

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. szeptember 14.- i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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.

Melléklet: 1. sz. melléklet értékbecslés

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 u. 23. szám alatti 34874/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 210/2014. (III. 03.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiség címén – Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó részére történő bérbeadásáról 2018. december 31-ig. A Bérlet a bérleményt lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) céljára vette bérbe.

A bérlet az OPTEN cégtár nyilvántartása szerint vállalkozói tevékenységét 2015. február 24-i nappal megszüntette. Mivel a bérlet a helyiséget jogcím nélkül használja, többször felszólítottuk, hogy levelünk kézhezvételétől számított 8 napon belül a helyiséget ürítse ki és jegyzőkönyv aláírásával adja át a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársainak. A megjelölt határidőben nem tett eleget, a helyiség kiürítésére jogi eljárást kezdeményeztünk. A bérlemény birtokba vétele a mai napig nem történt meg. A helyiséget jelenleg is használja. A használati díj 27.179,- Ft/hó. 2022. augusztus 31.-ig fennálló tartozása nincs.

Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 2146 Mogyoród, Körtefa utca 7. nyilvántartási szám: 51323914; adószám: 68160685133) 2022. június 8. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) tevékenység céljára határozott (10 év) időre. A kérelmező 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) által 2022. június 30. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. július 21. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 15.670.000,- Ft** (681.304,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **lakossági kisipari szolgáltatás** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 78.350,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Bérkocsis u. 23. szám alatti 34874/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 2146 Mogyoród, Körtefa utca 7. nyilvántartási szám: 51323914; adószám: 68160685133) részére 10 év határozott időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari szolgáltatás tevékenység céljára a számított 78.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

Vh

1

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása 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.

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 bérbeadási döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, lakossági kisipari szolgáltatás céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (IX.14.) számú határozata a

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 23. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Bérkocsis u. 23. szám alatti 34874/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 2146 Mogyoród, Körtefa utca 7. nyilvántartási szám: 51323914; adószám:68160685133) részére (10 év) határozott időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari szolgáltatás tevékenység céljára 30.000,- Ft./hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**

Vh
7

2. **hozzájárul** azonban a **Budapest VIII. kerület Bérkocsis u. 23.** szám alatti **34874/0/A/1** hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti **nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 2146 Mogyoród, Körtefa utca 7. nyilvántartási szám: 51323914; adószám:68160685133)) részére határozott (10 évre) időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari szolgáltatás tevékenység céljára a számított 78.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2022. szeptember 14, 3.) pont esetében 2022. november 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. szeptember 8.



Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



József Nádor City Központ Zrt.	
alkotás dátuma	alkotási szám
2022 JÚL 25.	HG/288-H/2022
igénylő	
mellet	

HELT-EXPERT
KFT

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

sám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 34874/0/A/1



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. június 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1084 BUDAPEST
Utca, házszám	: Bérkocsis utca 23. földszint 1.
Hrsz.	: 34874/0/A/1
	: Alapító okiratban és az alaprajzon 1-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	: bérelt üzlethelyiség (kutyakozmetika)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. június 21.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. június 21.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. december 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 15 670 000 Ft
	: azaz Tizenötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 670 805 Ft
	: azaz Hatszázhetvenezer-nyolcszázöt Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 4 100 000 Ft
	: azaz Négymillió-egyszázezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 10 190 000 Ft
	: azaz Tízmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022. JÚL 21.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. június 30.



8. old.: Bérkocsis u.

8. old.: beírták a Szendrehelyi u. felé???

Forgalmi elhelyezkedés.

2022 JÚL 01

BL

HEIT-EXPERT

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
Engedélyszám: 01-09-186623
Adószám: 25311897142

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

szerzői jogi jogszabály

Hrsz.: 34874/0/A/1

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanertekelo.hu

1. példány

2022 június 30.

