661/1/1998/98.07.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 1548/1979./I.29/

törő határozat: 147661/1/1998/98.07.07

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. TANÁCS VB MŰVELŐDÉSI BIZ. OSZTÁLY

cím: 1840. BUDAPEST V KER. Városház utca 9-11.

3 ha 2147 m2 területre vonatkozik a kezelői jog.

tulajdoni hányad: 954/33101 törő határozat: 48132/1/2011/11.02.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 183006/1997/1996.05.14/

törő határozat: 48132/1/2011/11.02.04

jogcím: vagyonbirtok

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK RT

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrássy út 73-75

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/466901/2016

2016.10.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 15

Belterület 2818/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 32147/33101

bejegyző határozat, érkezési idő: 147661/1/1998/98.07.07

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

6. tulajdoni hányad: 954/33101

bejegyző határozat, érkezési idő: 48132/1/2011/11.02.04

jogcím: vagyonbevitel 183006/1997/96.05.14

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: MÜV ZRT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Konyves Kálmán körút 54-60

név- és székhelyváltozás a II/4. sorozás alatti bejegyzés alapján.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 14830/1928./VIII.1./

törölő határozat: 269098/1/2007/07.10.04

Jelzálogjog 1 700 USD, azaz ezerhét száz USD mindenkori Forint értékének megfelelő összeg és

járműlékai erejéig

A II/1. alattiból 1/4 részre vonatkozik.

utalás: II /1.

jogosult:

név : Weinreb Gábor

cím : 1000 BUDAPEST - - -

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 10087/1929 /V.11 /

törölő határozat: 269098/1/2007/07.10.04

Jelzálogjog 900 USD, azaz kilenc száz USD mindenkori Forint értékének megfelelő összeg és

járműlékai erejéig.

A II/1. alattiból 1/4 részre vonatkozik

jogosult:

név : Weinreb János

cím : 1000 BUDAPEST - - -

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 10087/1929./V.11./

törölő határozat: 269098/1/2007/07.10.04

A II/1. alattiból 1/4 részre vonatkozik, a III/2. soroz. alatti teher.

jogosult:

név : Weinreb Gábor

cím : 1000 BUDAPEST - - -

Folytatás a következő lapon

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

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: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/466901/2016

2016.10.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 12

Belterület 2818/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 61654/2/2010/10.02.26

Vezeték jog
 az ingatlan 886 m2 területű részére.
 jogosult:
 név: PÖTAV ZRT
 cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 51247/2/2011/10.08.18

Vezeték jog
 az ingatlan 225 m2 nagyságú területére, (VMB-82/2010).
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48205/1/2013/12.04.23

Vezeték jog
 85 m2 területre. 7103/538/2011.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 160357/2/2013/11.11.04

Vezeték jog
 373 m2 területre (7103/430/2011).
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 55008/1/2015/14.10.27

torló határozat: 65103/1/2015/15.03.05

Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
 (1373 m2 területre).
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 65103/1/2015/14.10.27

Vezeték jog
 1373 m2 területre.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 46543/1/2016/15.06.05

Vezeték jog
 548 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-170/2015.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles 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: 4 / 4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/466901/2016

2016.10.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 15

Belterület 2818/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 46536/1/2016/15.06.17

Vezeték jog

548 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-163/2015

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 81643/1/2016/15.12.12

Vezeték jog

15 m2 területre, VB-415/2015, vázrajz száradék 7103/369/2015, a 103380/1/2015.11.23. szám
rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Az értékelés azonosítója: B/16/É/275

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. elkészítette 2015. november 06-án a Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101 és a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdonában lévő, Budapest Rimaszombati út 2. szám alatti, 1818/1 hrsz.-ú kivett gimnázium földszintjének értékelését.

Feladatunkat képezte a 2015. november 06-án készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlan piaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy az adott területen nem történt olyan nagymértékű ingatlanpiaci változás, amely a korábban meghatározott feltételezett forgalmi érték és bérleti díj változását eredményezte volna. Helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor.

Vizsgálatunk alapján megállapítjuk, hogy a vagyonértékelésekben szereplő ingatlanokra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékeket fenntartjuk, tehát az ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke és bérleti díja:

A 1818/1 hrsz.-ú, kollégiumi épület 340 m ² területű földszinti részének feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	44 700 000 Ft + áfa azaz: negyvennégyezer-hétszáz ezer forint + áfa (fajlagos érték 131 470 Ft/m ² + áfa)
A 1818/1 hrsz.-ú, kollégiumi épület 340 m ² területű földszinti részének bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	294 000 Ft/hó + áfa azaz: kétszázkilencvennégyezer forint/m ² /hó + áfa (fajlagos érték 865 Ft/m ² /hó + áfa)

A fentiek alapján az Ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2016.12.31-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2016. október 12.

Blahó Edil
Ingatlannyilvántartási,
és értékelési Irodavezető

Móricz István
Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Horváth György
okl. magasépítő üzemmemnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám. IM 4847/1996



Az értékelés azonosítója: B15Ú355

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti,
2818/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101, és a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni
hányadát képező, kivett gimnázium megnevezésű ingatlan földszintjéről.

2015. november 06.

átv.: 2015. 11. 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/1 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 32147/33101, és a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni hányadát képező, kivett gimnázium megnevezésű ingatlan földszintjének értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2015. november 06-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFBK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. november 06.
Az értékelés érvényessége:	hal hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2015. november 05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:		kivett gimnázium		
Az ingatlan fizikai megjelenése:		kollégium		
Az ingatlan címe:		Budapest XI., Rimaszombati út 2.		
Az ingatlan helyrajzi száma:		2818/1		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	Vk	TSZT szerinti:	Vk-XI/Z-2
	KSZT szerinti:	Vt-M	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 3 ha 3097 m ²	Értékelt: m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 5700 m ²	Értékelt: 340 m ² (becsült)
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101 MÁV Zrt. 954/33101	
Értékelt ingatlanrész:	kollégiumi épület földszintje	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 340 m ² területűre becsült földszint feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	44 700 000 Ft + áfa azaz: negyvennégy millió- hétszázezer forint + áfa
A 340 m ² területűre becsült földszint fajlagos bérleti díja: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	865 Ft/m ² /hó + áfa azaz: nyolcszázhatvanöt forint/m ² /hó + áfa
A 340 m ² területűre becsült földszint bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	294 000 Ft/hó + áfa azaz: kétszázkilencvennégyezer forint/hó + áfa

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges. Az ingatlan nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal és használati

megosztásról sincs tudomásunk, így nem cserélhet piaci viszonyok között gazdát, teljes mértékben nem összevethető a szabadpiacon értékesíthető ingatlanokkal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték! 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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink: A megbízás alapján a Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/1 hrsz.-ú, kivett gimnázium megnevezésű ingatlanon belül csak a kollégium toronyépületének földszintjét értékeltük. Az értékelés célja a bérleti díj, illetve a fajlagos bérleti díj megállapítása. Az ingatlan területére vonatkozóan adatok hiányában csak becsült értékkel számoltunk (340 m²). Ezen kívül meghatároztuk az ingatlan feltételezett forgalmi értékét is. Az értékelésnél a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmaztuk. A forgalmi érték tekintetében megjegyezzük, hogy az értékelt ingatlanrésznek nincs önálló helyrajzi száma, ezért az általunk megállapított érték csak *feltételezett* forgalmi érték!

