

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-ei tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B és fszt. C, valamint Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének tartozásának részletekben történő megfizetésére, szerződésének meghosszabbítására és bérlőtársi jogviszony létrehozására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B.** szám alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel, a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C** szám alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel, továbbá a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.-i** 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. szám alatti épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, és amelyből 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti épületben összesen 24 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban áll 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B. szám alatti helyiség az utcáról, valamint az udvarról is megközelíthető. Az utcai bejárat vasráccsal és vasredőnnyel ellátott, műszaki állapota átlagos, a hátsó bejáratú ajtaja vasráccsal védett, azon nincs vasredőny. A belső tér felújított, amelyet a bérlő saját költségén valósított meg. A felújítás érintette a közműveket, a nyílászárókat, a falazatot és a galéria burkolatát. A bejárat feletti helyiség galériázott, belmagassága 2,2 m, területe 22,98 m². A galéria fa szerkezetű beépített, amelyre egy fa szerkezetű lépcsőn lehet feljutni. A galéria két helyiségből áll, a két helyiség gipszkartonnal került leválasztásra. A Bérkocsis utca 19. fszt. C szám alatti helyiség feletti galéria csak innen közelíthető meg.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám alatti helyiség utcafronti bejárattal rendelkezik, megközelítése a Bacsó Béla utca felől lehetséges. A bejáratú ajtó vasráccsal és vasredőnnyel ellátott, műszaki állapotuk átlagos. A belső tér felújított, amelyet a bérlő saját költségén valósított meg. A felújítás érintette a közműveket, a nyílászárókat, a falazatot és a galéria burkolatát. Az albetét eredetileg egy helyiségből állt, a természetben azonban gipszkarton falazattal leválasztásra került egy vizesblokk és előtér.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiség két bejárattal rendelkezik, mindkettő a Bacsó Béla utcából nyílik, a nyílászárók mindenhol ráccsal védettek. A nagyobb helyiség felújításra

került a jelenlegi bérlő által, amelynek során teakonyhát és WC-t alakított ki a lépcső alatti részen, valamint a falazat, a villanyvezeték és a vízvezetékek felújítása történt meg. Ezen a részen egy szilárd szerkezetű galéria található, amely nem elbontható. A galéria belmagassága 2,28 m területe 20,16 m². A felújított rész fűtése elektromos konvektorral megoldott, melegvíz-ellátása villanybojlerrel üzemel. Az iroda másik fele, amely a kisebb területű nincs felújítva. A helyiségben PVC burkolat látható, a falak festettek. Az albetétben vízóra, gázóra és villanyóra kiépített.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B szám alatti vízórás helyiségre vonatkozóan 11.256,- Ft/hó, a Budapest VIII kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám alatti vízórás helyiségre vonatkozóan 7.169,- Ft/hó, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti vízórás helyiségre vonatkozóan pedig 11.658,- Ft/hó.

A tárgyi helyiségeket a **MaxShopping Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01 09 278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) bérlő, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B és C szám alatti helyiségeket, amelyet biobolt és raktár céljára használ, a 2015. december 31. napján kelt, 2020. december 31. napjáig tartó határozott idejű bérleti szerződés alapján, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt. szám alatti helyiséget, amelyet iroda céljára használ, pedig egy külön, 2015. december 31. napján kelt, 2020. december 31. napjáig tartó határozott idejű bérleti szerződés alapján.

A helyiségek bérbevételére a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 15.) pontja szerinti, a nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban részt vett vállalkozó részére biztosított kedvezményes bérleti díjon került sor. A bérlő fizetési kötelezettsége a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. szám alatti helyiségek vonatkozásában 65.000,- Ft/hó + ÁFA, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti helyiség vonatkozásában 64.000,- Ft/hó + ÁFA.

A bérlő fizetési kötelezettsége a bérbevétel óta az alábbiak szerint alakult:

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. szám alatti helyiségek vonatkozásában a szerződés rendelkezései szerint:

- a bérleti díj az igazolás benyújtását követő hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10%-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában **10.890,- Ft**) + **ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj.
- a 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj **32.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.
- a 37-48. hónapok közötti időszakban **48.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.
- a 49-60. hónapok közötti időszakban **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti helyiség vonatkozásában a szerződés rendelkezései szerint:

- a bérleti díj az igazolás benyújtását követő hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10%-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában **13.316,- Ft**) + **ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj.
- a 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj **32.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.
- a 37-48. hónapok közötti időszakban **48.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.
- a 49-60. hónapok közötti időszakban **64.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.

Adminisztratív hibából a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. azonban nem a szerződés rendelkezéseinek megfelelő összegeket követelte a bérlőtől, hanem az inflációval növelt összegeket. Fentiekre tekintettel bérlőnek 2020. december 31. napjáig a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. szám alatti helyiségekre vonatkozóan **bruttó 232.626,- Ft**, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti helyiségre vonatkozóan **bruttó 229.047,- Ft hátraléka mutatkozik.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. álláspontja szerint a helyiség bérbeadásának nincs akadálya.

A **MaxShopping Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) a 2020. január 31. napján kelt kérelmében kérte, hogy a fennálló hátralékát – tekintettel arra, hogy az önhibáján kívül keletkezett – 24 havi kamatmentes részletekben fizethesse meg. Kérte továbbá, hogy a 2020. december 31. napján lejáró bérleti szerződése kerüljön meghosszabbításra, valamint a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. szám alatti helyiség vonatkozásában a **Rendszervíz Plusz Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-934438; adószám: 12439434-2-42; képviseli: Bozsik István Péter) bérletlátsri jogviszonyt létesíthessen. A kérelmezők bérleti díj ajánlatot tettek, a jelenlegi bérleti díjon kívánják bérelni a helyiséget.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. március 10. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2020. március 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B. szám alatti helyiség **forgalmi értéke 17.510.000,- Ft** (530.723,- Ft/m²), a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C. szám alatti helyiség **forgalmi értéke 11.180.000,- Ft** (532.195,- Ft/m²), összesen **28.690.000,- Ft**. A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat 15. pontja alapján előírt 6%-os szorzóval **számítva nettó 143.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. február 24. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2020. március 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiség **forgalmi értéke 32.120.000,- Ft** (486.620,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat 15. pontja alapján előírt 6%-os szorzóval **számítva nettó 160.600,- Ft/hó + ÁFA**.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése alapján *a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25%-át a megállapodás megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.* A 45. § (2) bekezdése alapján *a fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részesek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti.* A 45. § (5) bekezdése szerint a hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 9. § (2) bekezdése szerint a már fennálló szerződés esetén a bérletlátsri jogviszony létesítésének és a bérletlátsri kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A rendelet 29. §-a alapján: *„Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.”*

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamaként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik.

Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése után keletkezett, de a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat eszik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelné a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz.

Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B. szám** alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiséget, valamint a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám** alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utca bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő **MaxShopping Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) **24 hónapra szóló kamatmentes részletfizetési szerződés megkötéséhez a felhalmozott bruttó 232.626,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **58.157,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 174.469,- Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.269,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.282,- Ft-ot köteles fizetni.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja továbbá, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.-i** 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő **MaxShopping Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) **24 hónapra szóló kamatmentes részletfizetési szerződés megkötéséhez a felhalmozott bruttó 229.047,- Ft összegű hátralék tekintetében** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **57.261,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 171.786,-Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.157,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.175,- Ft-ot köteles fizetni.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja továbbá bérletársi jogviszony létrehozását **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.** szám alatti 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a **MaxShopping Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01 09 278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) valamint a **Rendszervíz Plusz Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.; cégjegyzékszám: 01 09 934438; adószám: 12439434-2-42; képviseli: Bozsik István Péter) határozott időre 2020. december 31. napjáig, **iroda céljára 80.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérletársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjban bérbe adni a helyiségeket, mert a bérlő bérbeszámítás nélkül újította fel a helyiségeket, valamint ez az összeg a bérlő számára is vállalható lenne, azonban magasabb, mint a jelenlegi bérleti díj előírás.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a **MaxShopping Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B. szám** alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám** alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utca bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához határozott időre, 2025. december 31. napjáig, **biobolt és raktár tevékenység céljára 71.725,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérletársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A szerződés hosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérletársaknak

tartozásuk nem állhat fenn a szerződés megkötésekor. Nem minősül tartozásnak a 232.626,- Ft hátralék kamatmentes részletekben történő megfizetésére szolgáló megállapodás.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja**, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérleti szerződés módosításához, a bérleti jogviszony meghosszabbításához a **MaxShopping Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) valamint a **Rendszervíz Plusz Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.; cégjegyzékszám: 01 09 934438; adószám: 12439434-2-42; képviseli: Bozsik István Péter) a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt.** szám alatti 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében változatlan feltételek mellett határozott időre, 2025. december 31. napjáig, kiegészítve azzal, hogy a bérleti díj minden évben a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A szerződés meghosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőtársaknak tartozásuk nem állhat fenn a szerződés megkötésekor. Nem minősül tartozásnak a 229.047,- Ft hátralék kamatmentes részletekben történő megfizetésére szolgáló megállapodás.

II. A betérjesztés indoka

A díjhátralék kamatmentes részletekben történő megfizetésének engedélyezése, a bérlőtársi jogviszony létrehozása és a szerződés meghosszabbítása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi és 2021. évi bérleti díj bevételeit.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 45. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25%-át a megállapodás megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

A 45. § (2) alapján fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti.

A 45. § (5) bekezdése alapján az (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. §-a alapján a bérlő bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik e bekezdés szerinti kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadó oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni.

Kizáró feltétel, ha:

- a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésének átütemezéséről,
- b) a bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
- c) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
- d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó vagy a vagyonkezelő a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

A bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárat bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadó jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 15. a) iv. pontja alapján a bérlő a 49-60. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 6%-ának megfelelő összegű bérleti díjat köteles fizetni.

