

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. 02. 13-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás
céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Készítette: Hornyák László helyiséggazdálkodási ügyintéző

Ügyiratszámok: XV/26/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi
üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 16. számú 13m ² garázs	Hegedűs Tibor	raktár	Kelte: 2022.12.12 (Beérkezés időpontja: 2022.12.21)	Az ingatlanok az utcáról közvetlenül elérhető garázsoron lévő garázsok. A bejáratuk a Branyiszkó utca felől elérhető. A garázsokhoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális és elektromos kivitelű. Az ingatlanok – külön-külön - egy garázshelyiségből állnak. A portálok szerkezete már előregedett, javítandó. Az összes alapterületük: 3*13 nm. A garázsok falai helyenként vizesednek. A járófelületük simított beton. A mennyezetükön helyenként repedések, régebbi beázás nyomai láthatóak.	20.000,-Ft +ÁFA/hó
11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 17. számú 13m ² garázs					20.000,-Ft +ÁFA/hó

11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 18. számú 13m ² garázs	Hegedűs Tibor	raktár	Kelte: 2022.12.12 (Beérkezés időpontja: 2022.12.21)	20.000,-Ft +ÁFA/hó
---	------------------	--------	---	-----------------------

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevételére kérelmek érkeztek, amelyeket követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiségek bérleti díjára vonatkozó értékbecslést. A szakvélemények a SharePoint rendszerbe feltöltésre kerültek, valamint az ülésen megtekinthetők.

A táblázatban jelölt ingatlanok a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 78/2021.(IV.15.) képviselő-testületi határozata értelmében kerültek bérbeadásra meghirdetésre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat honlapján.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-től jelzés érkezett a garázsok leromlott állapotával kapcsolatban, amely többek között tartalmazza, hogy „a meglévő mind a 8 üres garázs rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, úgy gépjármű tárolás, mint raktározás szempontjából is. A fentiekben túlmenően megállapítható, hogy 2022 nyara óta jelentősen romlott az üres garázsok műszaki állapota. Általános az igen jelentős belső fal leázás-fagyás, különösen a hátsó falrészekben, ami a téglafalazat állóképességét folyamatosan rombolja. Ennél még kritikusabb a kapuzatok két oldalán található szintén téglából készült oldal falazatok leázása-fagyása, mely ezeken a részekben a téglafal erózióját okozza és egyes helyeken részleges leomlását is. A fentiekben leírt jelenségek azért érdemelnek figyelmet, mivel a kapuzatok felett jelentős súlyú beton-kő szemöldök elemek vannak, melyek az erodálódó téglafalazatokon nyugszanak. Ugyanakkor a teljes garázssor felett iskolaudvar található, melyet mindennaposan használ az általános iskola.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyondirektum 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. **A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.** A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A Bizottságnak a döntésre a Vagyondirektum 6.§ (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése a) pontja, az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdése a) pontja, 11. melléklet 1.2.12. és 1.2.14. alpontjai adnak felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

1.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m² területű, garázs** megnevezésű **16. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor** alatti lakos részére nem adja bérbe.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

2.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m² területű, garázs** megnevezésű **17. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor** alatti lakos részére nem adja bérbe.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

3.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m²** területű, **garázs** megnevezésű **18. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor** alatti lakos részére **nem adja bérbe**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. február 07.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
Osztályvezető



Mellékletek:

1. számú melléklet: Hegedűs Tibor bérbevételi kérelme garázsokra
2. számú melléklet: tulajdoni lap Fenyves utca 1-3.
3. számú melléklet: értékbecslés Branyiszkó út 2-4. 16,17,18. számú garázs
4. számú melléklet: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása
5. számú melléklet: jegyzőkönyv 16-os garázs
6. számú melléklet: jegyzőkönyv 17-es garázs
7. számú melléklet: jegyzőkönyv 18-as garázs

E-1042/1807/2022

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név: Hegedűs Tibor	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: [REDACTED]	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: [REDACTED]	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1. 11987/2 (16) Branyiszkó út 2-4. 16. Garázs 13m ² 2. 11987/2 (17) Branyiszkó út 2-4. 17. Garázs 13m ² 3. 11987/2 (18) Branyiszkó út 2-4. 18. Garázs 13m ²	<p>2022 DEC 21.</p> <p>XV/5-24/2022</p> <p>2022.12.21.</p> <p>2022.12.21.</p>
Helyrajzi szám: Fenti rubrikában aláhúzással kiemelve	