A földszinti ingatlanrész értékelés során megállapított havi fajlagos bérleti díja: 865 Ft/m²/hó + áfa.

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, terület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

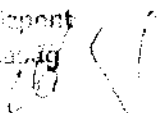
Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. november 06.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Mórincz István
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
1.3 Rejtett hibák, körülmények	6
1.4 Korlátozások	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	7
2.3 A földterület jellemzői	7
2.4 Az épület leírása	8
2.5 A földszint leírása:	8
2.6. SWOT analízis	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	10
3.1 Piaci forgalmi érték	10
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések	10
3.3 Nem piaci érték	10
3.4 Méltányos érték	10
3.5 Speciális érték	11
3.6 Befektetési érték	11
3.7 Hitelbiztosítéki érték	11
3.8 Biztosítási érték	11
3.9 Értékcsökkent pótlási költség	11
3.10 Felszámolási érték	11
3.11 Előszereleti érték	11
3.12 Könyv szerinti érték	11
3.13 Használati érték	11
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték	12
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	12
3.16 Feltételezett forgalmi érték	12
3.17 Kiválasztott érték	12
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	12

4.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	13
4.3	Nettó pótlási költség számítás	13
5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	15
5.1	Piaci összehasonlító módszer	15
5.2	Hozam alapú módszer	15
5.3	Végső érték kialakítása	16
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	17
6.1	Felhasználás	17
6.2	Jogi körülmények	17
6.3	Kompetencia	17
6.4	Megbízástól való függés	17
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	17
6.6	Felhasznált adatok	17
6.7	Felelősség kizárása	18
6.8	Rejtett hibák	18
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	18
6.10	Érvényesség	18
	MELLÉKLETEK	19
	Tulajdoni lap	20
	Térképmásolat	24
	Alaprajzok	25
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	26
	Számítások	28
	Képek	30
	NYILATKOZAT	31

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot.

Beszereztük:

Térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2015. november 05-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

1.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

1.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges.

Az ingatlan nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal és használati megosztásról sincs tudomásunk, így nem cserélhet piaci viszonyok között gazdát, teljes mértékben nem összevethető a szabadpiacon értékesíthető ingatlanokkal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest XI. kerülete, hivatalos nevén Újbuda változatos domborzatú és arculatú kerület, a főváros nyugati kapuja mind vasúti, mind közúti értelemben. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel, délen a XXII. kerülettel szomszédos, keletről a Duna határolja. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Mintegy 140 ezer főnyi lakosával a főváros legnépesebb kerülete. A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a

Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Lágymányosi híd).

Közvetlen környezet, közlekedés, megközelíthetőség

Az ingatlan mellett húzódó Budaörsi út nagy forgalmú, több sávós főút, gyalogosként felüljárókon lehet átkelni rajta. A kerület nyugatra eső részeiből és Budaörsről több, sűrűn közlekedő autóbusz halad rajta, amelyek a város belső részeibe szállítják a távolabb lakó utasokat.

A Budaörsi út és a főváros nyugat és dél felé vezető vasútvonala - a Kelenföldi pályaudvar vasúti pályái - között elhelyezkedő ingatlan a Budaörsi útról gépjárművel csak a városközpont felé haladó sávokból közelíthető meg. Pest felől, déli irányból, az Eger út felől érkezve az Alsó Beregszász út vezet Rimaszombati úthoz illetve az ingatlanhoz.

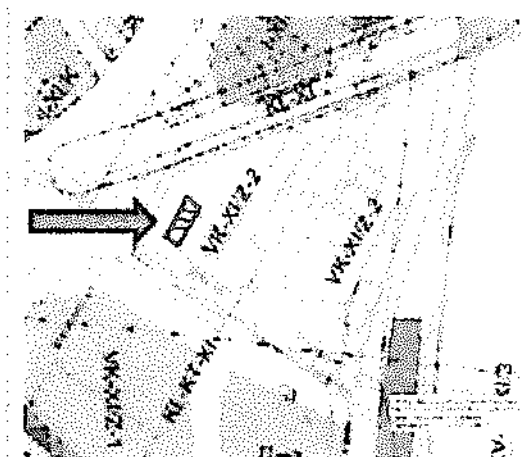
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI., Rimaszombati út 2.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XI., Rimaszombati út 2.
Helyrajzi száma:	2818/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat MÁV 32147/33101
Megnevezése:	kivett gimnázium
Funkció a valóságban:	kollégium
Telek alapterülete:	Teljes: 3 ha 3097 m ² , Értékelt: m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 5700 m ² , Értékelt: 340 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog: 886 m ² -es területre Jogosult: FÖTÁV Zrt. Vezetékjog: 225 m ² , 85 m ² , 373 m ² területekre Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti	FSZKT: Vk	KSZT: Vt-M
besorolása:	TSZT: Vk-XI/Z-2	KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



Beépítettség:	beépített
Telek területe:	3 ha 3097 m ²
Telek alakja:	trapéz
Domborzat:	sík
Közművek:	összes elérhető közmű bekötve (víz, villany, gáz, csatorna)
Kert, növényzet:	részben aszfalttal, részben gyephezagos beton térkövel burkolt terület, néhol bokrokkal beültetve

2.4 Az épület leírása

Az épület jellemzői		Állapot, megjegyzés
Építés éve:	Az 1970-es évek közepén	az épület 2013-ig középiskolai kollégiumként működött
Szintszám:	Pince, földszint, szerelőszint, magasföldszint, 12 emelet	
Típus:	Kollégiumi épület	
Alap és szigetelés:	Sávalap	szigetelés állapota nem ismert
Teherhordó szerkezet:	Vasbeton, keresztirányú betonfalak, hosszirányú téglafalak	
Födémek:	Vasbeton	
Tetőalakja:	Lapos	szigetelés nem ismert
Homlokzat és szigetelés:	Vakolt, festett	közepes állapot, szigetelés nem ismert
Lépcsőház:	Két lépcsőház a folyosók végein	
Lift:	Két lift, egymás mellett	
Egyéb:	A kollégiumot egy leányépület – amelyben a konyha és az étterem van – köti össze a háromszintes oktató épülettel.	

3.5 A földszint leírása:

Jellemzői		Állapot, megjegyzés
Alapterület, helyiségek:	A kollégiumi épület földszinti részéről, amely az értékelés tárgya, nem kaptunk sem méreteket tartalmazó helyszínrajzot, sem területi kimutatást, így az alapterületet becsléssel állapítottuk meg. Az általunk becsült érték nettó 340 m ² . A földszinti bejáraton át a porta előtti szélfogóból az aulába léphetünk, majd ehhez kapcsolódik az un. TV terem, végül a	

	könyvtár. A női és férfi WC-t, a kézmosót, a kis raklárapokat csak a liftek melletti külső, étterem felőli folyosóról lehet megközelíteni.	
Bejárat:	Közvetlen a telekről.	
Belmagasság:	3 méter felett	
Padlóburkolat:	Az aula és a TV terem padozata eredeti kőlapokkal burkolt, a könyvtár burkolata PVC.	közepes állapotú felületek
Falfelületek:	A földszinti lében lévő oszlopok műmárvány burkolatot kaptak, a falak részben festettek, részben faburkolattal vannak ellátva. A mosdóban, WC-ben világos színű csempeburkolat található.	közepes állapotú felületek
Nyílászáró	A lépcsőházi bejáratok kétszárnyú, üvegezett fémszerkezetek. A földszint Budaörsi úttal párhuzamos homlokzatának teljes hosszában egybefüggő duplaüvegezésű, acélszerkezetet alakítottak ki.	közepes állapotúak, részben mázolásra szorulnak
Fűtési rendszer:	Távfűtés, a hőleadók még az eredeti bordás csőradiátorok, az ablaksor mentén elhelyezve.	a fűtési rendszer korának megfelelő állapotban van
Szellőzés:	Hagyományos	
Világítás:	Az álmennyezetre szerelt, műanyag armatúrákban neoncsöves világítás.	korának megfelelő állapotban
Elektromos hálózat:	Falban vezetett elektromos hálózat, a mennyezeti lámpatesteket az álmennyezet mögül kötötték be.	a hálózat korának megfelelő állapotban van, átvizsgálásra szorul
Gázellátás:	Nincs	
Víz, csatorna:	Városi hálózatra bekötve	
Energia osztály:	Nem ismert	
Jelenlegi hasznosítás:	Az ingatlan jelenleg üres.	