Fentiekre tekintettel kérjük a tisztelt Bizottságot a helyiség bérleti jogának meghosszabbításával, a kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötésével, valamint a bérlőtársi jogviszony létrehozásával kapcsolatos döntés meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VI. 24.) számú határozata

Béerkocsis utca 19. fszt. B és C, valamint Béerkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének a bérlési díj tartozásának részletekben történő megfizetéséről, szerződésének meghosszabbításáról és bérlőtársi jogviszony létrehozásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a MaxShopping Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Béerkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 19. fszt. B. szám alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 19. fszt. C szám alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utca bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott bruttó 232.626,- Ft összegű hátralék kiegyenlítésére** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **58.157,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 174.469,- Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.269,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.282,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 2.) **hozzájárul a MaxShopping Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Béerkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 21. fszt. szám alatti 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott bruttó 229.047,- Ft összegű hátralék kiegyenlítésére** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **57.261,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 171.786,- Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.157,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.175,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 3.) **hozzájárul a bérlési szerződés módosításához, a bérlési jogviszony meghosszabbítása tekintetében a MaxShopping Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Béerkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető), a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 19. fszt. B. szám alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 19. fszt. C szám alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utca bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében határozott időre 2025. december 31. napjáig, biobolt és raktár tevékenység céljára 71.725,- Ft/hó + ÁFA bérlési díj + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel.** A szerződéshosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek tartozása nem állhat fenn a szerződés megkötésekor, valamint vállalja a 3 havi bruttó bérlési díjnak megfelelő óvadék feltöltését és egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat tesz a szerződés mellett. Nem minősül tartozásnak a határozat 1.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás.
- 4.) **hozzájárul a bérlési szerződés módosításához a bérlőtársi jogviszony létrehozása és bérlési jogviszony meghosszabbítása tekintetében a Budapest VIII. kerület, Béerkocsis utca 21. fszt. szám alatti 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a MaxShopping Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Béerkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető), valamint a Rendszervíz Plusz Kft.-vel (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-934438; adószám: 12439434-2-42; képviseli: Bozsik István Péter) határozott időre 2025. december 31. napjáig, iroda céljára 80.300,- Ft/hó + ÁFA bérlési díj + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérlési díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérlési díj minden évben a KSH által az előző évre**

vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A szerződés hosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőtársaknak tartozásuk nem állhat fenn a szerződés megkötésekor. Nem minősül tartozásnak határozat 2.) pontja szerinti megállapodás.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás megkötésére.
- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) és 4.) pontjai szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 7.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 5.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 8.) a határozat 4.) pontjában foglalt bérlőtársi jogviszony megszüntetésére irányuló kérelem esetén, annak megszüntetéséhez a jelen határozat alapján kötött bérleti szerződés hatálya alatt nem járul hozzá.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója




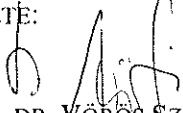
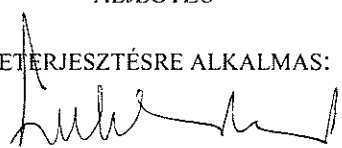

Határidő: 1.)-4.) pontok esetében 2020. június 24., 5.) pont esetében 2020. július 30., 6.)-7.) pont esetében 2020. július 15., 8.) pont esetében 2025. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGÁZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ
	
	JÓVÁHAGYTA: VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020 MÁRC 17.	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	HIB-130/3/2020	
ügyintéző:		
meléklet:	lap	E:

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-485

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Bérkocsis utca 21. fsz.



sám alatti

34873/0/A/3 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. február

4
9

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-485
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 21. fsz.
Helyrajzi száma	: 34873/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 66 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 66 m ² Fajlagos m ² ár: 486 620 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 641 m ²
Eszmei hányad	: 402 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **32 120 000 Ft**
 azaz **Harmínckettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **5 670 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

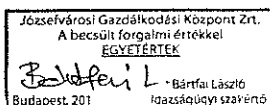
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. február 14.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 24.

2020 MÁRC 12.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Bérkocsis utca 21. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	66,0 m ²
Helyrajzi száma:	34873/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű részében található, a József körúttól mintegy 100 méterre, a Bacsó Béla utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel. A befogadó épület saroktelken fekszik, a Bérkocsis utca és a Bacsó Béla utca találkozásánál, melynek bejárata a Bacsó Béla utca felől kialakított. A vizsgált ingatlan két bejáráttal rendelkezik, mindkettő a Bacsó Béla utcából nyílik, a nyílászárók mindenhol ráccsal védettek. A nagyobb helyiség bérlő által nemrég fel lett újítva, melynek során teakonyhát és wc-t alakított ki a lépcső alatti részen, valamint a falazat, a villanyvezetékek és a vízvezetékek felújítása történt meg. Ezen a részen egy szilárd szerkezetű galéria is látható, mely nem elbontható, ezért értékbecslésünkben külön értéken szerepel. A galéria belmagassága 2,28 m, területe 20,16 m². A felújított rész fűtése elektromos konvektorról megoldott, melegvíz-ellátása villanybojlerről üzemel.

Az iroda másik fele, amely a kisebb területű, inkább raktárként funkcionál, ez a rész nincs felújítva. A helyiségben PVC burkolat látható, a falak festettek. Vízeshelyiségek itt is kialakítottak, melyek szintén raktárként funkcionálnak.

Az albetétben vízóra, gázóra, villanyóra kiépített.

Belmagasság 2,28 m.

Összességében a vizsgált ingatlan összességében jó műszaki állapotú, a régi raktár felújítandó, míg a galériás rész felújított.

Épület:

Épület építési éve:	1898	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltzat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta, pvc	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia, pvc	átlagos
Külső nyílászárók:	ráccsal védett, fa szerkezetek	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,73 m/ahol nincs galéria ott 5,15 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	elektromos konvektor	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz, villany, víz	átlagos
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	a nagyobb helyiség komplett belső felújítása, melyet a szövegben részleteztünk	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan a forgalmas József körút szomszédságában található.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Az épület homlokzata teljes egészében kváderezett, melyek kissé szürkék, de korukhoz mérten átlagos állapotúak. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

A nagyobb irodahelyiség padlóburkolata és a falak felületképzése az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van, mind műszakilag, mind esztétikailag karbantartott állapotban vannak.

Bérlői megjegyzés:

A teljes belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	laminált	festett	24,89 m ²	100%	24,89 m ²
felette galéria	laminált	festett	20,16 m ²	100%	20,16 m ²
iroda (raktár)	pvc	festett	15,43 m ²	100%	15,43 m ²
mosdó	pvc	festett+csempe	1,66 m ²	100%	1,66 m ²
mosdó	pvc	festett+csempe	1,66 m ²	100%	1,66 m ²
wc	pvc	festett+csempe	1,27 m ²	100%	1,27 m ²
wc	pvc	festett+csempe	1,27 m ²	100%	1,27 m ²
mérési korrekció			-0,34 m ²	100%	-0,34 m ²
Összesen:			66,00 m²		66,00 m²
Összesen, kerekítve:			66 m²		66 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	641 m ²	
Eszmei hányad:	402	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	25,77 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	5 670 000 Ft	, Ötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Békkocsis utca 21. fsz.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Baross utca 87	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Népszínház
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	vendéglő
alapterület (m ²):	66	27	61	33	48	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	31 500 000	18 400 000	22 800 000	32 900 000
kínálat /adásvételi ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	490 574	529 697	451 250	520 917
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-8%	-1%	-7%	-4%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	-3%	5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	-1%	-10%	6%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		499 834	485 668	478 846	480 130	488 620
Fajlagos átlagár:		486 620 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		32 116 920 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		32 120 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Corvinnegyed, az értékelt ingatlannal nagyságrendileg megegyező műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos üzlet, ingatlan.com/28920956
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 5 m belmagasságú átlagos állapotú étkezdé, ipari árammal, jelenleg raktárként hasznosítva. ingatlan.com/30548923

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

32 120 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 21. fsz.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	66	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, galéria		0%	0%	10%
Összes korrekció:		-13%	-3%	14%
Korrigált fajlagos alapár:		2 788 Ft/m ² /hó	3 738 Ft/m ² /hó	3 149 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 225 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 225 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 298 780 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	68 963 Ft
Igazgatási költségek:	2%	45 976 Ft
Egyéb költségek:	5%	114 939 Ft
Költségek összesen:		229 878 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 068 902 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		29 560 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

29 560 000 Ft

azaz Huszonkilencmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 120 000 Ft	100%	32 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	29 560 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			32 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 120 000 Ft

azaz, **Harminckettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelte ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Bérkocsis utca 21. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 120 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

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., Budzsfoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 800000473010/2020
2020.02.13

BUDAPEST VIII.KER.

Böltezőterület 34873/0/A/3 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 21. földszint. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség Bejegyző határozat: 999996/1999/	66	0 0	402/10000	önkormányzat

2. bejegyző határozat: 245267/1994/1994.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245267/1994/1994.12.01

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 245267/1994/1994.12.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 357 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34873 hrsz-u 641 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti házasingatlant - annak a hatályos jogszabályok szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

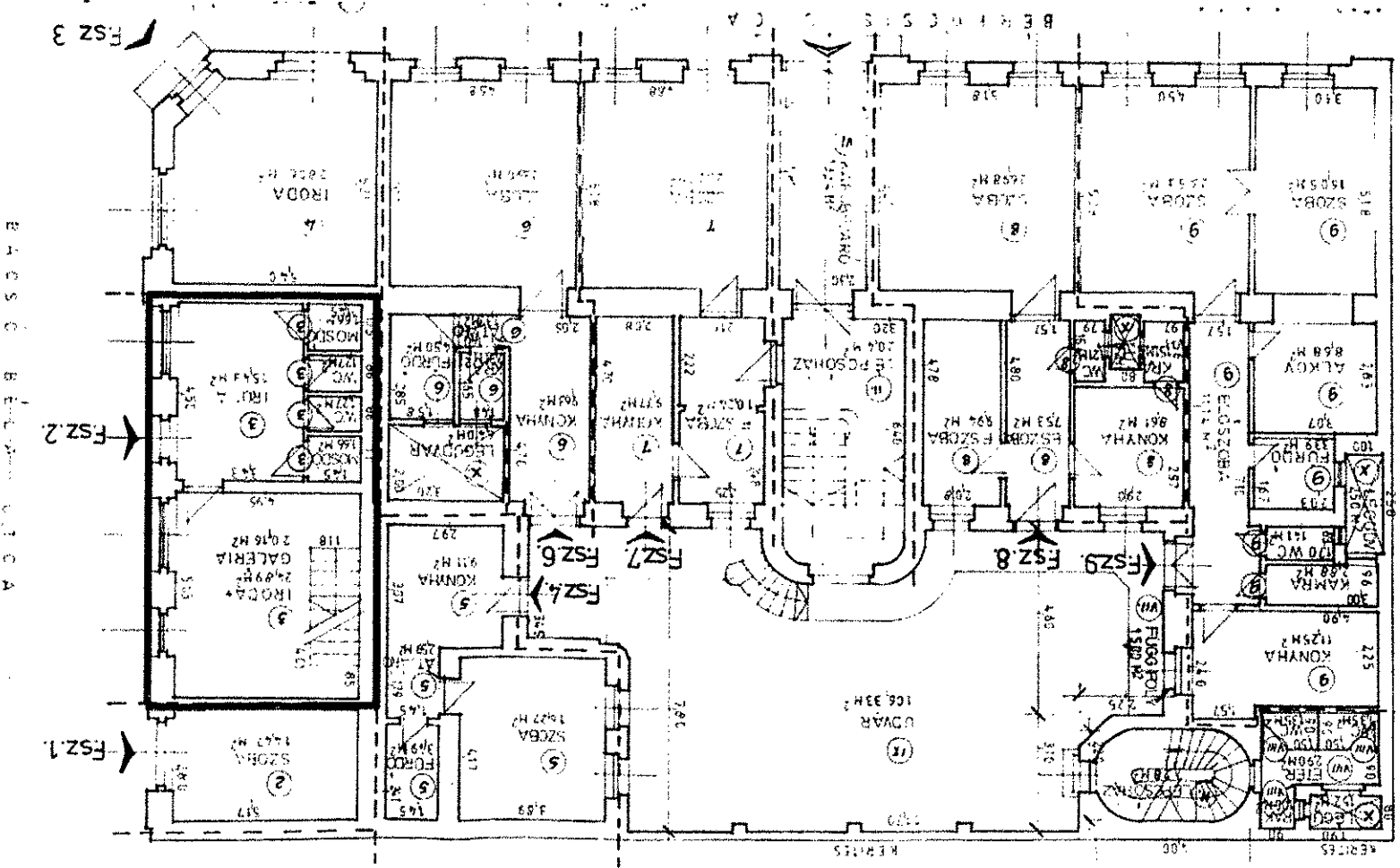
A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