1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

2

2008. évi XLV. sz. törvény a köznevelési törvény 1. melléklet 1. rész 14. pontja alapján

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELLÁTÁS
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Ingatlanon lévő nyilvántartás	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
Társasház alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	u	nem vételezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvétel	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 23 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 639 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 23 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 189/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 12,08 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes

Vh

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan bérbeadásához kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Bérlő	Bajkó Erika
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.
Helyrajzi száma:	34874/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	bérelt üzlethelyiség (kutyakozmetika)
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	23 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

5 

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Csarnok negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	65%, terepszint alatt 85%
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	min. 16 max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenő földem és fa záróföldem
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról nyílik
Bruttó hasznos területe:	<u>23 m²</u>	
Redukált hasznos területe:	<u>23 m²</u>	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,6 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű, fa tokozatú bejárati ajtó, fölötté félköríves ablak, mindkettő vagyonvédelmi ráccsal védve	
Beltéri ajtók:	fa szerkezet	
Belső terek felületképzése:	műanyag lambéria, falfesék és csempeburkolat	
Belső terek burkolata:	kerámia járólap	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes	
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes	
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	-	
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes	
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes	

Vh

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Bérkocsis utca 23. szám alatt, a Bérkocsis és a Víg utca találkozásánál fekszik. Mindkét utca nagyvárosi viszonylatban alacsony forgalmú, sík felszínű, szilárd út- és járda burkolattal ellátott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamos és trolibusz járással, valamint az M4 jelzésű metró járataival. A megállók az ingatlantól 200-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen jellemzően zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek elejére tehető, de a környéken található néhány új építésű lakóház is. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Az ingatlan közelében található a Rákóczi tér és a Rákóczi téri piac is. A terület köztisztviselési, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 300-500 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és K-i utcafronti tájolású saroktelek, a Bérkocsis és a Víg utca találkozásánál. A telek felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Bérkocsis utca felől kialakított, az értékelte üzlethelyiség bejárata viszont a Víg utcáról nyílik.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt, vagy betonozott belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az "üzlethelyiség" általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, egyszerű vonalvezetésű, belső udvaros, magas tetős, cserépfedéses többlakásos társasház. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat a felsőbb szinteken elkoszolódott, de ép, a földszinti rész újra színezték, az aljzat felőli vizesedés okán a homlokzati vakolat részben lepergett. Az épület pincésint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelte ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 1-es számmal jelölt. Utcai bejáratlal rendelkezik a Víg utca felől, jelenleg kutyakozmetikaként hasznosított.

Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, a használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

Az üzlethelyiség üzlettérből és WC-mosdó helyiségekből áll.

A helyiség 3,6 méteres belmagasságú, önálló víz és villanyórával rendelkezik, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 1. üzlethelyiség					
üzlettér	kerámia járólap	2 m.-ig lambéria, fölötté falfesték	21,28	100%	21,28
WC	kerámia járólap	2 m.-ig csempe, fölötté falfesték	2,08	100%	2,08
Összesen:			23,36		23,36

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	23
---	-----------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Vh

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolu módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.	VIII. kerület, Illés utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Víg utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	23	10	25	24	33
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 500 000	17 000 000	21 000 000	30 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 350 000	680 000	875 000	909 091
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 215 000	612 000	787 500	818 182

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, 10 nm-es üzlethelyiség, 9 nm-es teljes értékű galériával, WC-vel, közepes állapotban
Ingatlan 2.	1950 előtt épület társasház földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség vagy iroda. 25 m2 alapterületű, 12 m2-es galériával, felújítandó állapotú.
Ingatlan 3.	Újépítésű ház földszintjén, utcai bejáratos, házközponti fűtéses, újszerű állapotú üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel.
Ingatlan 4.	1950-es években épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, felújított üzlethelyiség 8 nm-es galériával, zuhanyzóval, WC-vel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	15%	10%	5%
építészeti szempontok	épület állapota	0%	3%	-10%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	10%	-10%	-10%
használati szempontok	fűtés	-10%	0%	-10%	-10%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	0%	0%	10%
használati szempontok	galéria	-25%	-10%	0%	-5%
Összes korrekció:		-40%	18%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		729 000	722 160	630 000	736 364
Átlagár kerekítve:		704 381			
Ingatlan számított értéke:		16 454 338 Ft			

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

16 450 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-négyszázötvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.	VIII. kerület, Kis Fuvaros utca	VIII. kerület, Déri Miksa utca	VIII. kerület, Korányi Sándor utca	VIII. kerület, Csarnok-negyed
hasznosítható terület (m ²)	23	25	21	32	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		85 000	75 000	95 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 400	3 571	2 969	4 394
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 230	3 393	2 820	4 174