3.6. SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• jó elhelyezkedés • jó megközelíthetőség	• régi burkolatok, szigetelések • távfűtés • rossz hőszigetelés
lehetőségek	félelmek
• burkolatok, hőszigetelés felújítása	• egy esetleges felújítás jelentős költségekkel járhat • üzemeltetési költségek növekedése

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. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

3.1 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.

3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

3.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számvetési célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel

azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

3.5 *Speciális érték*

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

3.6 *Befektetési érték*

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

3.7 *Hitelbiztosítéki érték*

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanra csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

3.8 *Biztosítási érték*

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

3.9 *Értékcsökkentett pótlási költség*

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

3.10 *Felszámolási érték*

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

3.11 *Előszerzetési érték*

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

3.12 *Könyv szerinti érték*

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

3.13 *Használati érték*

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

3.16 Feltételezett forgalmi érték

Az az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

3.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb(ek)et.

4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

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.

4.1 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.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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 ingattal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlankhoz 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.

4.2 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre 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.

4.3 Nettópótlási költségszámítás

A nettópótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, 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 újratерemtésének költségeit kell előirányozni, 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 mobilfákat ki kell zárni.
- 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközökhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -35%-os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 340 m² tekintetében 44 700 000 Ft forgalmi értéket jelent.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg.

- A bérbe adható területet az épületek nettó területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 0 -20%-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezetttségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelekamatiáb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 1,36%
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 340 m² tekintetében 294 000 Ft/hó, fajlagos bérleti díja 865 Ft/m²/hó
- a hozamráta 7,36 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 340 m² tekintetében 44 100 000 Ft.

5.3 Végző érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101 és a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni hányadát képező, kivett gimnázium megnevezésű ingatlan *földszintjének* értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét (eltérés kevesebb, mint 5%). Mindezek alapján az értékelés eredménye:

A 340 m² területűre becsült földszinti
ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

44 700 000 Ft + áfa

azaz: negyvennégy millió- hétszáz ezer forint + áfa

A 340 m² területűre becsült földszinti
ingatlan *fajlagos bérleti díja*:

865 Ft/hó + áfa

azaz: nyolcszázhatvanöt forint/m²/hó + áfa

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

A 340 m² területűre becsült földszinti
ingatlan *bérleti díja*, kerekítve:

294 000 Ft/hó + áfa

azaz: kétszázkilencvennégyezer forint/hó + áfa

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges. Az ingatlan nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal és használati megosztásról sincs tudomásunk, így nem cserélhet piaci viszonyok között gazdát, teljes mértékben nem összevethető a szabadpiacon értékesíthető ingatlanokkal, ezért a megállapított érték felleltézt forgalmi érték.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 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 vagyonerőtelékelés 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 vagyonerőtelékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

6.2 Jogi körülmények

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

6.3 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 bejegyzetleken 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.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelékelő 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.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

6.6 Felhasznált adatok

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

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

6.7 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.

6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

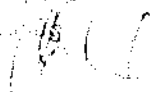
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2015. november 06.

Budapest Fővárosi Művelődési és Közművelődési
Zárlatban tartott Értékelési Bizottság


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási, és értékelési Irodavezető


Móricz István
értékelő

MELLÉKLETEK

[illegible]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Földhivatala
Budapest XI., Rimaszombati út 2. P-11 Budapest 11 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes mással!
Megrendelés szám: A09/0000000470/2015
2015. 11.09.

Adat: 11.09.2015

BUDAPEST XI KER

Raktározási: 2018/1 helyrajzi azim.

2015. 11.09.

Folytatás az előző lapról
III R F SZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

2015. 11.09. 11.09. 11.09.

A III.1. alatti 104 sz. helyrajzi azim. 11.09. 11.09. 11.09. 11.09.

jogviszony

név: Mészáros István

cím: 1000 BUDAPEST

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

Vezeték jog

az ingatlan: 104 m2 területű részére

jogviszony

név: BUDAPEST

cím: 1132 BUDAPEST XI KER. Váci út 11.09.

Nem hiteles tulajdoni lap

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

Vezeték jog

az ingatlan: 104 m2 területű részére

jogviszony

név: BUDAPEST XI KER

cím: 1132 BUDAPEST XI KER. Váci út 11.09.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

Vezeték jog

az ingatlan: 104 m2 területű részére

jogviszony

név: BUDAPEST XI KER

cím: 1132 BUDAPEST XI KER. Váci út 11.09.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

Vezeték jog

az ingatlan: 104 m2 területű részére

jogviszony

név: BUDAPEST XI KER

cím: 1132 BUDAPEST XI KER. Váci út 11.09.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 2015/01/20/11.09.11.09.

2015. 11.09. 11.09. 11.09.

Vezeték jog bejegyző határozat: Vezeték jogviszony

az ingatlan: 104 m2 területű részére

jogviszony

név: BUDAPEST XI KER

cím: 1132 BUDAPEST XI KER. Váci út 11.09.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[illegible]