3./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti ingatlan földszintjén, a Bacsó Béla utca felőli bejáratú 66 m² alapterületű 2 iroda, galéria, 2 mosdó, 2 WC-ből álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 402/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti ingatlan földszintjén, a Bérkocsis u. és a Bacsó Béla u. sarkán lévő, utcai bejáratú 28 m² alapterületű irodából álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 170/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

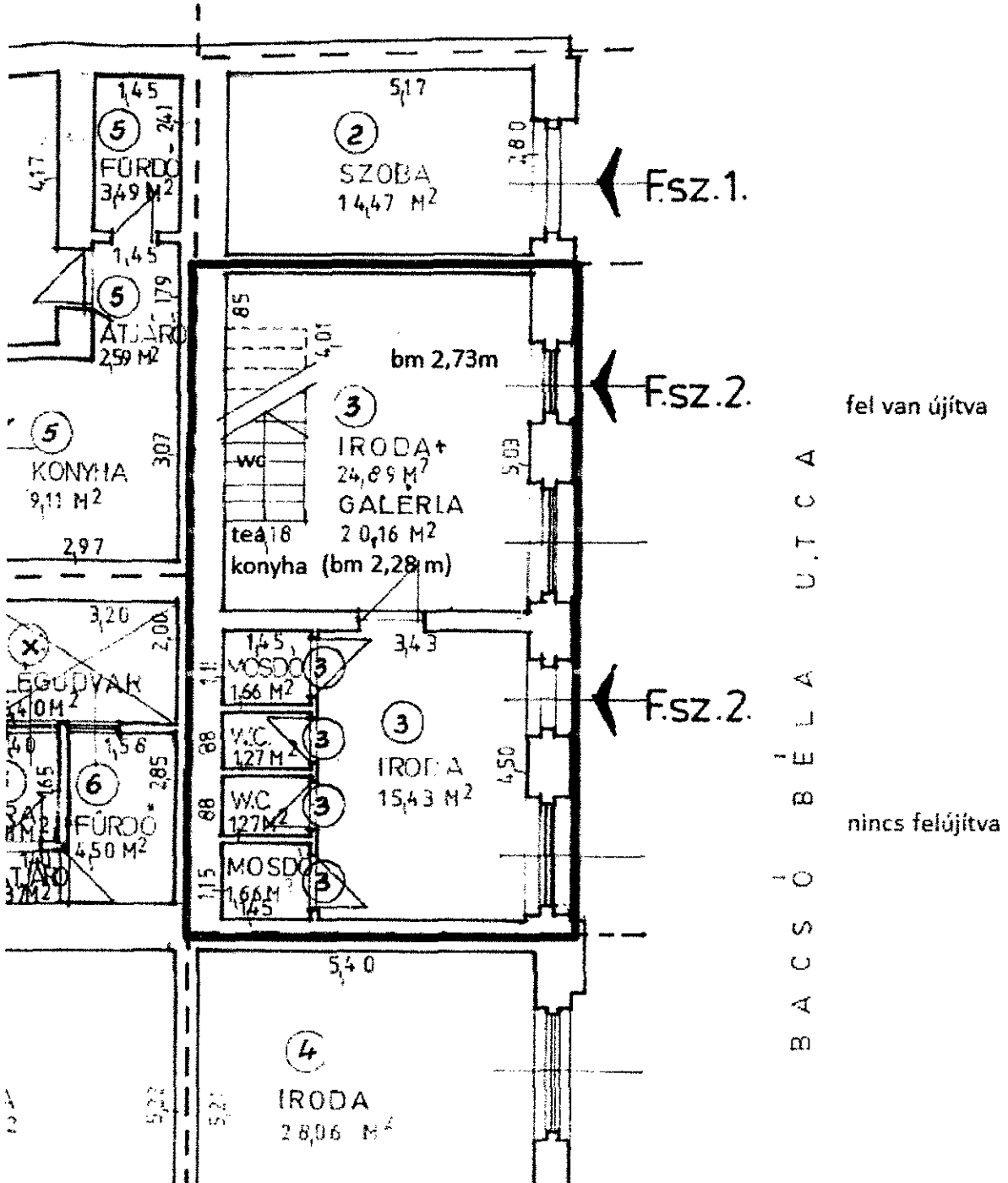
5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. fsz. 4. szám alatt található 31 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, átjáró helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 189/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDESE