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos földszinti, központi fűtéses üzlethelyiség, a Blaha Lujza tér közelében. Zuhanyzós fürdőszobával, külön WC-vel rendelkezik, felújított.
Ingatlan 2.	Rákóczi téri piac mellett, földszinzi, utcai bejáratos, 21 nm. +17 nm galériás üzlethelyiség vizes blokkal, közepes állapotú.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, riasztóval, klímával felszerelt, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, riasztóval felszerelt, távfűtéses, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	0%	0%	7%	7%
épület állapota	0%	0%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	0%	-15%	-10%
elhelyezkedés	0%	0%	15%	0%
galéria	0%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	-10%	7%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:	2 907	3 054	3 018	3 632
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	3 152			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	23	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 152	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		839 516 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	25 185 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	25 185 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%	25 185 Ft
Költségek összesen:		75 556 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		763 960 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		10 913 714 Ft
Bruttó tőkésített érték:		13 860 417 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 860 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Bérkocsis utca 23. földszint 1.	VIII. kerület, Dobozi utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Lujza utca
telek területe (m ²)	639	2 276	922	1 407	901
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	240 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	266 371
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		198 506	312 364	339 019	239 734

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	L1-VIII-5 övezeti besorolású, beépíthetősége 50%. 5 emeletes társasház építésére alkalmas, összközműves
Ingatlan 2.	L1-VIII-2 övezet, 60 %-os beépítési mértékkel, 16 méteres homlokzati magassággal. A dinamikus fejlődő Ludovika Campus szomszédságában. Összközműves.
Ingatlan 3.	L1-VIII-1 övezet, 55 lakás és 50 garázs építési engedéllyel. Beépíthetőség: 65% Bruttó szintterületi mutató: 4 Terepszint alatti beépíthetőség: 80%
Ingatlan 4.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszint beépíthetőség: 70 % Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	elhelyezkedés	15%	0%	0%	15%
Környezeti szempontok	terület	20%	10%	15%	10%
Telekadottságok:	beépíthetőség	15%	5%	0%	15%
Környezeti szempontok:	építési engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		50%	15%	10%	40%
Korrigált fajlagos alapár:		297 759	359 219	372 921	335 627
Átlagár kerekítve:		341 382			
Telek számított értéke:		218 142 859 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		12,08			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		4 122 900 Ft			
Telek értéke kerekítve:		4 100 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és a hozamelvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat, ezért a végső érték szempontjából a piaci adatokon alapuló értékelési módszer által kapott értéket magasabb, 70%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	16 450 000 Ft	70%	11 515 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	13 860 000 Ft	30%	4 158 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				15 670 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 670 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 15 670 000 Ft

Korrekcio mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 10 190 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott **LEVELEKI TÜNDE**, az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. június 30.


Leveleki Tünde
 Ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010


HELT-EXPERT
 Kft.
 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
 Adószám: 29311897-1-42
 Bank: 10916001-00000114-52880005


 23

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/286081/2022
2022.06.15

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34874/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 23. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	23	0 0	199/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999996/1999/				

2. bejegyző határozat: 119470/1993/1993.03.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119470/1993/1993.03.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 119470/1993/1993.03.25