Térképmásolat

Address: 20000 14th Ave. S.
 Seattle, WA 98148-3200, US

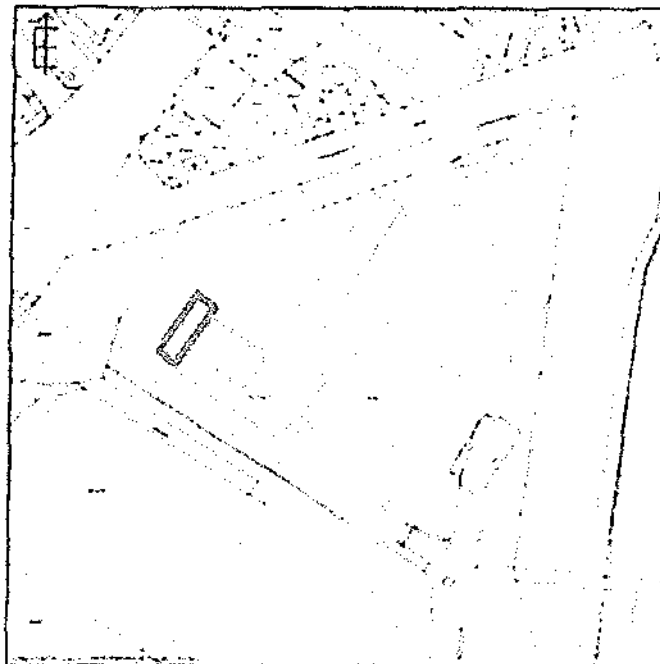
F. hiteles térképműsola

2.4 2012 年 12 月

1994年12月25日 星期一 12月25日 星期一 12月25日 星期一

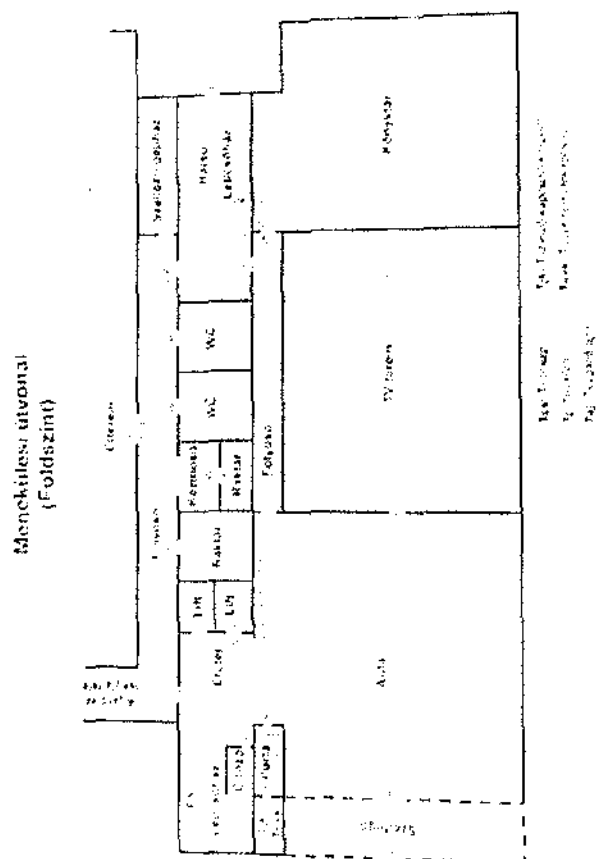
2014年12月15日 星期二 晴

Keywords: social support; coping strategies; self-esteem



* *For the purpose of this study, the term "cognitive" was used to refer to the mental processes that underlie the development of knowledge and skills.*

Alaprajzok

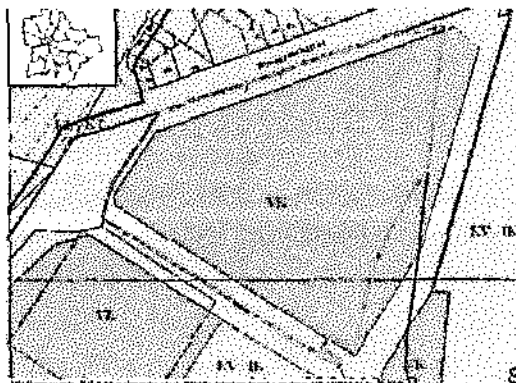


2015-1-1

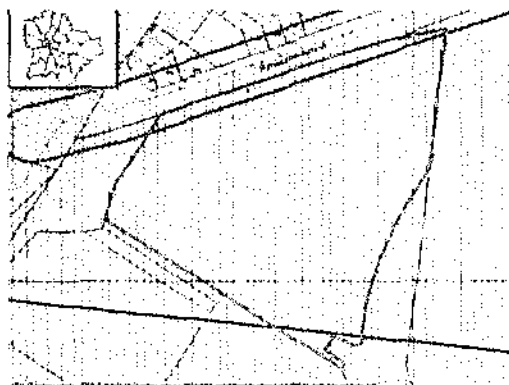
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-I. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

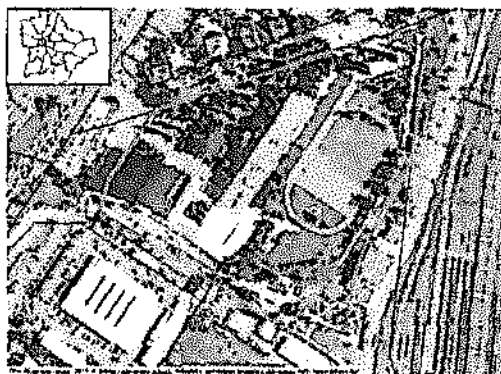
FSZKT övezeti besorolás:



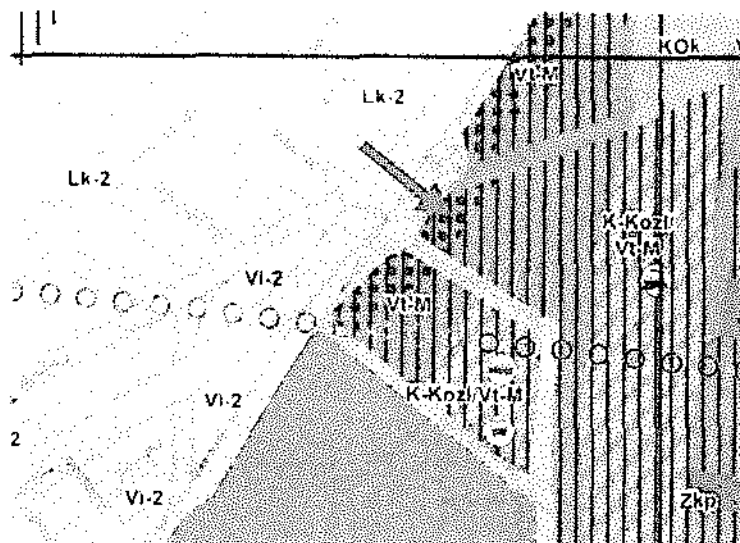
FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Mellékközpont terület (Vi-M) területfelhasználási egysége soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivethetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Fővárosi tér, Újpest intermodális városkapuja, az Őrs vezér tere, a KÖKI és az Étele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetiileg meghatározó Angyalföld városközpont, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MCM központ.

Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetiileg a legkiválóbb nagykapacitású kötőpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HEV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézmény sűrűségéhez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területfelhasználás itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezekben a területeken a zártos és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke $3,6^{m^2}$ – $7,0^{m^2}$ közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 15% a legkisebb zöldfelületi arányok.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	IX Rimaszombati út 2. (Budaörsi út)	XI. Budaörsi út 150.	Kelenföldi út	Füföldesi Park (Kelenföld)
Forrás:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Értékmódosító tényezők	Vizsgált Ingatlan	1	2	4
Kínálati ár		129 000 000	179 000 000	34 000 000
Kínálati korrigált ár		116 100 000	161 100 000	30 600 000
Terület(m2)	340	660	1100	188
Fajlagos kínálati ár (Fv/m2)		175 909	146 455	162 766
Jellemzők	teljes földszinti terület	3 szintes jó állapotú irodaház	irodaházban két szint, felújított	épület földszintjén iroda, táncstúdió
Elhelyezkedés	jó	hasonló	hasonló	jobb
Közfekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Méret(m2)	340	nagyobb	nagyobb	kisebb
		5%	10%	-5%
Műszaki állapot	nehezen átalakítható helyiségek, távfűtés, közepes állapot	jobb	jobb	jobb
Összes korrekció		-20%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Fv/m2/hó)	131 484	149 523	139 132	105 798
Korrigált ár (Ft)	44 704 607	fajlagos ár x alapterület		
Korrigált ár, kerekítve (Ft)	44 700 000			

Az épület földszintjének piaci összehasonlító módszerrel számított forgalmi értéke nettó 44 700 000 Ft.