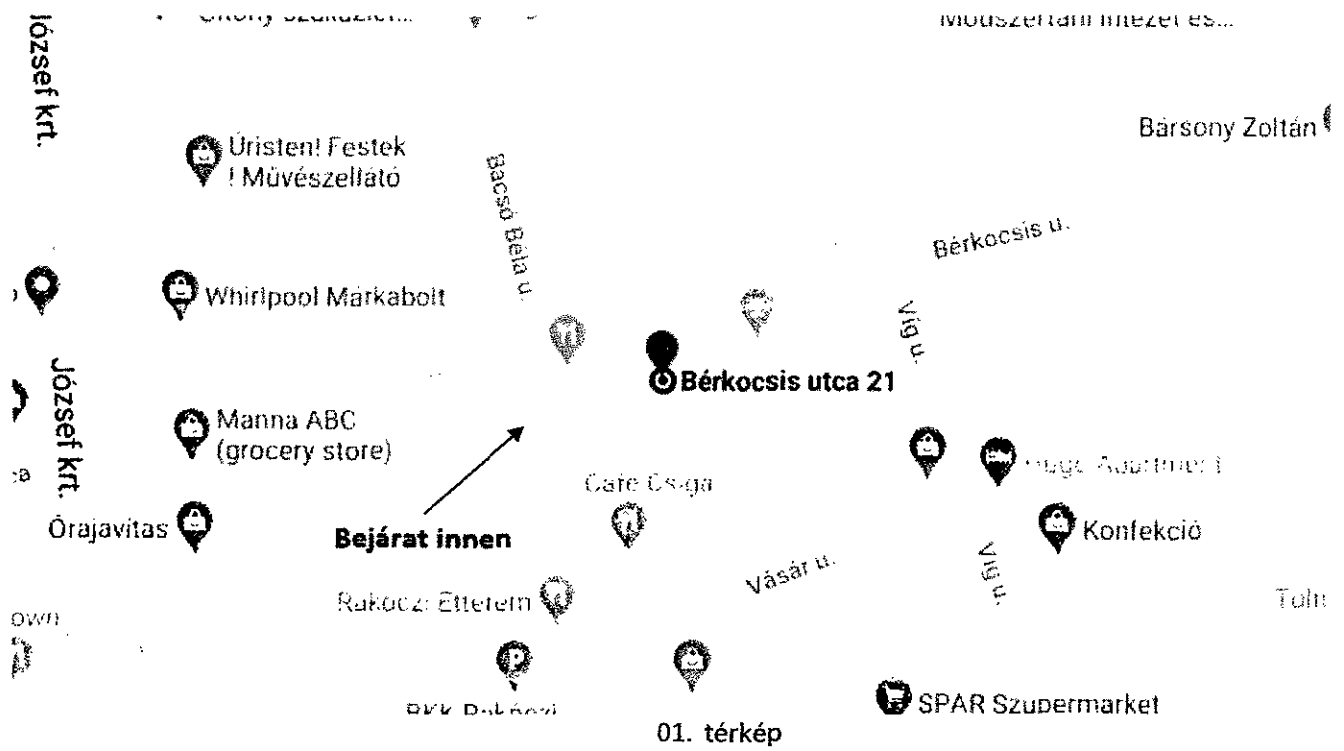


23

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



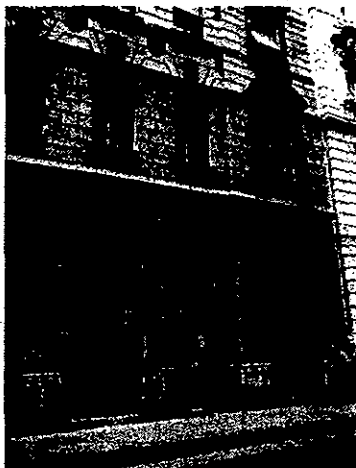
01. térkép



02. utcakép



03. Bacsó Béla utca



04. utcafront

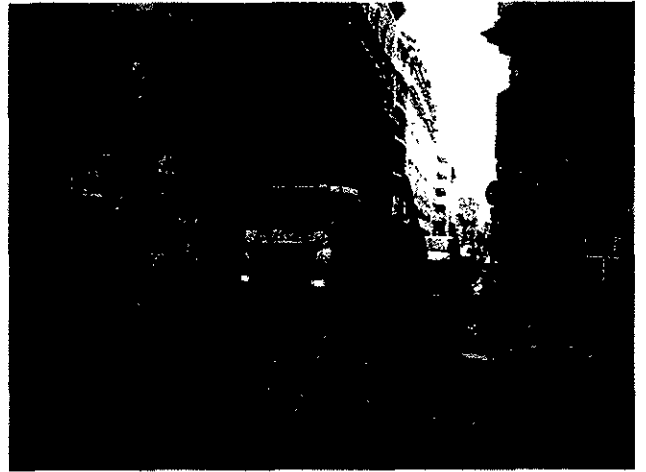


05. emeleti szintek

25



06. sarokhomlokzat



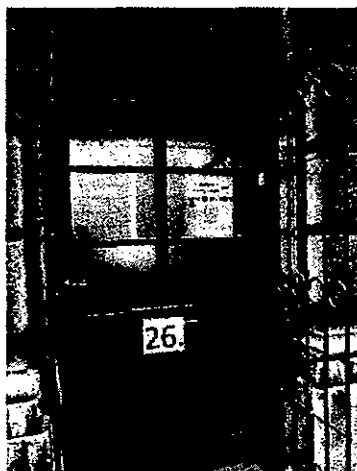
07. Bacsó Béla utca – Bérkocsis utca



08. utcafront



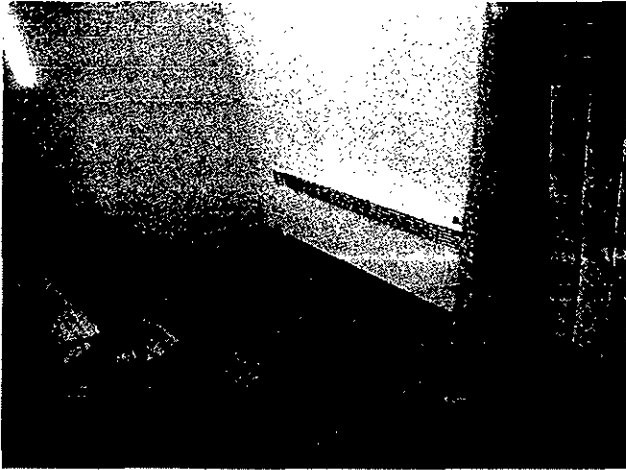
09. töredezett lépcső



10. bejárat



11. villanyóra



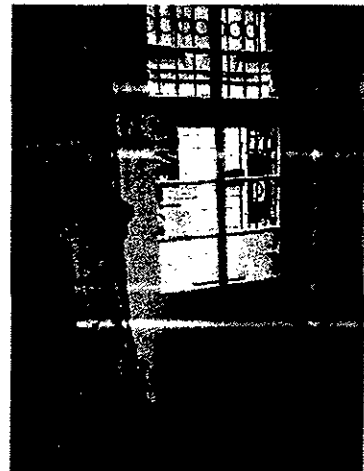
12. iroda



13. galéria feljárata



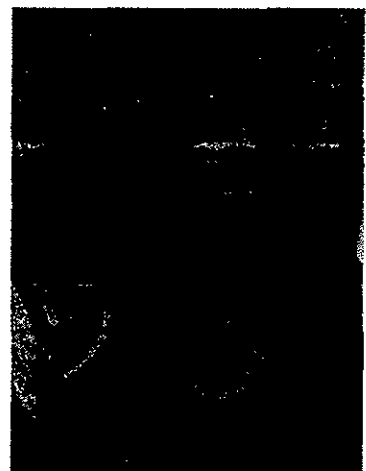
14. iroda



15. bejárat



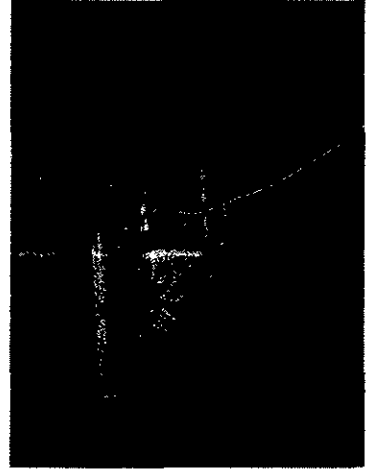
16. teakonyha



17. wc



18. raktár



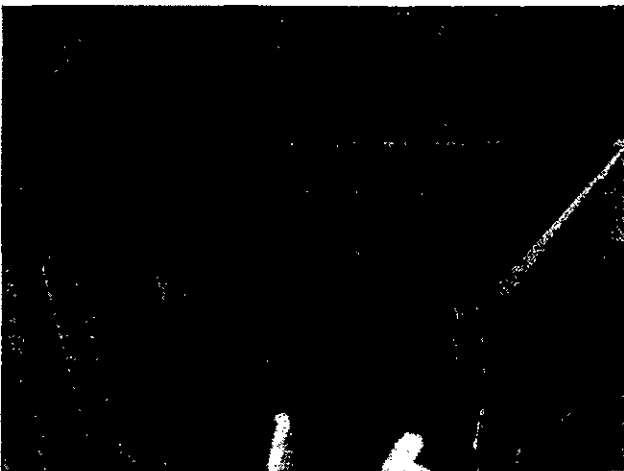
19. gázóra



20. raktár



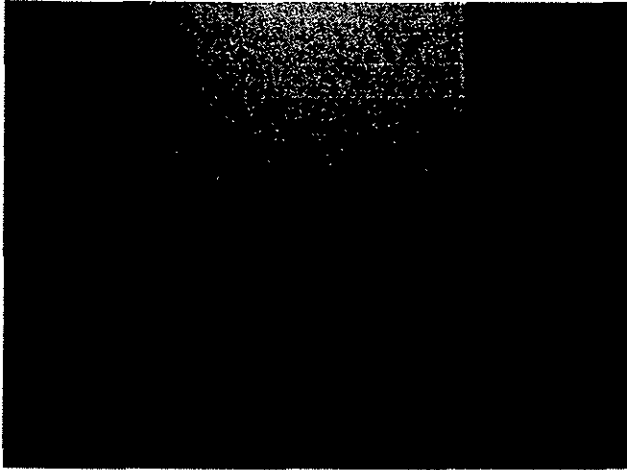
21. raktár



22. raktár



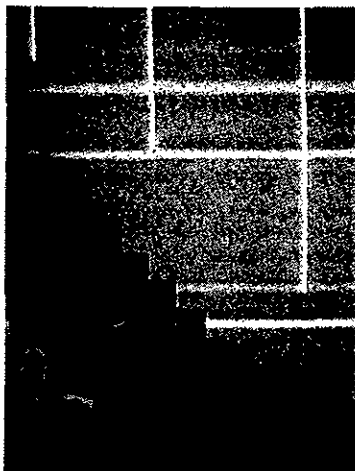
23. raktár



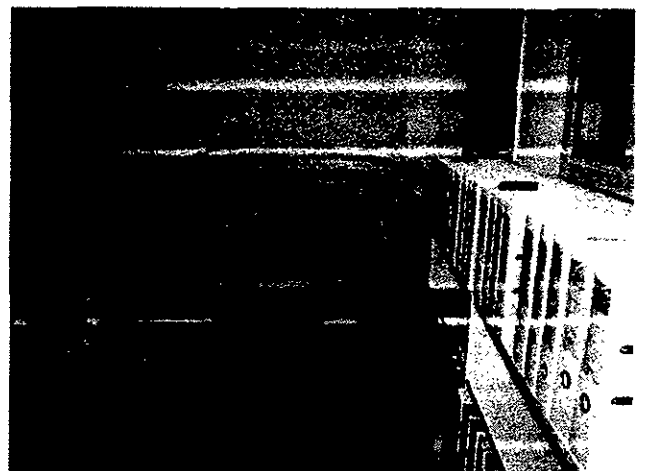
24. mennyezet



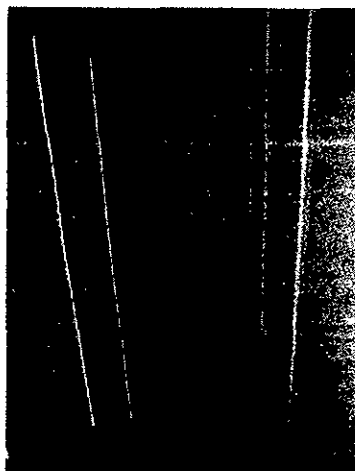
25. vízóra



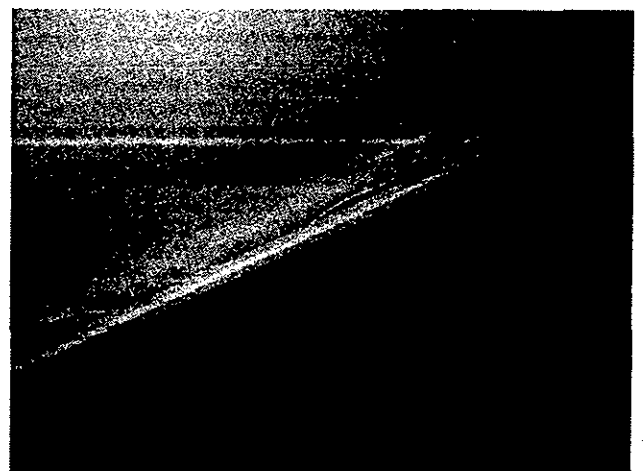
26. galéria feljárata



27. galéria

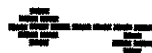


28. lépcsőház



29. elektromos konvektor

R



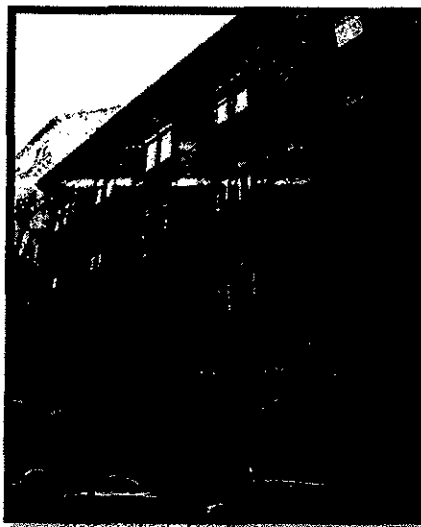
CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-486

Jozsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020 MARCH 17.	tit:
érkezési szám:		
iktató szám:	113-383/1/2020	
ügyintéző:		
melléklet:	lap	E:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C



szám alatti

34867/0/A/3 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. március -----

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-486
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C
Helyrajzi száma	: 34867/O/A/3
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 21 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 21 m ² Fajlagos m ² ár: 532 195 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 805 m ²
Eszmei hányad	: 107 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **11 180 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **1 890 000 Ft**
azaz **Egymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

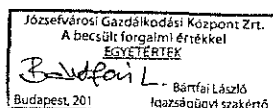
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. február 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. március 10.

2020 MÁRC 12.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-43
www.elekteslesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

37

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bériő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C
Tulajdoni lap szerinti területe:	21,0 m ²
Helyrajzi száma:	34867/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű részében található, a József körüttől mintegy 100 méterre, a Bacsó Béla utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, vélhetően a századfordulón, erről pontos információ nincs. A ház lepusztult, homlokzatán nagy felületen lehullott a vakolat.

Az értékelt ingatlan utcafronti bejárattal rendelkezik, megközelítése a Bacsó Béla utcából lehetséges. A bejárati ajtó vasráccsal és vasredőnnyel ellátott, műszaki állapotuk átlagos. A belső tér felújított, melyet a bérlő saját költségén valósított meg. A felújítás érintette a közműveket, a nyílászárókat, a falazatot és a galéria burkolatát. Az albetét eredetileg egy helyiségből állt, a természetben azonban gipszkarton falazattal leválasztásra került egy vizesblokk és előtér, ezeket jelöltük az alaprajzon.

Az ingatlan víz- és villanyórával rendelkezik, a gáz a szomszédos B albetét felől van megoldva, mellyel összenyitásra került. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása villanybojlerrel üzemel.

Belmagassága 2,34 m, úgy, mint a bejárati nyílás magassága is. A helyiség felett galéria található, amely csak és kizárólag a B albetét felől megközelíthető. A galéria 21,1 m² alapterületű, a belmagassága 2,2 m.

Összességében a vizsgált ingatlan átlagos műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	1898	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat		felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		gyenge

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	faszerkezetek, vasráccsal és hullámos vasredőnnyel ellátva	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	2,34 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,34 m/galérián 2,2 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany, víz	átlagos
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	vizesblokk, galéria burkolat, közművek	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan a forgalmas József körút szomszédságában található.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épületen nagyfokú fizikai avultság látható, építése óta komolyabb felújításban nem részesült. A társasházon kiterjedt vakolathullás, és háborús lövések nyomai láthatók. A földszinti rész részleges felújításban részesült, azonban a kváderezés itt is potyog, valamint a lábazat feletti részen tégláig lehullott a vakolat, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

Albetét:

A belső tér padlóburkolata és a falak felületképzése az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van, mind műszakilag, mind esztétikailag karbantartott állapotban vannak.

