

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/165626/2023

2023.06.26

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 53

Belterület 103022 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 1. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett üzlet, udvar

0

1085

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76625/1/2009/09.09.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 55863/1995/1992.02.20.

jogcím: telekegyesítés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76625/1/2009/09.09.28

- telekegyesítés a T-82006 számú változási vázrajz alapján, 103023 hrsz. megszűnt, 103022 hrsz. területe 551 m2-rel növekedett.

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

2. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG

KIVONAT

a 2024. december 9-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 13. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 10. Javaslat a 133/2023. (IX. 20.) GPB határozat módosítására
Előterjesztő: Ács Anikó alpolgármester
Előadó: Kovács Raymund a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

186/2024. (XII. 09.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 133/2023. (IX. 20.) GPB határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a 1163 Budapest, Gondnok u. 1. szám alatti, 103022 hrsz.-ú 1085 m² alapterületű ingatlan és a rajta lévő 277 m² területű nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázat útján, bérbeadással hasznosítja:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett üzlet, udvar

Az ingatlan övezeti besorolása: Vi-2/XVI/1

Az ingatlan területe: 1085 m² alapterület, 277 m² helyiség

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

Közművek: önálló elektromos és gázmérőórák, mellékvízmérő óra

Induló bérleti díj mértéke: 667.000 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 bérlő az elektromos áram, a gáz szolgáltatásra, a mellékvízmérő órára és csatornára és szemétszállításra köteles a közmű szolgáltatóval saját nevében szerződést kötni.

A helyiségre bérlői felelősségbiztosítás kötése szükséges.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató előterjesztésben szereplő feltételekkel történő megjelentetésére.

Határidő: 2025. december 31.”

Határidő: 2024. december 09.


Felelős: Kovács Raymund a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

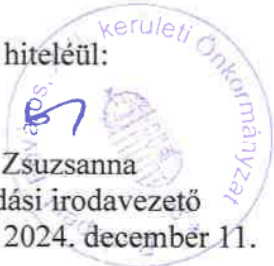
kmf.

Kovács Raymund s.k.
Bizottság elnöke

Csizmazia Ferenc s.k.
Jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelesül:


Dr. Köles Zsuzsanna
Gazdálkodási irodavezető
Budapest, 2024. december 11.



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-értékbecsrlő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lapon:	1163 Budapest XVI. ker., Gondnok utca 1. „felülvizsgálat alatt”		
Ingatlan címe természetben	1163 Budapest XVI. ker., Gondnok utca 1.		
Helyrajzi szám:	103022		
Megnevezése tul. lapon:	kivett üzlet, udvar		
kapott adatszolgáltatás:	használaton kívüli üzlet		
természetben:	használaton kívüli üzlet		
Területe (tulajdoni lap):	1085	m ²	
Felépítmény nettó alapterülete:	329,78	m ²	Felépítmény korr. alapterülete: 276,98 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1		

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

A Megbízásnak 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
**1163 Budapest, Gondnok utca 1. szám alatti 103022 helyrajzi számú,
kivett üzlet, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

**nettó forgalmi értéke kerekítve:
130 000 000,- Ft, azaz százharmincmillió forint**

**havi nettó bérleti díja kerekítve:
612 000,- Ft, azaz hatszáztizenkétezer Ft**

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése, értékesítése, bérbeadása 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 és bérbeadása főszabályként **áfa mentes körbe tartozik**. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott.) Az értékelő nem vizsgálta a tulajdonos adóalanyiságát.

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.



5. sz. melléklet

A versenyeztetési felhívás feltételeinek az alábbiakat javaslom:

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: *kivett üzlet, udvar*

Az ingatlan övezeti besorolása: Vi-2/XVI/1

Az ingatlan területe: 1085 m² alapterület, 277 m² helyiség

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

Közművek: önálló elektromos és gázmérőórák, mellékvízmérő óra

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: 612 000 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 kötelező.

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 4 000 000 Ft + Áfa értékben, melyet a bérbeadó legfeljebb havi 306 000 Ft/hó + Áfa összegű bérbeszámítással megtérít a bérelő részére a mindenkor esedékes havidíjból abban az esetben, ha a fenti minimum összegben szereplő kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását az Önkormányzat megbízott műszaki ellenőre megadta.

Az ingatlan felújítási munkái részletezés szerint:

Munkanem megnevezése	Nettó ár (Ft)
Érintésvédelmi felülvizsgálat	100 000
Villamoshálózat szükségyszerű javítása	400 000
Lomtalanítás és takarítás	200 000
Tetőcserép és lécezés javítása	500 000
Bádogos munkák javítása, karbantartás	400 000
Hiányzó beltéri ajtók pótlása	300 000
Belső vakolat javítások és festés	1 500 000
Törött portál üvegezés pótlása	300 000
Gázkonvektorok karbantartása	300 000
Összesen	4 000 000

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.