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

A II. jelű táblázatban megjelölt ingatlanokat saját tulajdonú tárgyak, jelenleg használaton kívüli eszközök raktározási céljából kívánom bérbe venni.
Továbbá ingatlan felújítást tervezek. Így a közel jövőben a lakásból történő bútorok, dobozba rendezett ill. önálló használati- és berendezési tárgyak, holmik átmeneti raktározására, továbbá az építőanyagok tárolására kívánom használni a helyiségeket.

A fentiek értelmében nem beszélhetünk nyitvatartási időről, a helyiségeket saját használatra kívánom igénybe venni.

Helyiség választási szempontjaim:

A Branyiskó úti garázsok esetében előny a lakóhelyhez közeli volta (gk.-val cca. 10 perc), a szintbeli megközelíthetőség, a helyiségek egymás melletti elhelyezkedése, mely a nagyobb, nehezebb, terjedelmesebb, törekenyebb (üveg, tükör) dolgok raktározására alkalmas a számomra, továbbá raklapos vagy csomagolt pl. hidegburkolati lapok vagy zsákos építőanyagok tárolása, szállítása is adott.

A garázsok esetében – a helyszín bemutatás során a fent említett – helyiségeket csak kívülről tudtam megtekinteni. A garázssoron több helyiség nyithatatlan, pl. beragadt ajtók, záruk nehézkes működési vagy működés képtelen állapota miatt. Ezeket foglalkozásom, tapasztalatom és végzettségem okán kezelni tudom.

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

Fentiek értelmében nem releváns,

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2022.12.12.

.....
Aláírás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/7423/2022

2022.01.06

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11987/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 1.
1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	aloustály adatok ter kat.jöv ha m2 k.fíll
--	-------	------------------	----------------------	---

- Kivett általános iskola

0

5431

0.00

1. bejegyző határozat: 137932/1/2007/07.02.07
"védtett települési érték" a Fővárosi Közgyűlés 54/1993. (1994. II.01.) rendelete alapján.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 280231/1/2000/00.12.12
jogcíme: 1991. évi KKKIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Machwart liget 1

4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 02511/1/2017/17.01.01
jogcíme: - 2011.évi CKK.tv
utalás: II /3.
jogállás: vagyonkezelő
név: KÖZÉP-BUDAI TANKERÜLETI KÖZPONT
cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 15-17.
vagyonkezelésbe nem kerülő "konyha, zuhanyzó, orvosi szoba".

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 280232/2/2014/14.03.28
Helyi építészeti örökségvédelem 17/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A 1026 Budapest, Branyiskó utca 2-4. alatti garázs ingatlanok bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1026 Budapest, Branyiskó utca 2-4. szám

alatti 11987/2 Hrsz.-ú
garázssor megnevezésű
ingatlan
16,17,18 számú garázsairól

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. január 09.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan 16,17,18-as számú garázsainak egyenkénti bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**25 400,- Ft/hó,
azaz Huszonötezer-négyszáz forint havonta.**

A bérleti díj nettó összege:

**20 000 Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz húszezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosbonyi S. u. 55
Adószám: 12961531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. január 16.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti önkormányzati ingatlan garázs részének, rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékecselő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2023. január 16.

Az érték-megállapítás érdekében az értékecselő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- a garázs ingatlan használhatóságát, felszereltségét, kialakítását,
- azt a tényt, hogy az ingatlan több mint 18 hónapja üresen áll.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Kis forgalmú, széles utcában található. Az ingatlannal szemben egy park, játszótér található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, nem fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.
- A szomszédban iskola, társasházak, villák találhatóak.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. 16,17,18-as garázs
Helyrajzi száma:	11987/2
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	Garázs
Garázs nettó alapterület garázonként:	13 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- A vizsgált ingatlan az utcáról közvetlenül elérhető garázssoron lévő garázs. A bejárata a Branyiszkó utca felől elérhetőek. A garázsokhoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális és elektromos kivitelű.
- A vizsgált ingatlanok egy garázshelyiségből állnak. A portál szerkezete már előregedett, javítandó.
- Az összes alapterülete: 13 nm. A garázsok falai helyenként vizesednek. A járó felület simított beton. A mennyezeten helyenként repedések, régebbi beázás nyomai láthatóak.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2023.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, méret, környezet és használhatóság által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Garázs funkció:

fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	1,00
összközműves=	0,95
megközelíthetőség=	1,05
méret miatti módosító=	0,98
környezet miatti módosító=	0,95
használhatóság miatti módosító=	1,00
infláció=	1,051