Bérlői megjegyzés:

A teljes belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	kerámia	festett	15,90 m ²	100%	15,90 m ²
előtér	kerámia	festett	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	2,00 m ²	100%	2,00 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,10 m ²	100%	1,10 m ²
tároló	kerámia	festett	0,95 m ²	100%	0,95 m ²
galéria	laminált	festett	21,10 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,45 m ²	100%	-0,45 m ²
Összesen:			42,10 m²		21,00 m²
Összesen, kerekítve:			42 m²		21 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értébecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítás értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	805 m ²	
Eszmei hányad:	107	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,61 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 890 000 Ft	, Egymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Somogyi Béla utca
megnevezése:	műhely	üzlethelyiség	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	21	27	32	23	17	20
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	14 500 000	10 000 000	13 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		457 407	590 781	598 913	558 824	655 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	2%	0%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	5%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-8%	-8%	0%	0%
galéria		10%	10%	0%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		16%	-6%	-13%	-6%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		531 507	556 516	523 450	526 412	523 089
Fajlagos átlagár:		532 195 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 176 095 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 180 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, felújítandó állapotú üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Orczynegyed, jó műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos ingatlan, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlet, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg felújítandó műszaki állapotú, elektromos fűtéssel rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/30743623
5. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított állapotú üzlethelyiség, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/29888996

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

11 180 000 Ft

azaz Tizenegymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., József körút 22.
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlethelyiség/iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	21	13	79	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	162 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 385	1 948	4 071
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	6%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	-5%
galériával növelt alapterület		10%	10%	0%
Összes korrekció:		-6%	21%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		4 130 Ft/m ² /hó	2 353 Ft/m ² /hó	3 721 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 402 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, felújított, vizes blokkal rendelkező, 2 helyiségből álló ingatlan, ingatlan.com/30979183
2. adat: Népszínháznegyed, átlagos állapotú, utcafronti elhelyezkedésű, átlagos állapotú ingatlan, ingatlan.com/31078144
3. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 402 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	728 708 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 21 861 Ft
Igazgatási költségek:	2% 14 574 Ft
Egyéb költségek:	5% 36 435 Ft
Költségek összesen:	72 871 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	655 838 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	9 370 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 370 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 180 000 Ft	100%	11 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 370 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 180 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 180 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. C**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 180 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. március 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800000473010/2020

2020.02.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34873/0/A/3 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Bérkocsis utca 21. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	aszmei hányad	tulajdoni form.
egyéb helyiség	66	0 0	402/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 245267/1994/1994.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott díjszabások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245267/1994/1994.12.01

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 245267/1994/1994.12.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

BIZONYÍTÓ ERŐVÉNDELKELIK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 357 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34873 hrsz-u 641 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti házasingatlant - annak a hatályos jogszabályok szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

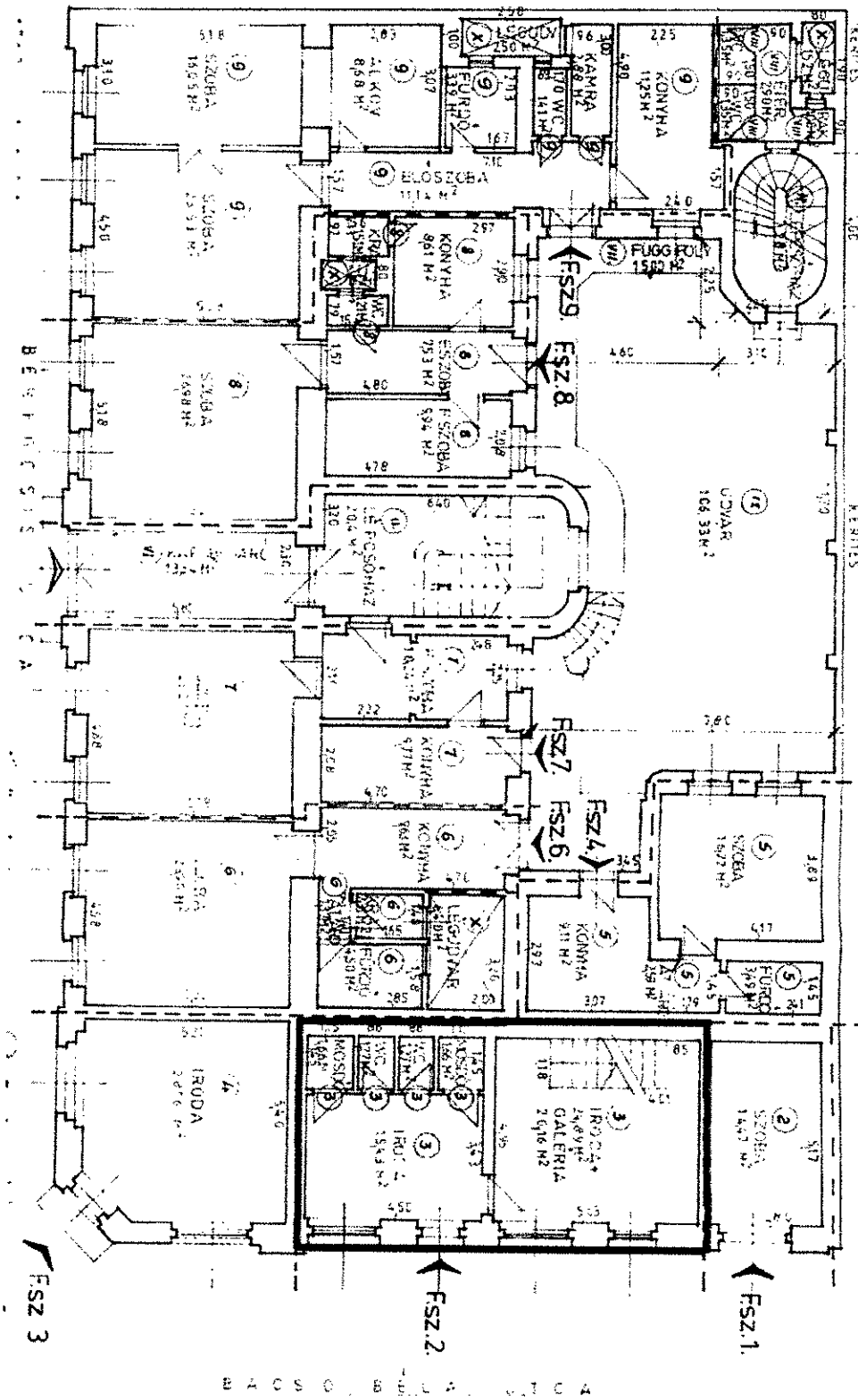
A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

3./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti ingatlan földszintjén, a Bacsó Béla utca felőli bejáratú 66 m² alapterületű 2 iroda, galéria, 2 mosdó, 2 WC-ből álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 402/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. szám alatti ingatlan földszintjén, a Bérkocsis u. és a Bacsó Béla u. sarkán lévő, utcai bejáratú 28 m² alapterületű irodából álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 170/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

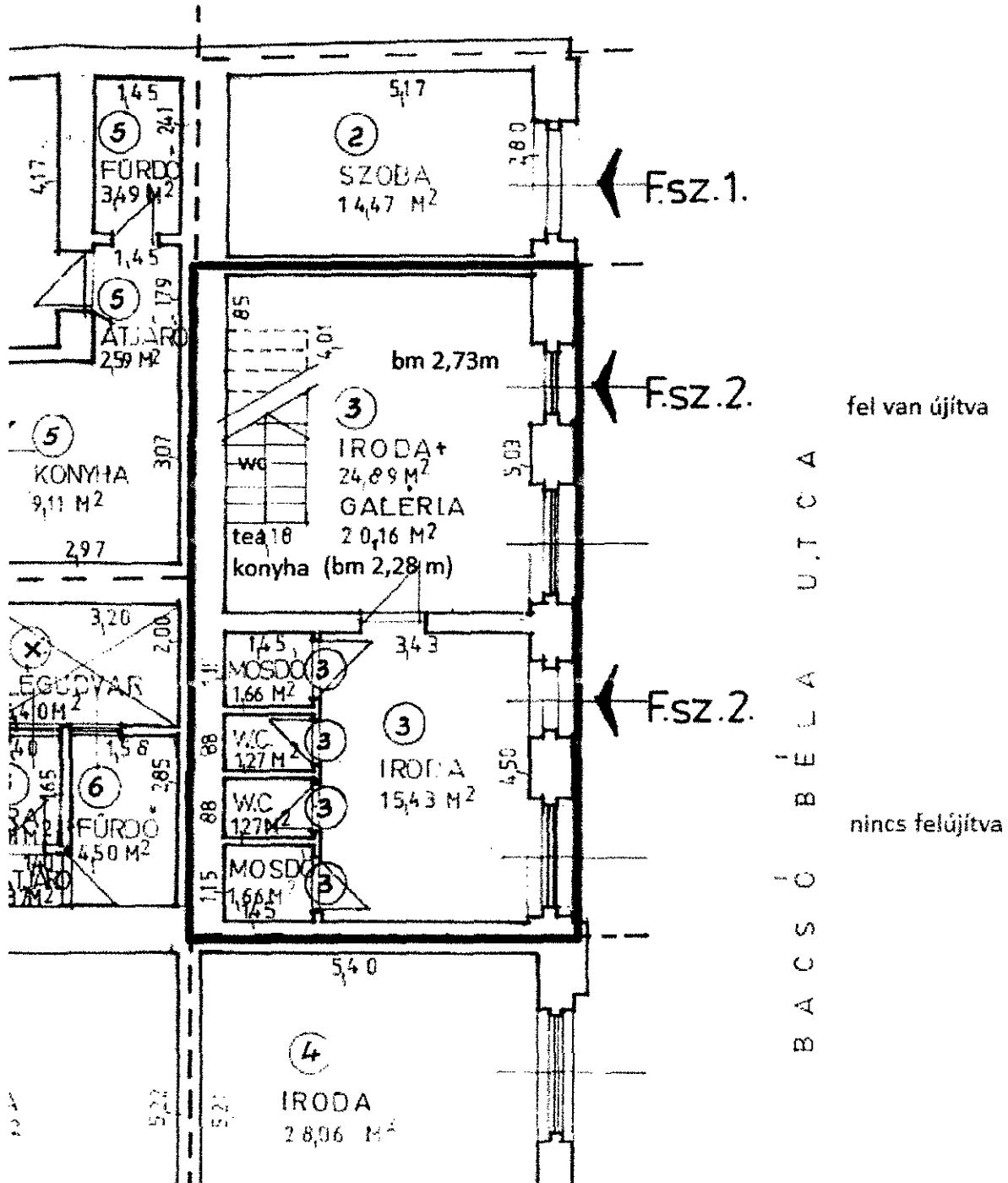
5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 21. fsz. 4. szám alatt található 31 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, átjáró helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 189/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