jogcím: eredeti felvétel 119470/1993/1993.03.25

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Vh

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

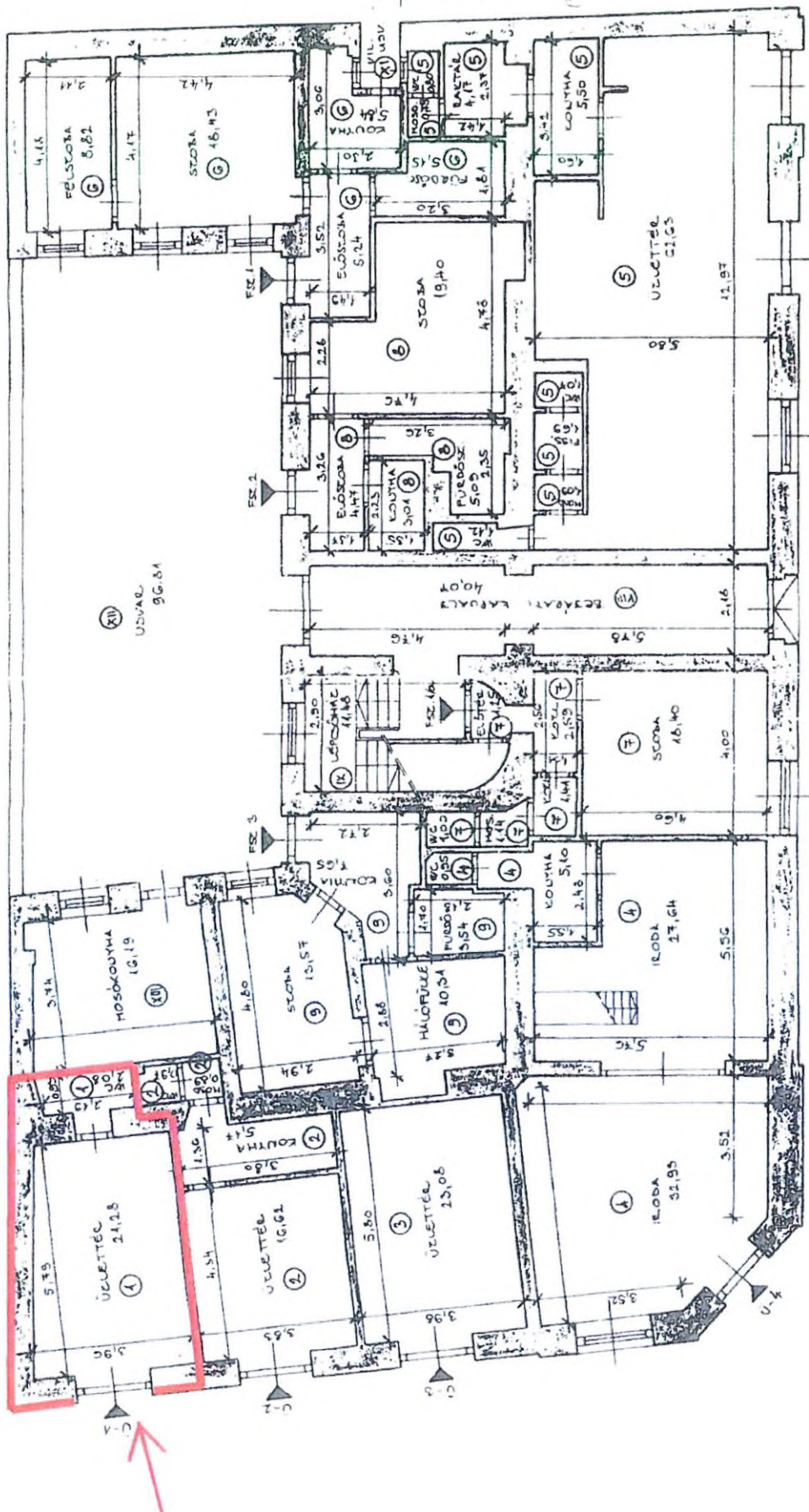
Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	639.00m ²
II.	Alap és felmemőfalak, szellőzők, kémények, pillérek	
III.	Közbenső födémek, zárófödém burkollattal	
IV.	Magastető héjazattal	
V.	Bádogosszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VI.	Külső homlokzatképzés, lábazat	
VII.	Padlástér	
VIII.	Bejárati kapualj	40.07m ²
IX.	Lépcsőház	39.96m ²
X.	Függőfolyosók	44.40m ²
XI.	Világító udvar	
XII.	Belső udvar	96.81m ²
XIII.	Mosókonyha	16.19m ²
XIV.	Pincelépcső	14.26m ²
XV.	Pincei tárolók	254.18m ²
XVI.	Pincei közlekedők, folyosók	40.81m ²
XVII.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVIII.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XIX.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XX.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

B./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XX. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

- 1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, U-1 jelű, egy üzlettér, WC-ből álló 23.36m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 189/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, U-2 jelű, egy üzlettér, konyha, mosdó, WC-ből álló 23.65m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 191/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, U-3 jelű, egy üzlettérből álló 23.08m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 186/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, U-4 jelű, kettő iroda, konyha, WC, kettő pincei raktárból álló 128.05m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 1034/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, U-5 jelű, egy üzlettér, konyha, raktár, kettő mosdó, három WC, pissoirból álló 78.82m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 636/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



FOLDSZINTI ALAPRAZ	M:1:100	2
Cím: Dr. VIII. Békecsis u. 23. Hely: 34.874		
Tárgy: TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRAT MELLÉKLETE		
TERVEZŐ: FELTÉTEL: TERV: 1992. DEC.		
TELVEZŐ: LÉVÉNY: KATALÓG: 1144 VERBÉL U. 53/A		
OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK SEM. 01.07.95		