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XI. Rimaszombati u. 2. (Budabéri út melélt)	XI. Bartók Béla u. (Kelenföld)	XI. Csurgói u. (Kelenföld)	XI. Repülőtér út 2. (Órsód)
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	3	
Forrás:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ajánlati ár (Ft)		490 000	390 000	241 600
Kínálattal kongált ár (Ft)		441 000	351 000	217 440
Hasznos alapterület (m ²)	340	500	300	302
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		882	1 170	720
Egyéb	C kategóriás irodaház, földszintje, felújítandó	iroda, üzlet földszintje és alagsor	C kategóriás irodaház, közepes állapotú	B kategóriás irodaház, jó állapotú, klmás
Elhelyezkedés	jó	jobb	hasonló	rosszabb
		-10%	0%	15%
Méret (m ²)	340	nagyobb	kisebb	kisebb
		7%	-5%	-5%
Közlekedés	jó	jobb	kevésbé jó	rosszabb
		-5%	5%	15%
Műszaki állapot	nehézzen átalakítható helyiségek felújítás, közepes állapot	jobb	valamivel jobb	jobb
		-10%	-5%	-20%
Összes korrekció		-18%	-5%	5%
Kongált fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		723	1 112	756
Kongált ár (Ft/hó)	293 617			
I. és II. emelet bérleti díja Ft/hó				294 000

A teljes földszint (340 m²) fajlagos bérleti díja nettó 865 Ft/m²/hó, teljes bérleti díja 294 000 Ft/hó.

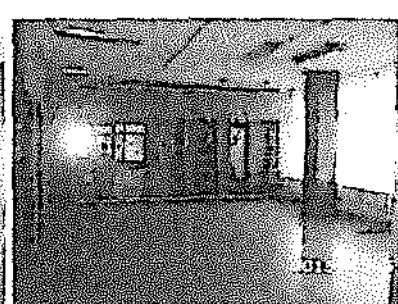
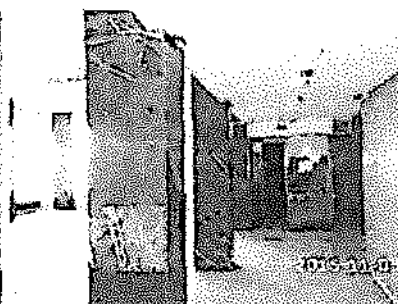
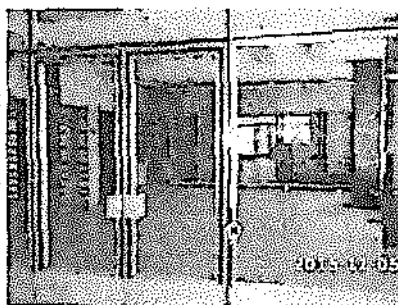
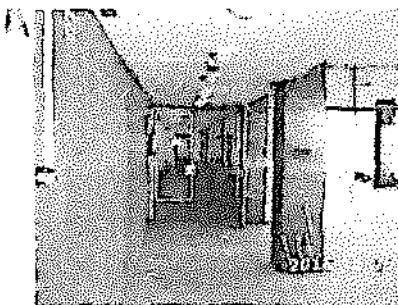
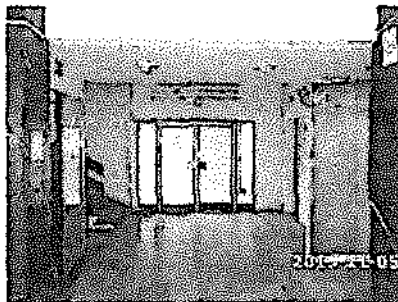
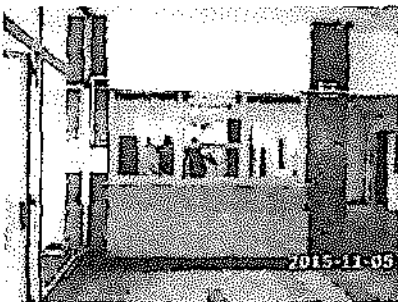
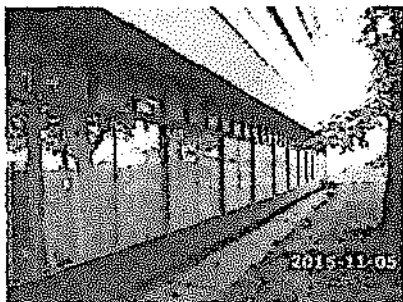
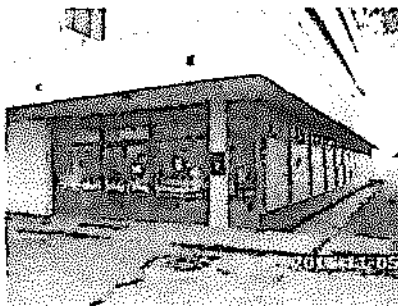
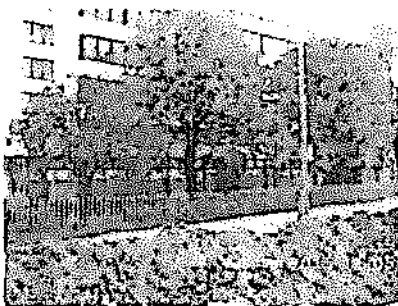
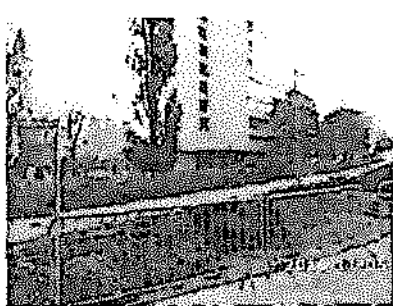
2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.11.06	1,360%
tranzakciós költségek	2015.01.06	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
tipus kockázat	tipus	1,500%
regionális kockázat	Régió	1,500%
Hozam ráta	2015.01.06	7,360%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	3 528 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,360%	
Tőkésített forgalmi érték:	44 100 000	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	44 100 000	,- Ft

Képek



NYILATKOZAT

Az alírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozik, hogy a (z)

Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101, a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni hányadát képező, kivett gimnázium megnevezésű ingatlan földszintjének vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyron-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékelés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2015. november 06.-án érvényes árszinten:

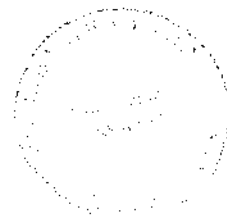
<i>A 340 m² területűre becsült földszint feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</i>	<i>44 700 000 Ft + áfa azaz: negyvennégy millió- hétszáz ezer forint + áfa</i>
<i>A földszint fajlagos bérleti díja: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)</i>	<i>865 Ft/m²/hó + áfa azaz: nyolcszázhatvanöt forint/m²/hó + áfa</i>
<i>A 340 m² területűre becsült földszint bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)</i>	<i>294 000 Ft/hó + áfa azaz: kétszázkilencvennégy ezer forint/hó + áfa</i>

összegeben.

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi érték a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges.

Budapest, 2015. november 06

Horváth György
okl. magasépítő üzemmmérnök
okl. ingatlangezsdalkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyron-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest XI., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 32147/33101, a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni hányadát képező, kivett gimnázium megnevezésű ingatlan földszintjének vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2015. november 06.-án érvényes árszinten.