Alapidíj: 1 600,- Ft/nm.

Alapterület: 13 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,600,- \text{ Ft/m}^2 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 0,98 * 0,95 * 1,00 * 1,051 = 1\,562,- \text{ Ft/m}^2$.

Garázs bérleti díja: $13 \text{ m}^2 * 1\,562,- \text{ Ft/m}^2 = 20\,306,- \text{ Ft/hó}$.

Kerekítve 20 000,- Ft/hó.

A javasolt bérleti díjat a 2022-es infláció értékével korrigálni kell!

5.2. Az értékelés összefoglalása

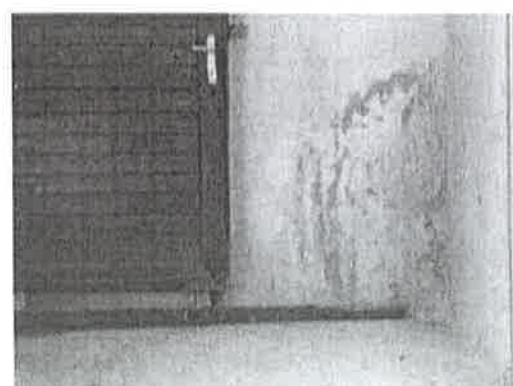
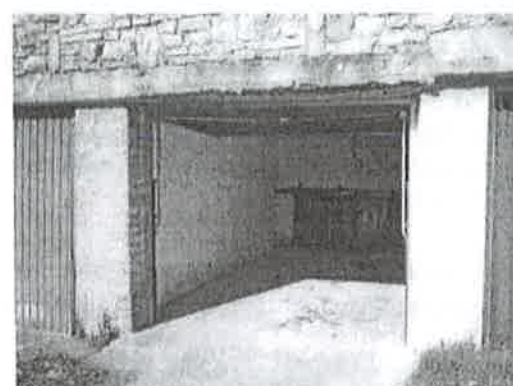
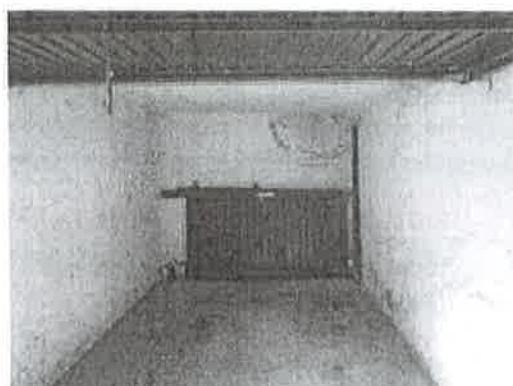
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2023. január 16.-i fordulónapra, az

**16,17,18 számú garázs ingatlanok egyenkénti
becsült nettó bérleti díja
20 000,- Ft/ hó + ÁFA, azaz
Húszezer forint + ÁFA havonta.**

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotómelléklet:



4. sz. melléklet

Mák Edvin

Feladó: Pichler László <pichler.laszlo@vf2.hu>
Küldve: 2023. február 1. 11:44
Címzett: Hornyák László
Másolatot kap: Mák Edvin
Tárgy: Branyiszkó 2-4. üres garázsok veszélyei

Kedves Urak !

