

1. sz. melléklet



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/292362/2024

2024.11.06

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 109803/0/A/1 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Hősök tere 9. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	142	0 0	90/100	önkormányzati
---------------	-----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 163222/1/1996/1996.09.06

1. bejegyző határozat: 163222/1/1996/96.09.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163222/1/1996/96.09.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat - Vagyongazdálkodási Iroda (székhely: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tulajdoni lapon:	1161 Budapest XVI. ker., Hősök tere 9. földszint		
Ingatlan címe természetben	1161 Budapest XVI. ker., Hősök tere 9. földszint		
Helyrajzi szám:	109803/0/A/1		
Megnevezése tul. lapon:	üzlethelyiség		
kapott adatszolgáltatás:	üzlethelyiség		
természetben:	üzlethelyiség		
Területe (tulajdoni lap):	142	m ²	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1		Értékelt tulajdoni hányad területe: 142 m ²

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének, valamint bérleti díjának megállapítása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

Megbízásunknak megfelelően a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

A
1161 Budapest, Hősök tere 9. földszint alatti
109803/0/A/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült

nettó forgalmi értéke kerekítve:
57 000 000,- Ft, azaz ötvenhétmillió forint

Az ingatlan havi becsült nettó bérleti díja:
440 000 Ft, azaz négyszáznegyvenezer forint

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelők az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálták.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazolvány szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2025. március 14.




Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

4. sz. melléklet

A versenyeztetési felhívás feltételeinek az alábbiakat javaslom:

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: üzlethelyiség

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ3

Az ingatlan területe: 142 m²

A helyiség közmű ellátása: elektromos áram, gáz, víz, csatorna

A bérelő az elektromos áram, a gáz szolgáltatásra, a mellékvízmérő órára, csatornára és szemétszállításra köteles a közmű szolgáltatóval saját nevében szerződést kötni.

Induló bérleti díj mértéke: 440 000 Ft/hó + Áfa

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal a bérleti szerződés aláírását követő tárgyév január 1. napjától.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

Bérlet időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel.

A helyiségre bérelői felelősségbiztosítás kötése szükséges.

A helyiség jelenleg rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, kizárólag felújítási kötelezettséggel hasznosítható.

A Versenyrendelet 7/C. (2) f) pontja alapján az ingatlan hasznosítása esetén – a pályázati felhíváson, illetve hirdetményen túl – a részletes tájékoztató tartalmazza a bérleti (használati) díjba beszámítható, a bérelő költségére elvégzendő munkálatok mértékét és módját. Ezen rendelkezés alapján a részletes tájékoztatónak tartalmaznia kell azt, hogy a bérelőnek vállalnia kell, hogy az ingatlanon saját költségén elvégzi az alább meghatározott felújítási munkálatokat 16 000 000 Ft + Áfa értékben, melyet a bérbeadó legfeljebb havi 220 000 Ft/hó + Áfa összegű bérbeszámítással megtérít a bérelő részére a mindenkor esedékes havidíjából abban az esetben, ha a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását az Önkormányzat megbízott műszaki ellenőre megadta.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, ezért a Bérelő a szükséges beruházás befejezéséig (az Önkormányzat megbízott műszaki ellenőrének igazolása esetén), de legfeljebb a Bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónapra bérleti díj fizetése alól mentesül.

Az ingatlan felújítási munkái részletezés szerint:

Munkanem megnevezése	Nettó ár (Ft)
Szabványos 3 fázisú mérőhely kiépítése	500 000
Érintésvédelmi felülvizsgálat	100 000
Villamos hálózat korszerűsítése	1 500 000
Üzletteréből lomtalanítás, takarítás	400 000
Padlástéri lomtalanítás, takarítás	400 000
Tetőléc és cserépfedés cseréje, új cserépfedésre	8 000 000
Függőereszek és lefolyók cseréje, festett alumíniumra	400 000
Egyéb bádogos javítások	200 000
Ereszdeszkázat cseréje	400 000
Új kondenzációs kazán és kémény kiépítése	1 500 000
Új zuhanyzó és wc helyiség kiépítése	1 000 000
Belső vakolatjavítás és belső festések	1 000 000
Homlokzati portálok felújítása	600 000
Összesen	16 000 000

A fentiekben meghatározott minimum összegeken felül a pályázó saját költségére és kockázatára jogosult további ráfordításokat vállalni, ugyanakkor az ezekhez kapcsolódó esetleges megtérítési igényét az Önkormányzat – a szerződés fennállása alatt, valamint annak megszűnését követően is – kizárja. Az Önkormányzat kizárja továbbá a pályázó egyéb ráfordításaival összefüggésben a jogalap nélküli gazdagodásra alapított igény érvényesítésének lehetőségét is.

A bérleti jogot a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri meg azzal, hogy a pályázóknak valamennyi, a pályázatban szereplő feltételt a pályázatában kifejezetten vállalnia kell.