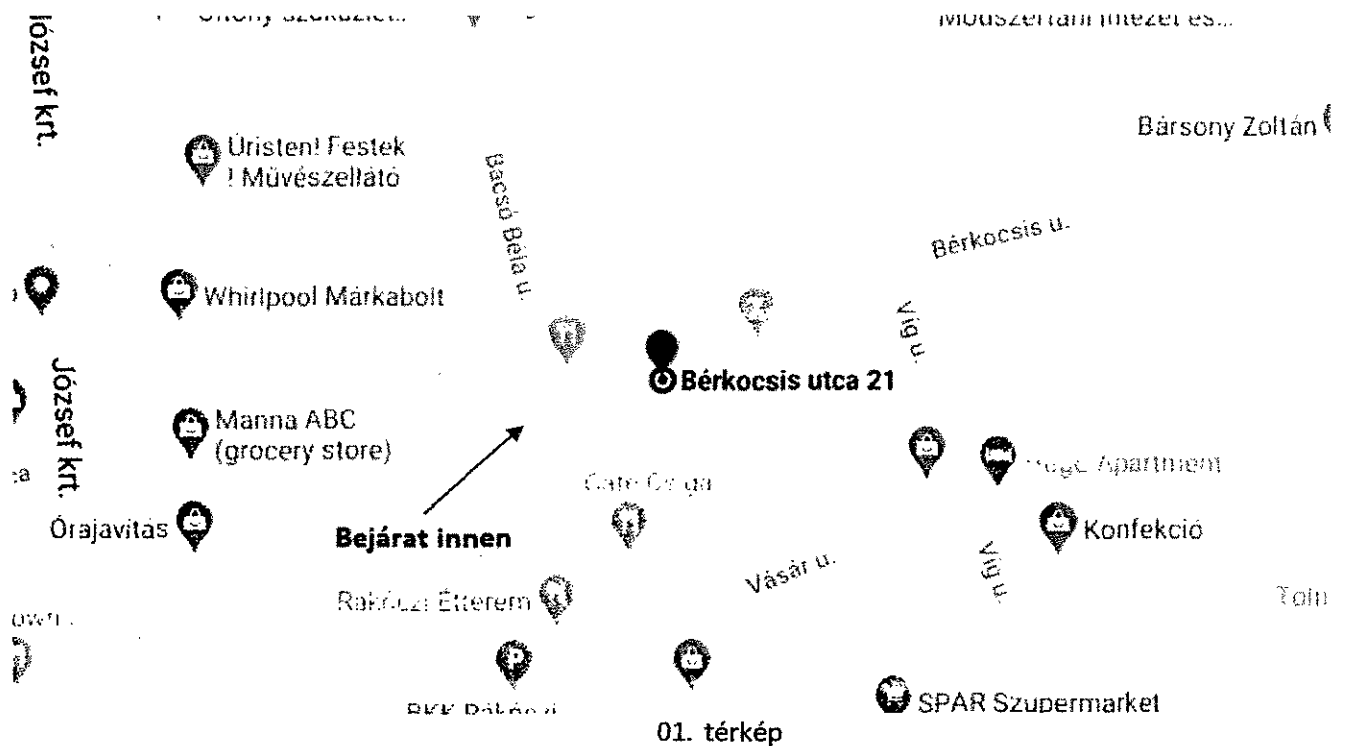
64

ALAPRAJZ



Handwritten signature/initials

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



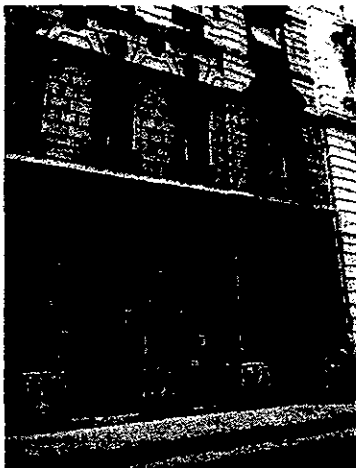
01. térkép



02. utcakép



03. Bacsó Béla utca



04. utcafront



05. emeleti szintek

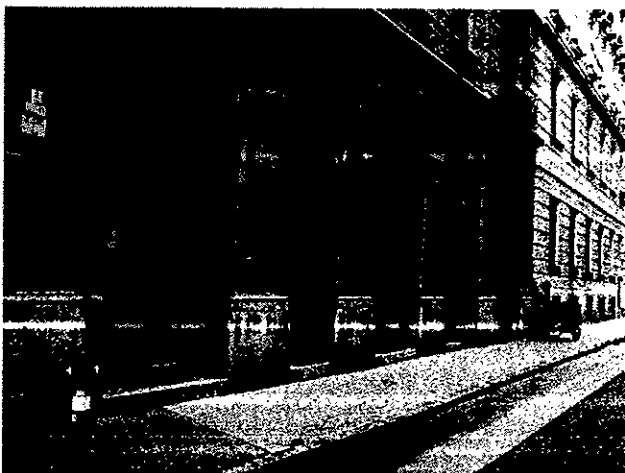
04
46



06. sarokhomlokzat



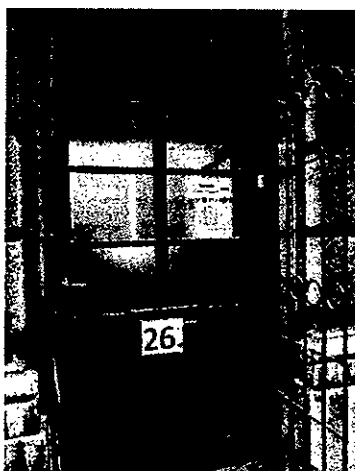
07. Bacsó Béla utca – Bérkocsis utca



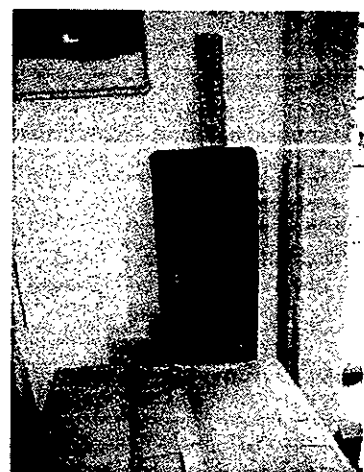
08. utcafront



09. töredezett lépcső



10. bejárat



11. villanyóra



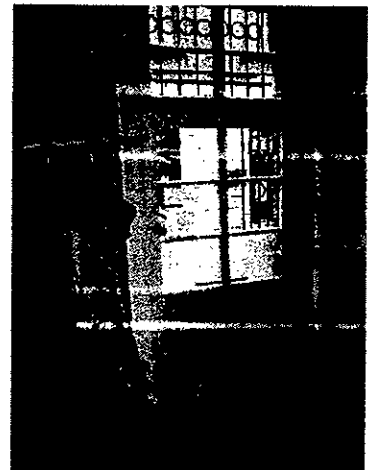
12. iroda



13. galéria feljárata



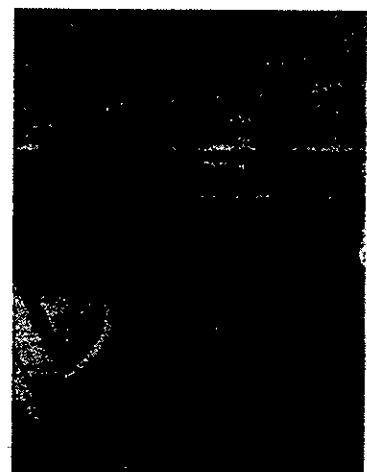
14. iroda



15. bejárat



16. teakonyha



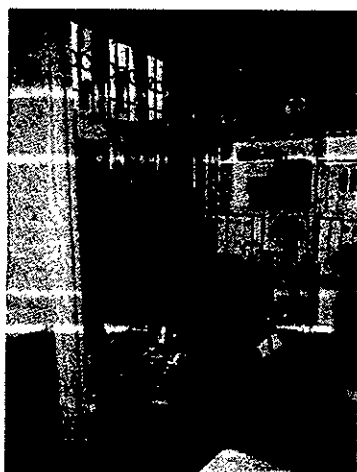
17. wc



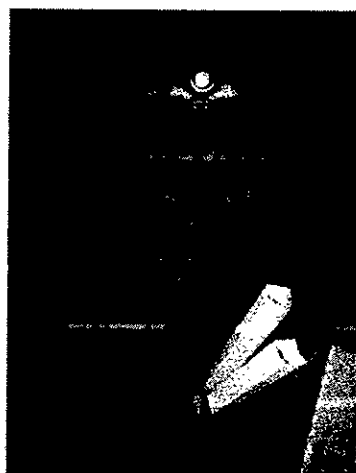
18. raktár



19. gázóra



20. raktár



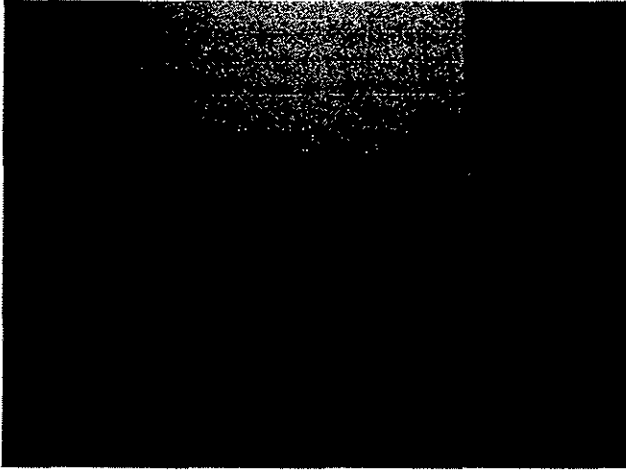
21. raktár



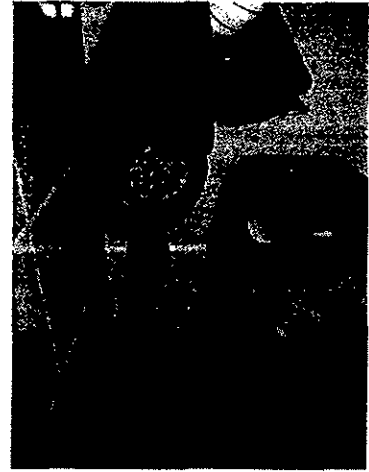
22. raktár



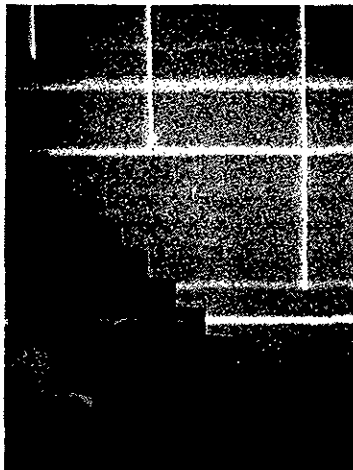
23. raktár



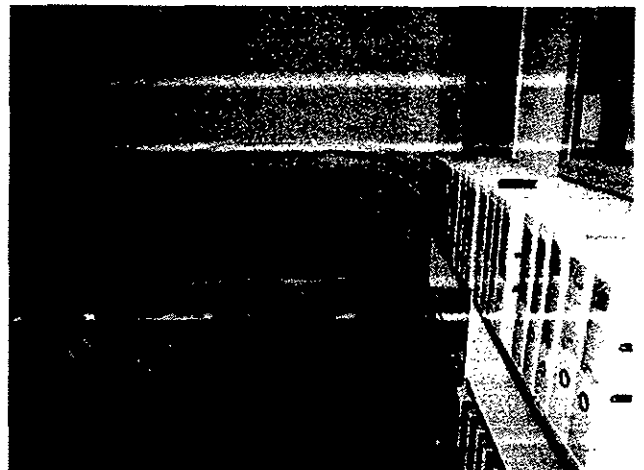
24. mennyezet



25. vízóra



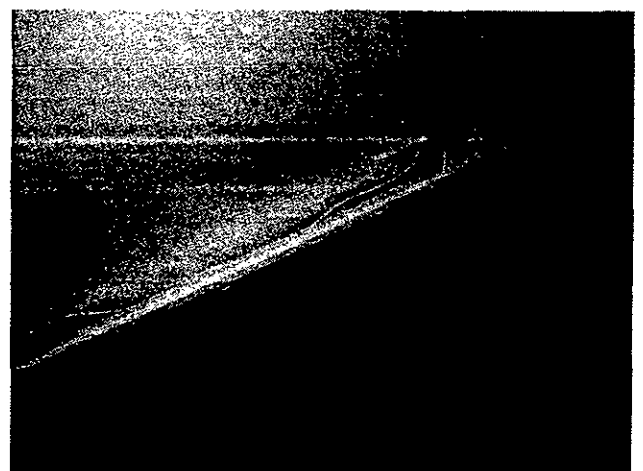
26. galéria feljárata



27. galéria



28. lépcsőház



29. elektromos konvektor

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

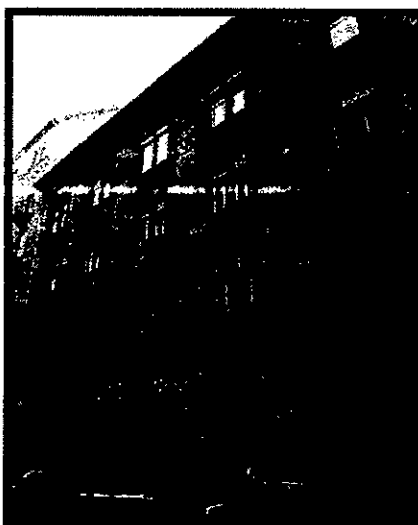


Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020 MÁRC 17	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	HB-129/2/2020	
ügyintéző:		
melléklet:	lap E:	

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-487

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B



sorszám alatti

34867/0/A/2 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. március

57

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-487
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B
Helyrajzi száma	: 34867/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 33 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 33 m ² Fajlagos m2 ár: 530 723 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 805 m ²
Eszmei hányad	: 168 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **17 510 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-ötszáz tízezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 980 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

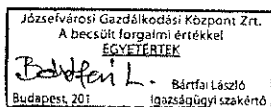
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. február 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. március 10.

2020 MÁRC 12.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B
Tulajdoni lap szerinti területe:	33,0 m ²
Helyrajzi száma:	34867/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű részében található, a József körúttól mintegy 100 méterre, a Bacsó Béla utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Troliibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	--	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, vélhetően a századfordulón, erről pontos információ nincs. A ház lepusztult, homlokzatán nagy felületen lehullott a vakolat.

Az értékelt ingatlan megközelítése a Bacsó Béla utcából lehetséges, valamint egy hátsó bejáratral is rendelkezik, amit a belső udvarról lehet megközelíteni. Az utcafronti bejárat vasráccsal és vasredőnyrel ellátott, műszaki állapotuk átlagos, a hátsó bejárat ajtaja vasráccsal védett, azon nincs vasredőny. A belső tér felújított, melyet a bérlő saját költségén valósított meg. A felújítás érintett a közműveket, a nyílászárókat, a falazatot és a galéria burkolatát. A bejárat feletti helyiség galériázott, belmagassága 2,2 m, területe 22,98 m². Hátsó helyiség nem galériázott, itt a belmagasság 4,20 m. A galéria fa szerkezetű beépített, melyre egy faszervezetű lépcsőn lehet feljutni. A galéria 2 helyiségből áll, a 2 helyiség gipszkartonnal került leválasztásra. A 34867/0/A/3 helyiség feletti galéria, csak innen közelíthető meg.

Az ingatlan víz-, gáz- és villanyórával rendelkezik, fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása villanybojlerrel üzemel.

Összességében a vizsgált ingatlan átlagos műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	1898	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	faszerkezetek, vasráccsal és hullámos vasredőnyrel ellátva	átlagos
Bejárat nyílás magassága:	2,34 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,34 m/galérián 2,2 m; hátsó helyiség = 4,20 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany, víz, gáz	átlagos
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	vizesblokk, galéria burkolat, közművek	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan a forgalmas József körút szomszédságában található.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épületen nagyfokú fizikai avultság látható, építése óta komolyabb felújításban nem részesült. A társasházon kiterjedt vakolathullás, és háborús lövések nyomai láthatók. A földszinti rész részleges felújításban részesült, azonban a kváderezés itt is potyog, valamint a lábázat feletti részen tégláig lehullott a vakolat, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

Albetét:

A belső tér padlóburkolata és a falak felületképzése az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van, mind műszakilag, mind esztétikailag karbantartott állapotban vannak.

Bérlői megjegyzés:

A teljes belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	kerámia	festett	23,27 m ²	100%	23,27 m ²
raktár	kerámia	festett+csempe	9,30 m ²	100%	9,30 m ²
galéria	laminált	festett	22,98 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,43 m ²	100%	0,43 m ²