Az Önkormányzat Vagyonhasznosítási Osztálya felkérésére végrehajtottam a 8 db üres – Branyiszkó 2-4. alatti garázs rendeltetésszerű használati bérleményellenőrzését, és ezzel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatlak:

1. A meglévő mind a 8 üres garázs rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, úgy gépjármű tárolás, mint raktározás szempontjából is.
2. A fentiekben túlmenően megállapítható, hogy 2022 nyara óta jelentősen romlott az üres garázsok műszaki állapota. Általános az igen jelentős belső fal leázás-fagyás, különösen a hátsó falrészekben, ami a téglafalazat állóképességét folyamatosan rombolja. Ennél még kritikusabb a kapuzatok kétoldalán található szintén téglából készült oldal falazatok leázása-fagyása, mely ezeken a részekben a téglafal erózióját okozza és egyes helyeken részleges leomlását is.
3. A fentiekben leírt jelenségek azért érdemelnek figyelmet, mivel a kapuzatok felett jelentős súlyú beton-kő szemöldök elemek vannak, melyek az erodálódó téglafalazatokon nyugszanak. Ugyanakkor a teljes garázssor felett iskolaudvar található, melyet mindennaposan használ az általános iskola. Véleményem szerint mindezen leírt jelenségek olyan, előre nem látható veszélyeket rejthetnek magukban, amikre ezúton szeretném a figyelmet felhívni.

(A leírt jelenségek minden egyes üres garázs tekintetében fotóval, jegyzőkönyvvel dokumentáltak, melyek a II. Kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási Osztálya munkatársainak megküldésre kerültek.)

üdvözlettel:

Pichler László

műszaki asszisztens



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

iroda: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel. / fax: +36 1 5999-066

mob: +36 20 562-7994

email:

pichler.laszlo@vf2.hu

ugyfelszolgalat@vf2.hu

JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSRŐL

Készült: 2023. január 27. napján a Bp., II. ker. Branylszky út 2-4. 16-os garázs alatti ingatlanban.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 11987/2(16) hrsz. alatti, természetben a Budapest, II. ker., Branylszky út 2-4. 16-os garázs szám alatt található garázs megnevezésű ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságának ellenőrzése az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján.

Ellenőrzést végző: Pichler László

A mai napon a tárgyi ingatlanban az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre azok állapotára vonatkozóan:

1.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján:

A lakás/helyiség berendezések	rendeltetésszerű használatra alkalmas	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas
– főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– fűtőberendezés (egyező kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– egészségügyi berendezések (fallát, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– szellőztető berendezés (páracszivó stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– beépített bútorok (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– árnyékolók (redőny, vászonroló, napvédő függöny stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozójuk Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A lakás/helyiség központi berendezései

rendeltetésszerű használatra
alkalmas

rendeltetésszerű használatra
nem alkalmas

– központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés
a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve az ingatlanban
levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is (radiátor stb.)

☐
☐

NINCSEN

– a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó
szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is

☐
☐

NINCSEN

– az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere,
ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is

☐
☐

NINCSEN

– a több lakást szolgáló szellőztető berendezés

☐
☐

NINCSEN

– a központi antenna az erősítő berendezéssel,
ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóját is

☐
☐

NINCSEN

– a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal

☐
☐

NINCSEN

– a személy- és teherfelvonó

☐
☐

NINCSEN

– a háztartáshulladék gyűjtésére szolgáló berendezés

☐
☐

NINCSEN

– a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel

☐
☐

NINCSEN

– a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron
belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

☐
☐

NINCSEN

2.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálatátovábbá:

– főtartószerkezetek (falak, födémek)

☐
☒

BETON-TEGLA, A FALAK TELJESEN VÍZSZEL MINTA ALKALOM,
TÖBB HELYEN VA KÖLGT LEHETŐSÉG

– falburkolatok (felületképzések)

☐
☒

VALÓT-FESTETT FAL HÍVYOS TÖVÁRSI ONLÁRSESSÉLY

– padlóburkolatok

☒
☐

BETON

– nyílászárók (ajtók, ablakok)

☐
☒

KAPUJÁRÁZAT POREN, UAPU PÖZSÁIS, NER NYITTHATÓ

CSAK FESZÍTŐVEL.

Egyéb megjegyzések: A KAPU FALAZAT AZAS-FUNKCIÓS MIATT
FOLYAMATOSAN FORLIK. A BELSŐ FALAK AZASA
IS JELYAMATOS, ONLASVESEZELI A FALATT
VAKOLY FAL. KAPU NEM FUNKCIONÁLIS.
RENDTELESEZEAU HASZNALHATN ALKALATLAKU.

k.m.f.