<i>A 340 m² területűre becsült földszint feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</i>	<i>44 700 000 Ft + áfa azaz: negyvennégy millió- hétszáz ezer forint + áfa</i>
<i>A földszint fajlagos bérleti díja: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)</i>	<i>865 Ft/m²/hó + áfa azaz: nyolcszázhatvanöt forint/m²/hó + áfa</i>
<i>A 340 m² területűre becsült földszint bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)</i>	<i>294 000 Ft/hó + áfa azaz: kétszázkilencvennégy ezer forint/hó + áfa</i>

összegeben.

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges.

Budapest, 2015. november 06.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmmérnök
okl. ingatlángazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996



3



**Magyar Máltai
Szeretetszolgálat**

**Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal**

Tarlós István főpolgármester részére

1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Tisztelt Főpolgármester Úr!

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat 2011. november 3-án kötött Együttműködési és ellátási szerződést Budapest Főváros Önkormányzatával, melynek mellékletét képezi egy Támogatási szerződés is. Ebben a Támogatási szerződésben kerültek rögzítésre azok a plusz feladatok, mint a diszpécser szolgálat működtetése, Budán krízisautó és speciális utcai szolgáltatások ellátása, valamint közterületen élők részére első befogadó helyek működtetése.

Az első befogadó helyek működtetése érdekében évek óta használjuk a Rimaszombati úti volt kollégium épületét, melyben az év leghidegebb időszakában naponta 100 fő számára biztosítunk szállást. A 2015-16-os évben összesen 68 napon keresztül volt nyitva a szálló, amelynek szolgáltatásait közel 400 ember vette igénybe. Volt aki rendszeresen, naponta vissza tért, illetve voltak időszakosan, vagy csak egy-egy napig vendégeskedő ügyfeleink.

Évek óta tapasztaljuk, hogy ennek az alacsonyküszöbű ellátási formának nagyon fontos szerepe van a hajléktalan ellátásban, hiszen sok olyan ember él a városban a közterületeken, aki a legalapvetőbb elvárásoknak sem tud, vagy nem akar megfelelni, azonban az ő ellátásukról sem feledkezhetünk meg. Köszönhetően ennek a szolgáltatásformának is a budai oldalon kihűlés okozta halálest az utóbbi 5 évben nem történt.

A további sikeres munka érdekében szeretnénk a 2016-17-es téli időszakra is igénybe venni a Rimaszombati úti kollégiumot, amennyiben lehetséges. Idén, november 21-től 2017. február 28-ig szeretnénk használni az épületet, és ennek keretében a rezsiköltségeket is, vagy legalább ennek egy részét szükség esetén vállalnánk a működtetés érdekében, havi nettó 500.000,- Ft összeg erejéig.

Ezúton kérjük a Főpolgármester-helyettes Urat, hogy támogassa az épület használatára vonatkozó kérelmünket.

Segítségét előre is köszönjük.

Budapest, 2016. október 10.

Üdvözlettel:

Mörva Emília

régióvezető

Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület
Közép-Magyarországi Régió

Cím:
H-1011 Budapest,
Bem rkp. 28.

Telefon:
+36-1-391-4700
+36-1-391-4704
Fax:
+36-1-391-4728

Web:
www.maltai.hu
E-mail:
budapest@maltai.hu

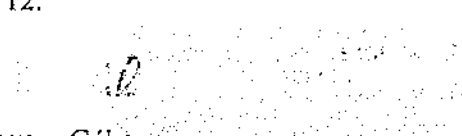
Bankszámlaszám:
OTP Bank Nyrt.
11784009-20200817-00000000
Adószám:
19025702-2-43

NYILATKOZAT

Alulírott, Morva Emília régióvezető és Kovács Gábor regionális ügyvezető (Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, Közép-magyarországi Régió, 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) mint ajánlattevő nevében és képviselőként az alábbi nyilatkozatot teszem a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint ajánlatkérő által a 2818/1 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Rimaszombati úton található „kivett Gimnázium” épület földszintjének ingyenes hasznosítása tárgyában.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően a fentiekben megnevezett társaság megfelel az ott meghatározott feltételeknek és átlátható szervezetnek minősül.

Budapest, 2016. október 12.


Kovács Gábor
regionális ügyvezető


Morva Emília
régióvezető

MEGÁLLAPODÁS
ingatlan - közfeladat ellátást elősegítő -
ingyenes haszonkölcsönbe adásáról

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: Budapest V. kerület, Városház utca 9-11. sz., törzsszám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH: 15735636-8411-321-01, képviseli: Tarlós István főpolgármester), mint Haszonkölcsönbe adó (a továbbiakban **Haszonkölcsönbe adó**),

másrészről

Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (1125 Budapest, Szarvas G. u. 58-60., képviseli: Morva Emília régióvezető és Kovács Gábor regionális ügyvezető, együttesen Közép-Magyarországi Régió), mint Haszonkölcsönbe vevő (a továbbiakban: **Szeretetszolgálat vagy Haszonkölcsönbe vevő**)

együttesen a továbbiakban, mint **Felek**

között, a Fővárosi Közgyűlés _____/2016. (_____) Föv. Kgy. számú határozata alapján az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. A megállapodással érintett közfeladat és a jogszabályi háttér

Hajléktalanok téli időszakban lévő éjszakai elszállásolása

Magyarország Alaptörvényének XIX. cikk (1) bekezdése kimondja, miszerint Magyarország arra törekszik, hogy minden állampolgárának szociális biztonságot nyújtson. Anyaság, betegség, rokkantság, fogyatékoság, özvegyiség, árvaság és önhibáján kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén minden magyar állampolgár törvényben meghatározott támogatásra jogosult.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-a (4) bekezdése 18. pontja szerint a hajléktalan ellátás a fővárosi önkormányzat egyik kiemelt feladata.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 11. §-ának (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közfeladatokkal való ellátása, valamint a feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

A Fővárosi Önkormányzat a kötelező feladata ellátása érdekében folyamatosan törekszik a hajléktalan emberek ellátásának megoldására, különösen a téli időszakban. A főváros vezetése 2010 óta több mint ezer állandó férőhellyel növelte a hajléktalanellátó intézmények

kapacitását. A kapacitás további bővítése érdekében kötik meg a Felek a jelen megállapodást.

2. A Szeretetszolgálat jogállása, az állami és önkormányzati közfeladat-ellátásban történő közreműködése

A Szeretetszolgálat a fent nevesített célok és feladatok megvalósítása érdekében közreműködik az állami és önkormányzati feladatok ellátásában, így a fedél nélkül élő emberek biztonságos téli éjszakai menedékének biztosításában, a hajléktalan ellátás feltételeinek megszervezésében.

A hajléktalanok ellátásában minden évben kritikus a téli időszak, amikor a Szeretetszolgálat igyekszik minden menedékkérőnek segítséget nyújtani. A főváros budai oldalán 86 állandó és 68 időszakos, a pesti oldalon 146 állandó férőhelyes elhelyezést tudtak biztosítani. Kapacitásuk fenntartása érdekében, mintahogy korábban, idén is igényt tartanak a Fővárosi Önkormányzat segítségére 60 - 70 férőhely biztosítása tekintetében.