<i>Összesen:</i>			55,98 m ²		33,00 m ²
Összesen, kerekítve:			56 m²		33 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	805 m ²	
Eszmei hányad:	168	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,52 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 980 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Somogyi Béla utca
megnevezése:	műhely	üzlethelyiség	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	33	27	32	23	17	20
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	14 500 000	10 000 000	13 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		457 407	590 781	598 913	558 824	655 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	-1%	-2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-8%	-8%	0%	0%
galéria		10%	10%	0%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		14%	-8%	-14%	-7%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		522 588	542 780	517 161	521 941	549 145
Fajlagos átlagár:		530 723 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 513 859 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, felújítandó állapotú üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Orczynegyed, jó műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos ingatlan, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlet, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg felújítandó műszaki állapotú, elektromos fűtéssel rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/30743623
5. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított állapotú üzlethelyiség, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/29888996

... Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

17 510 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-ötszáztfézer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., József körút 22.
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlethelyiség/iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	33	13	79	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	162 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 385	1 948	4 071
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	5%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	-5%
galériával növelt alapterület		7%	7%	0%
Összes korrekció:		-10%	17%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 946 Ft/m ² /hó	2 271 Ft/m ² /hó	3 672 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 297 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, felújított, vizes blokkal rendelkező, 2 helyiségből álló ingatlan, ingatlan.com/30979183
2. adat: Népszínháznegyed, átlagos állapotú, utcafronti elhelyezkedésű, átlagos állapotú ingatlan, ingatlan.com/31078144
3. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 297 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 109 770 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 33 293 Ft
Igazgatási költségek:	2% 22 195 Ft
Egyéb költségek:	5% 55 489 Ft
Költségek összesen:	110 977 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	998 793 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	14 270 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 270 000 Ft

azaz Tizennégymillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	17 510 000 Ft	100%	17 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 270 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 510 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 510 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-ötszáztfézer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőktől (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fsz. B**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 510 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-ötszázötzezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. március 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/73000/2020
2020.02.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34867/0/A/2 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Bérkocsis utca 19. földszint. ajtó:/B. *feülvizsgálat

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	33	0 0	168/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999996/1999/				

2. bejegyző határozat: 109101/1996/1996.05.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülmérések.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 109101/1996/1996.05.16
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.04
jogcím: eredeti felvétel 109101/1996/1996.05.16
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 352 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34867 hrsz-ú 805 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Bérkocsis u. 19. /Bacsó Béla u. 29./ szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

I. Telek 805 m2

Fincszint

II.	Lépcsőház	8,10 m2
III.	Folyosó	92,73 m2
IV.	Raktár	102,79 m2
V.	Pincerekeszek	282,73 m2

 Fincszint összesen: 486,35 m2

Földszint

II.	Lépcsőház	28,79 m2
VI.	Kapubejáró	23,20 m2
VII.	Világítóudvar	11,42 m2
VIII.	Udvar	112,42 m2
IX.	Közös WC	2,72 m2
X.	Előtér	2,55 m2

 Földszint összesen: 181,10 m2

I. emelet

II.	Lépcsőház	24,79 m2
VII.	Világító	3,00 m2
IX.	Közös WC	1,28 m2
XI.	Függőfolyosó	33,70 m2

 I. emelet összesen: 62,77 m2

II. emelet

II.	Lépcsőház	24,79 m2
XI.	Függőfolyosó	33,70 m2

 II. emelet összesen: 58,49 m2

III. emelet

II.	Lépcsőház	24,79 m2
IX.	Közös WC	1,28 m2
XI.	Függőfolyosó	33,70 m2

 III. emelet összesen: 59,77 m2

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - XXIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszereléseai az alábbiak szerint:

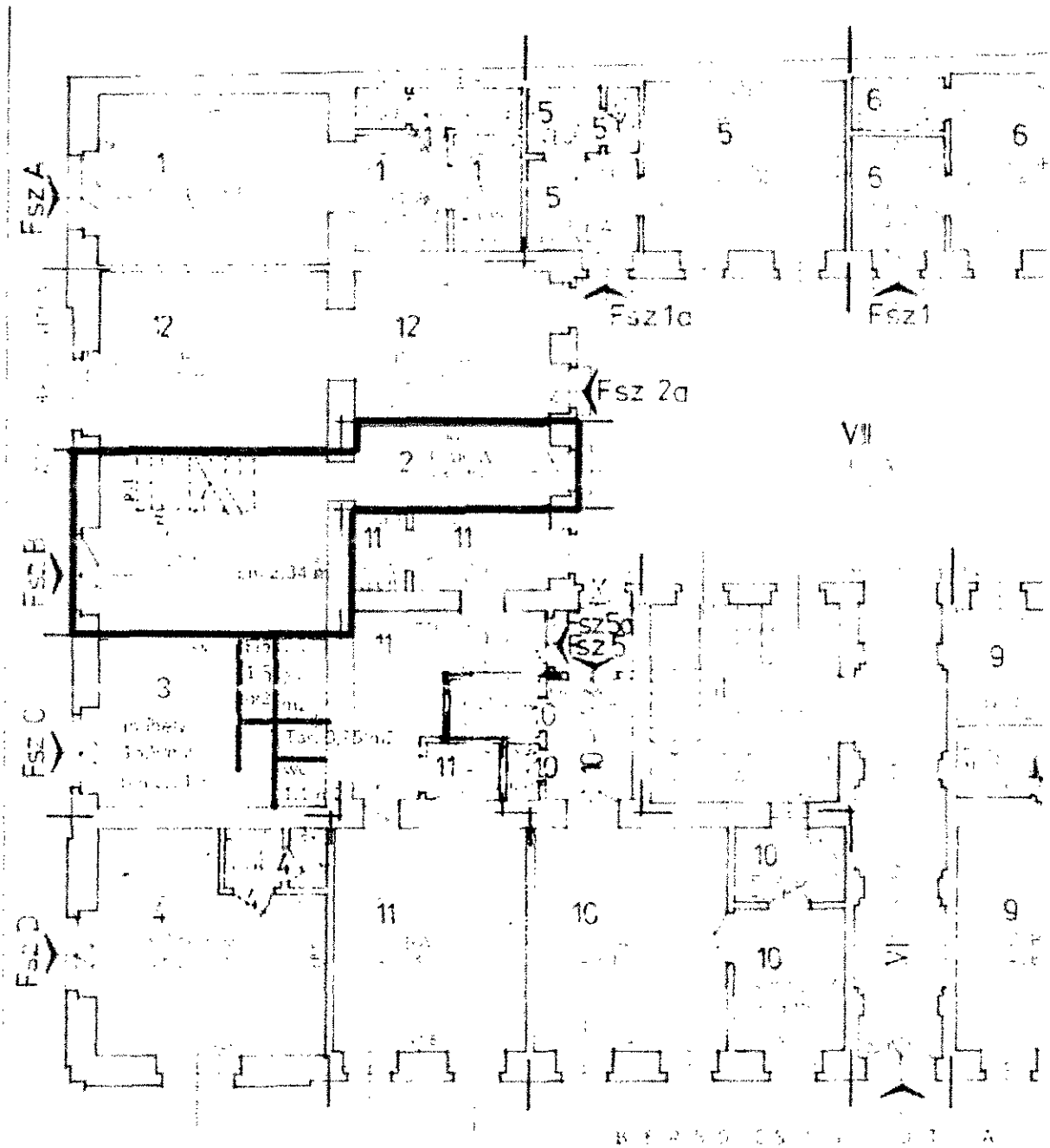
FÖLDSZINT

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 19. földszint A-ban található, a Bacsó Béla u. felőli, utcai bejáratú 38 m² alapterületű eladótér, 2 raktár, hűtő, WC helyiségekből álló ~~nem lakás célját szolgáló helyiség~~, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 194/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 19. földszint B-ben található, a Bacsó Béla u. felőli, utcai bejáratú 33 m² alapterületű műhely, raktár helyiségekből álló ~~nem lakás célját szolgáló helyiség~~, a közös tulajdonú IX. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 168/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

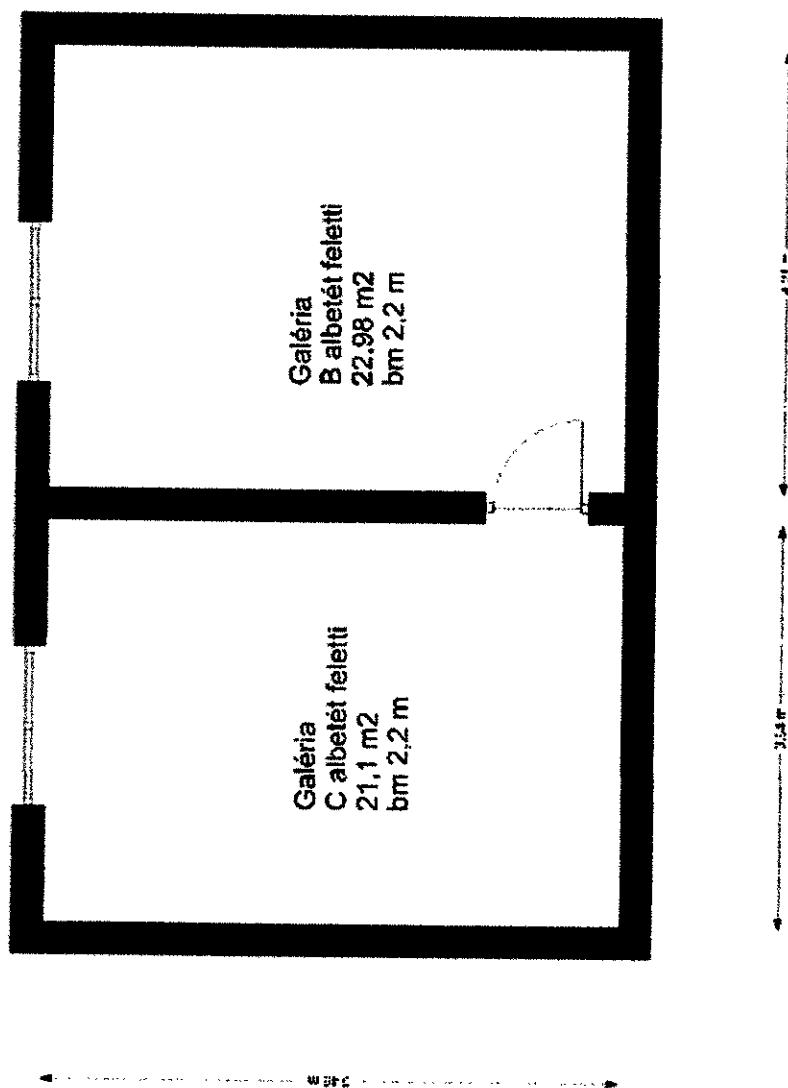
3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Bérkocsis u. 19. földszint C-ben található, a Bacsó Béla u. felőli, utcai bejáratú 21 m² alapterületű műhely helyiségből álló ~~nem lakás célját szolgáló helyiség~~, a közös tulajdonú IX. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 107/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



66

GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép – Bérkocsis utca



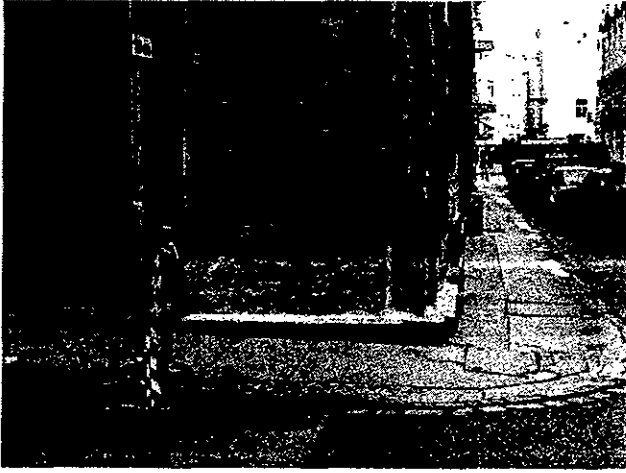
03. homlokzat



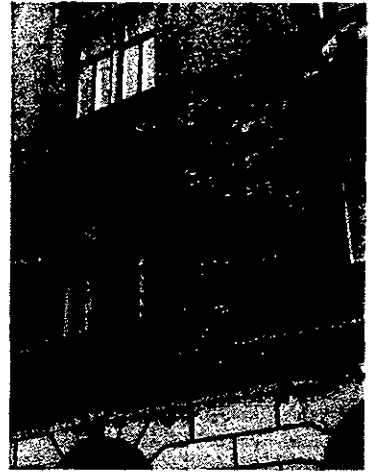
04. homlokzat



05. málló vakolat



06. lábazati vakolathullás



07. málló vakolat



08. utcakép – Bacsó Béla utca



09. „B” és „C” albetétek



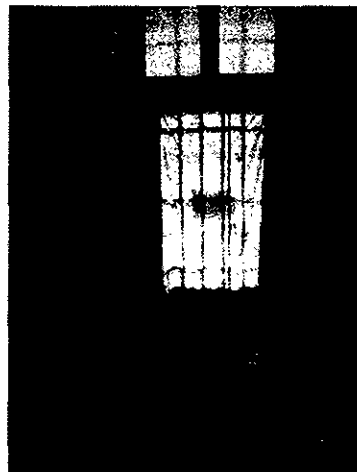
10. „B” albetét bejárata



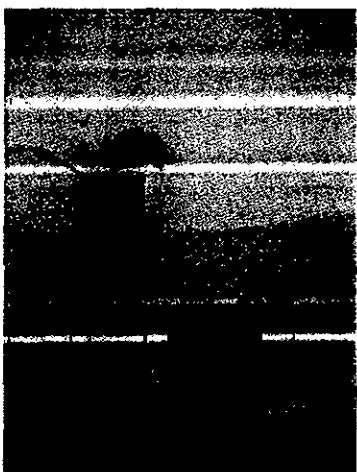
11. utcafront



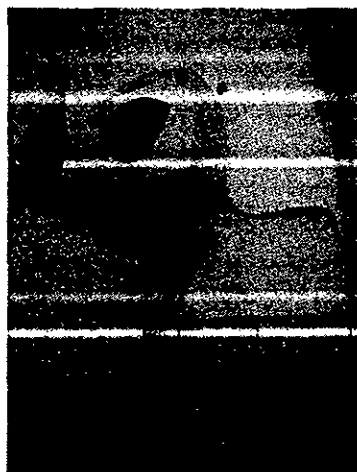
12. előtér



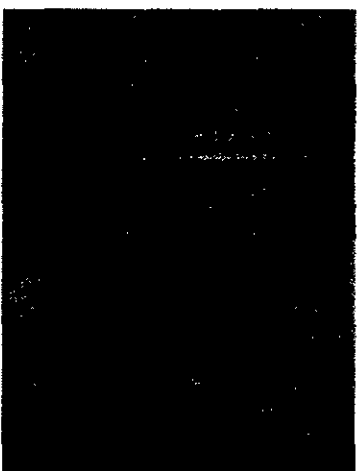
13. hátsó bejárat



14. villanyóra



15. villanybojler



16. vízóra



17. raktár



18. raktár



19. belső tér



20. belső tér



21. gázkonvektor



22. kéményre kötött gázkonvektor



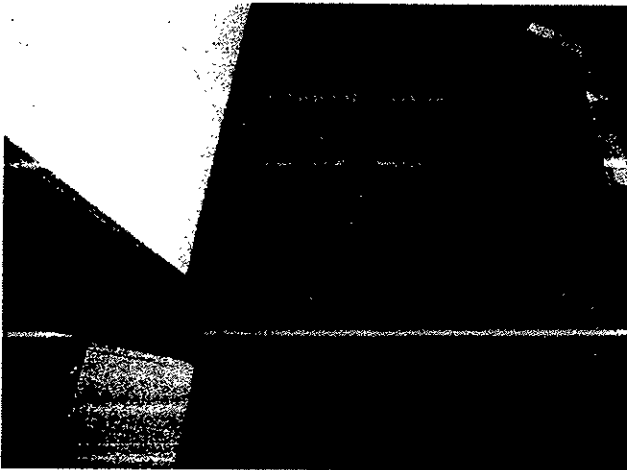
23. belső tér



24. galéria feljárata



25. galéria



26. laminált parketta



27. galéria