MEZŐK	ALAPTELJESZÉS	MEZŐK SZÁMA	TULAJDONHATÁR
U-4	128,05	4	34.874/A-4
U-5	78,82	5	34.874/A-5
PSC.1	43,46	6	34.874/A-6
PSC.2	25,79	7	34.874/A-7
PSC.3	34,97	8	34.874/A-8
	35,07	9	34.874/A-9

MEZŐK	ALAPTELJESZÉS	MEZŐK SZÁMA	TULAJDONHATÁR
U-1	25,36	1	34.874/A-1
U-2	25,65	2	34.874/A-2
U-3	25,06	3	34.874/A-3

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - ⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - ¹⁰¹ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2) ¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ^[103]	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁹ Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

¹⁰⁰ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

¹⁰¹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰³ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

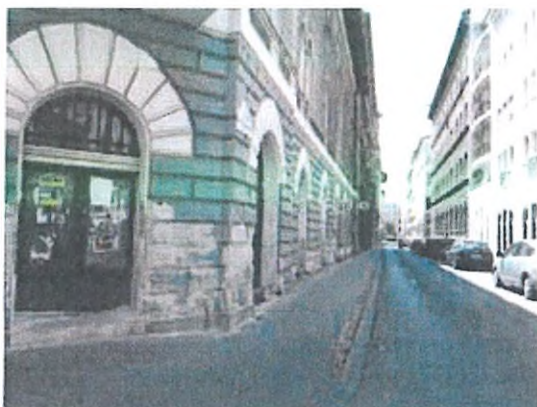
Vh

28

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. épület utcai homlokzata



03. üzlethelyiség bejárata



04. bejárati ajtó



05. üzlettér



06. üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Bérkocsis utca 23. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. üzlettér



08. villanybojler



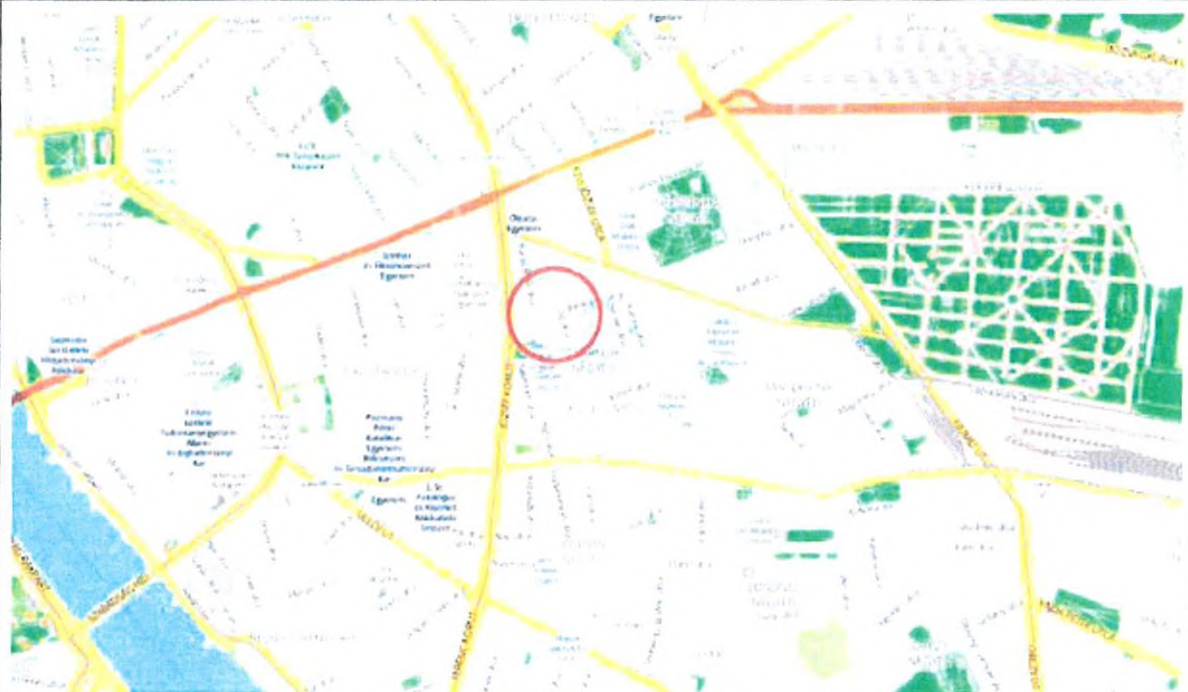
09. WC



10. WC előtér

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Bérkocsis utca 23. földszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