3. A Megállapodás célja

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás célja a Haszonkölcsönbe vevő által az egyes állami és önkormányzati közfeladatok ellátásában történő közreműködés elősegítése a II.1. pontban nevesített ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata által kizárólagosan használt részének (a továbbiakban Ingatlanrész) a Szeretetszolgálat részére történő ingyenes használatba adásával.

Felek kijelentik, hogy az Ingatlanrész ingyenes használatba adására az Nvtv. 11. §-ának (13) bekezdésével összhangban jelen Megállapodásban meghatározott közfeladat ellátása céljából kerül sor.

II. Szerződés tárgya és időtartama

1. Felek rögzítik, hogy a 2818/1 hrsz-on felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Rimaszombati úton fekvő, „kivett gimnázium” megnevezésű épület Budapest Főváros Önkormányzatának és a MÁV Zrt.-nek az osztatlan közös tulajdonában áll. Az ingatlanban a Fővárosi Önkormányzat 32147/33101, míg a MÁV Zrt. 954/33101 tulajdoni illetőséggel rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az ingatlan használati viszonyai a természetben kialakultak, igazodnak a tulajdoni illetőségekhez, és a tulajdonostársak által használt tulajdoni illetőségek az ingatlan kialakítására figyelemmel jól elkülöníthetőek.

Jelen megállapodás tárgyát kizárólag az ingatlannak a Fővárosi Önkormányzat által kizárólagosan használt földszinti – a többi szinttől elzárt – mintegy 340 m²-es része (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) képezi.

2. Haszonkölcsönbe vevő kérelmezte az Ingatlanrész részére történő ingyenes használatba adását, közfeladat ellátása keretében, téli időszakos, hajléktalanok éjszakai elhelyezésére szolgáló krízisszálló működtetése céljára.

3. Felek megállapodnak abban, hogy Haszonkölcsönbe adó közfeladat ellátásában való közreműködés céljából, határozott időre, jelen Megállapodás Felek általi kölcsönös aláírását követően, 2016. november 21. napjától 2017. február 28. napjáig terjedő időszakra, ingyenesen Haszonkölcsönbe vevő használatába adja az Ingatlanrészt.

4. Haszonkölcsönbe adó kijelenti, hogy az Ingatlanrész ingyenes használatba adásával összefüggésben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 4. pontja és a 13. § (1) bekezdése alapján általános

forgalmi adó fizetési kötelezettsége keletkezik. Az ingyenes használatához kapcsolódó közüzemi és egyéb díjak összegéről az ÁFA törvény 159. §-a alapján Haszonkölcsönbe adó minden hónap 10. napjáig számlát állít ki.

III. Felek jogai és kötelezettségei

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Az Ingatlanrészben a birtokbaadást követően a Haszonkölcsönbe adó biztosítja az elektromos áram, a fűtés illetve a hidegvíz használatát. Jelen megállapodás tárgyát képező Ingatlanrész, vagyis az épület földszinti része nem rendelkezik zuhanyzó és fürdőhelyiséggel, a földszinti részen kizárólag csak illemhely található.
2. Az Ingatlanrész birtokbaadására Felek eltérő megállapodásának hiányában a szerződés mindkét fél általi aláírását követő 5 munkanapon belül, részletes – az Ingatlanrészben található ingóságokra, berendezési tárgyakra, tartozékokra is kiterjedő – jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor. Az Ingatlanrész birtokátruházására irányuló eljárást a Haszonkölcsönbe adó, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. útján folytatja le.
3. Haszonkölcsönbe vevő a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanrészt megtekintett és megvizsgált állapotban veszi birtokba, mely állapotot a Felek a birtokátruházás alkalmával részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvben, fotódokumentációval együtt rögzítenek. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv a felvételét követően jelen szerződés elválaszthatatlan részévé válik. A Haszonkölcsönbe vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlant érintő felújítási, átalakítási munkákat, illetve értéknövelő beruházást kizárólag a Felek erre irányuló külön megállapodásának hatályba lépése után, saját költségén, megtérítési igény nélkül végezhet vagy végeztethet, azzal összefüggésben sem a jelen jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnésekor, illetve azt követően nem támaszthat a Haszonkölcsönbe adóval szemben semmilyen anyagi, vagy egyéb igényt, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
4. Haszonkölcsönbe adó és Haszonkölcsönbe vevő megállapodnak abban, hogy az elvégzésre kerülő esetleges értéknövelő, az Ingatlantól el nem választható munka eredménye az Ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségeket nem érinti, Haszonkölcsönbe vevő az elvégzett munka ellenértékéért megtérítési és tulajdonjogi igényt Haszonkölcsönbe adóval szemben nem támaszthat.
5. A Felek rögzítik, hogy az esetleges felújítási, átalakítási munkák, értéknövelő beruházások elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Haszonkölcsönbe vevő köteles beszerezni. Haszonkölcsönbe adó a kapcsolódó ügyintézés során köteles a Haszonkölcsönbe vevő számára a tőle telhető segítséget megadni, illetve az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében a Haszonkölcsönbe vevővel együttműködni.
6. Haszonkölcsönbe vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanrészt semmilyen módon nem terheli meg és az Ingatlanrészt az ingyenes használat időtartama alatt kizárólag a jelen szerződésben megjelölt célra használja, azt harmadik személynek sem egészben, sem részben albérletbe vagy más jogcímen használatba nem adja. Haszonkölcsönbe vevő köteles a szerződés szerinti használatról, az általa ellátni kívánt közfeladat gyakorlati megvalósításáról a használati időszak elteltét követő 30 napon belül Haszonkölcsönbe adó részére összefoglaló leírást küldeni.
7. Haszonkölcsönbe vevő kijelenti és a Nvtv. 11. §-ának (11) bekezdése értelmében vállalja, hogy:

- a) a hasznosításra vonatkozó jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonos rendelkezéseinek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
8. Az Ingatlanrész fenntartásával, üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban felmerülő költségek viselése a Haszonkölcsönbe adót terhelik azzal, hogy a Haszonkölcsönbe vevő vállalja jelen szerződés időtartam alatt a tevékenységéből adódó, az Ingatlanrész használatával együtt járó rezsiköltséggel, illetve üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költséggel (víz, elektromos energia, gáz, csatorna, szemétszállítás, karbantartás) összefüggő díjakból legfeljebb havi nettó 500 ezer forintig terjedő összeg megfizetését a Haszonkölcsönbe adó által havonta kiállított számla alapján.
9. Haszonkölcsönbe vevő köteles a krízisszálló működtetése kapcsán megfelelően képzett rendfenntartó személyzetet a helyszínen alkalmazni az Ingatlanrész és közvetlen közelében álló szomszédos épületek megóvása érdekében, ezért teljes kártérítési felelősséggel tartozik.
10. Haszonkölcsönbe vevő az Ingatlanrészt zálogul, biztosítékul nem adhatja, illetve egyéb módon sem terhelheti meg, bármilyen ilyen jellegű cselekmény, vagy megállapodás a Haszonkölcsönbe adóval szemben hatálytalan.
11. Felek rögzítik, hogy a jogviszony megszűnését követően Haszonkölcsönbe vevő köteles haladéktalanul átadás-átvételi jegyzőkönyv keretében tételesen elszámolni és az Ingatlanrészt az általa bevitt vagy beépített ingóságaitól kiürített, eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Haszonkölcsönbe adónak a BFVK Zrt. közreműködésével a rendelkezésére bocsátani.
12. Haszonkölcsönbe adó jogosult a Haszonkölcsönbe vevővel előre közölt időpontban a helyszínen ellenőrizni az Ingatlanrész használatát, különös tekintettel a karbantartási, fenntartási és értékmegóvási feladatok elvégzésére. Haszonkölcsönbe adó az ellenőrzés keretében jogosult bármikor adatokat, dokumentumokat bekérni Haszonkölcsönbe vevőtől. Haszonkölcsönbe vevő az ellenőrzés során köteles Használatba adóval együttműködni.
13. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges valamennyi engedély beszerzése a Haszonkölcsönbe vevő kötelezettsége, saját költségén. Haszonkölcsönbe vevő a hatósági és szakhatósági engedélyeket, bejelentések dokumentumait legkésőbb a tevékenység megkezdéséig köteles bemutatni Haszonkölcsönbe adó részére.