Fallos
Ellenőrzést végző

JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSRŐL

Készült: 2023. január 27.napján a Bp., II. ker. Branyiszkó út 2-4. 17-es garázs alatti ingatlanban.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 11987/2(17) hrsz. alatti, természetben a Budapest, II. ker., Branyiszkó út 2-4. 17-es garázs szám alatt található garázs megnevezésű ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságának ellenőrzése az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján.

Ellenőrzést végző: Pichler László

A mai napon a tárgyi ingatlanban az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre azok állapotára vonatkozóan:

1.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján:

A lakás/helyiség berendezések	rendeltetésszerű használatra alkalmas	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas
- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- fűtőberendezés (egyedli kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fűdőkályha) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- szellőztető berendezés (páraelszívó stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- beépített bútorok (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- árnyékolók (redőny, vászonroló, napvédő függöny stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- a lakás elektromos vezetékelhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A lakás/helyiség központi berendezései

	rendeltetésszerű használatra alkalmas	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas
– központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve az ingatlanban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is (radiátor stb.) NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakást szolgáló szellőztető berendezés NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozókat is NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a személy- és teherfelvonó NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a háztartásiszemét gyűjtésére szolgáló berendezés NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés NINCS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálatátovábbá:

– főtartószerkezetek (falak, födémek) BETON-TEGLA FAL ÉS HATÓ PÉSZ ATAZNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– falburkolatok (felületképzések) VAGYI FAL ÉS PLATON HÁNYOS VIDESEDES MIAIT TOVA BIRI OKLASZERELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– padlóburkolatok BETON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– nyílászárók (ajtók, ablakok) KAPUTELEFONAT FORLIV LAPU FORSAS, VAN NYITHATO, CSAK FESZITOVEL.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Egyéb megjegyzések: A BELSŐ FALAK ÉS KAPUFALAPAI
JELENTŐSEN ÁZIV, AMI FAGYÁSSAL PÁROSULVA
BONTJA A FELKÍSÉB ÁLLAPOTAT, ORÁISODÉSEKES
A KAPU MŰKÖDÉSE NEM MEGBIZHATÓ.

k.m.f.

Fülöp

Ellenőrzést végző

JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS RŐL

Készült: 2023. január 27. napján a Bp., II. ker. Branyiszkó út 2-4. 18-as garázs alatti ingatlanban.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 11987/2(18) hrsz. alatti, természetben a Budapest, II. ker., Branyiszkó út 2-4. 18-as garázs szám alatt található garázs megnevezésű ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságának ellenőrzése az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján.

Ellenőrzést végző: Pichler László

A mai napon a tárgyi ingatlanban az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre azok állapotára vonatkozóan:

1.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján:

A lakás/helyiség berendezések

	rendeltetésszerű használatra alkalmas	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas
– főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– fűtőberendezés (egyetlen kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– beépített bútorok (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– árnyékolók (redőny, vászonroló, napvédő függöny stb.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		
– a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NINCS		

A lakás/helyiség központi berendezései

	rendeltetésszerű használatra alkalmas	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas
– központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve az ingatlanban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is (radiátor stb.) NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakást szolgáló szellőztető berendezés NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozókat is NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a személy- és teherfelvonó NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a háztartásiszemét gyűjtésére szolgáló berendezés NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés NINCSEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálatavá válik:

– főtartószerkezetek (falak, födémek) LAKÁSA A TELEKTELALAZAT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– falburkolatok (felületképzések) VALÓTALAN ÉS PLINTON LAKÁSA HÍVÓNYOS, PMLÁGYESZELYES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– padlóburkolatok VIZ ALI A MELETSÉG BEN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
..... BETON		
– nyílászárók (ajtók, ablakok) KAPU NEM ZÁRHATÓ, KORROZIO MIATT SZEREL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Egyéb megjegyzések: A BELSŐ AZAS INTÉLMU, TAL. MEGKATI
ÉS FESZES PORLIK, GATIK. A VYPLE NEM KÜ-
KODIK.

DEMMETTESERU HAZMOLATA AUKALCATIA.

k.m.f.

R. K. K.

Ellenőrzést végző