IV. Kártérítési felelősség

1. Az Ingatlanrészbe a Haszonkölcsönbe vevő által bevitt dolgokra, valamint az Ingatlanrészre vonatkozó vagyon- és felelősség-biztosítás megkötéséről a Haszonkölcsönbe vevő maga köteles saját költségén és felelősségére gondoskodni. Az esetlegesen bekövetkező károkért a Haszonkölcsönbe adó felelősséget nem vállal.
2. Haszonkölcsönbe vevő az általa használt Ingatlanrészt köteles az elháríthatatlan külső ok következtében keletkezett kár esetére biztosítani. A biztosítás kedvezményezettje a Haszonkölcsönbe vevő, aki köteles a kártérítési összeget az Ingatlan helyreállítására, illetve pótlására fordítani. Haszonkölcsönbe vevő köteles a biztosítási kötvényt a

szerződés aláírását követő 30 napon belül másolatban benyújtani Haszonkölcsönbe adónak.

3. Az Ingatlanrész működtetése során harmadik személynek okozott károkért Haszonkölcsönbe vevő közvetlenül felel.

V. Megállapodás megszűnése

1. A jelen szerződés megszűnik a szerződés határozott időtartamának lejártával, valamint a Ptk. 6:359.§ (1) bekezdésében foglalt esetekben. A jelen szerződés felmondására a Ptk. 6:359.§ (4) bekezdése irányadó
2. Rendkívüli, azaz azonnali hatályú felmondásnak Haszonkölcsönbe adó vagy Haszonkölcsönbe vevő súlyos szerződésszegése esetén van helye.
3. Haszonkölcsönbe vevő súlyos szerződésszegésének minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha
 - a) az Ingatlanrészt szándékosan rongálja, rendeltetésellenesen használja,
 - b) az Ingatlanrészt a szerződésben meghatározott céltól eltérően használja,
 - c) ha tájékoztatási, beszámolási, adatszolgáltatási kötelezettségének nem vagy számottevő késedelemmel tesz eleget, vagy az ellenőrzést akadályozza,
 - d) ha a Haszonkölcsönbe vevő a Haszonkölcsönbe adó által havonta kiszámlázott, legfeljebb nettó 500 ezer forint összegű, az Ingatlanrész használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költséget (víz, elektromos energia, gáz, csatorna, szemétszállítás, karbantartás, stb.) nem fizeti meg.
4. Az Nvtv. 11. §-ának (12) bekezdése értelmében, Haszonkölcsönbe adó a szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az Ingatlanrész hasznosításában részt vevő bármely - a Haszonkölcsönbe vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

VII. Vegyes rendelkezések

1. Haszonkölcsönbe vevő a Nvtv. 11. §-ának (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel, jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy az Nvtv. 3. §-ának 1. pont c) alpontja, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Hr.) 38. § 4. pont c) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
2. Haszonkölcsönbe vevő a Hr. 7. §-ának (2) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy a Haszonkölcsönbe adó felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.
3. Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik jelen szerződésből eredő feladatokat egyeztetik, illetve gondoskodnak a lebonyolítással kapcsolatos döntések előkészítéséről. Felek rögzítik, hogy kapcsolattartóik útján kölcsönösen tájékoztatják egymást az Ingatlanrész használatát érintő minden lényeges körülményről, tényről, veszélyről, illetve változásról.
4. A jelen megállapodással kapcsolatos kérdésekben nyilatkozattételre jogosult:

Haszonkölcsönbe adó által kijelölt kapcsolattartó(k):

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (BFVK Zrt.)
Neve: Barts J. Balázs
Beosztása: vezérigazgató
székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
Tel.: +36 (1) 3252-400
E-mail: titkarsag@bfvk.hu

Haszonkölcsönbe vevő által kijelölt kapcsolattartó:
Neve: Bíró Péter
Intézményvezető
Tel.: 06/30/9313-845
E-mail: biro.peter@maltai.hu

5. A kapcsolattartók személyének változását a Felek 5 munkanapon belül kötelesek egymással írásban közölni. A kapcsolattartók személyében bekövetkezett változás nem minősül jelen szerződés módosításának.
 6. Jelen megállapodást módosítani, felmondani kizárólag írásban lehet. Felek rögzítik továbbá, hogy minden értesítés, egyéb közlés, amelyet jelen megállapodás alapján jogosultak vagy kötelesek megtenni, kizárólag írásban érvényes.
 7. Jelen megállapodással kapcsolatos bármely értesítés, nyilatkozat akkor hatályos, ha a Felek által jelen megállapodásban rögzített székhelyre írásban postai úton, vagy személyes átvétellel megküldik és a másik fél azt igazoltan átveszi.
 8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél írásban, postai úton közölt nyilatkozata „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, a jognyilatkozatot a kézbesítés második megkísérlését követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintik.
 9. Felek kötelesek megőrizni jelen megállapodás teljesítése során, illetve a megállapodás teljesítésével összefüggésben vagy azzal kapcsolatban megszerzett vagy bármely módon tudomásukra jutott bármely üzleti titkot, valamint a másik Félre vagy annak tevékenységére és ügyfeleire közvetlenül vagy közvetetten vonatkozó bármely olyan tény, információt, adatot melynek bizalmas kezeléséhez másik Félnek méltányolható érdeke fűződik. E kötelezettség megszegése esetén a másik fél kárát kötelesek megtéríteni. A titoktartási kötelezettség kiterjed Felek valamennyi alkalmazottjára, munkatársára és szerződött partnerére.
- Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. §-ának 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.
10. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges vitákat megkísérlik peren kívül, tárgyalásos úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, az eljáró bíróság hatáskörére és illetékességére a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szabályai az irányadók.
 11. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásai és a mindenkor hatályos egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.
 12. Felek kijelentik, hogy a Megállapodást aláíró személyek a jelen megállapodás aláírására jogosultak.

Jelen megállapodás az aláírás napján, amennyiben azt a Felek különböző időpontban írják alá, úgy a későbbi aláírás napján lép hatályba.

Jelen megállapodás 8 (nyolc) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban, magyar nyelven készült, melyet szerződő Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2016.

.....

Haszonkölcsönbe adó
Budapest Főváros Önkormányzata

Tarlós István
főpolgármester megbízásából
dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

.....

Haszonkölcsönbe vevő
Magyar Máltai Szeretetszolgálat
Egyesület

Morva Emília és Kovács Gábor
régióvezető regionális ügyvezető
Közép-Magyarországi Régió

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....

Verő Tibor főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály

2016.....

Láttam Főjegyző megbízásából:

.....

Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

2016.....



