

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

2.15.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. július 15-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti üres, nem lakás  
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, értékbecslés aktualizálás

**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 Déri Miksa utca 3.** szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

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 helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A két helyiségből álló albetét külön-külön, fa tok és szárnyszerkezetű, nagy üvegfelületű, megfelelő állapotú utcafronti bejáratral rendelkezik, melyek belmagassága 245 cm, és amely előtt fém rács található. A belső terek padlóburkolatai átlagos, megfelelő állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek. A lábazati részen talaj menti ázásból adódó vizesedési nyomok tapasztalhatóak, a részben csempézett falfelület kerámia burkolata néhol felpúposodott, repedezett.

**Perjéssy-Révész Antónia egyéni vállalkozó** (székhely: 1192 Budapest, Peterdy köz 7. 1. ajtó; nyilvántartási szám: 53905806; adószám: 69939624-1-43) 2019. október 25. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be- melyet 2020. március 4. napján megerősített fent ismertetett helyiségre, kulturális tevékenység (galéria és közösségi tér, gyermek, illetve felnőtt foglalkoztató) céljára.

Jelen előterjesztést a Bizottság 2020. június 24. napján már tárgyalta, ahol az volt a kérés, hogy a JGK Zrt. vegye fel a kapcsolatot a bérlővel és nyújtson be új bérleti díj ajánlatot.

A kérelmező 2020. július 2. napján új ajánlatot tett, melyben 2 évre vonatkozóan 50.000,- Ft/hó+ ÁFA bérleti díj **ajánlatot** tett. A szerződést határozott időre kéri megkötni, a Déri Miksa utca felújítása miatt. A helyiséget hosszú távon szeretné bérelni. Tudomása van arról, hogy a

helyiség bérleti díj két év után emelkedik, ezért a harmadik évtől a bérleti díj ajánlata 60.000 Ft/hó + ÁFA.

A CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. december 3. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott, majd 2020. április 7-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.330.000,-Ft** (485.435,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a **közművelődési** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 74.433,- Ft.**

Az üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a vonatkozó képviselő-testületi határozatban megállapított szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20%-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 59.546,- Ft/hó.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Perjéssy-Révész Antónia egyéni vállalkozó** (székhely: 1192 Budapest, Peterdy köz 7. 1. ajtó; nyilvántartási szám: 53905806; adószám: 69939624-1-43) részére 2025. december 31.-ig határozott időre kulturális tevékenység (galéria és közösségi tér, gyermek, illetve felnőtt foglalkoztató) céljára a kérelmező által ajánlott bérleti díjon, azaz **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen 2022. december 31-ig és 2023. január 1-től **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen 2025 december 31-ig, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlat elfogadását, mivel az ajánlata alig marad el a számított bérleti díjtól. A helyiség belső műszaki állapota meglehetősen leromlott, erősen vizesedik, a falfelület kerámia burkolata pedig néhol felpúposodott, repedezett, illetve a bejárata nem a Déri Miska utca, hanem a Víg utca felől nyílik. Ilyen állapotában a helyiség bérbeadására a számított bérleti díjon nincs reális esély.

Az ingatlan.com. hirdetési oldalán a Déri Miksa utcában 23 m<sup>2</sup> alapterületű +22 m<sup>2</sup> galériás jó állapotú, utcafronti üzlethelyiséget találtunk, melynek a bérleti díját 110.000,- Ft/hó díjban jelölték meg.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói 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 bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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 2020. 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.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati

rendelet 7. melléklet 4.4.1. pontja alapján, 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 –, az önkormányzati bérbeadási döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot 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, közművelődési tevékenység céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 4%. 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2020. (VII. 15.) számú határozata

#### a Déri Miksa utca 3. szám alatti helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 3. szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Perjéssy-Révész Antónia egyéni vállalkozó (székhely: 1192 Budapest, Peterdy köz 7. 1 ajtó nyilvántartási szám: 53905806; adószám: 69939624-1-43) részére 2025. december 31.-ig határozott időre, kulturális tevékenység (galéria és közösségi tér, gyermek, illetve felnőtt foglalkoztató) céljára 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen 2022. december 31-ig, 2023. január 1-től 60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen 2025 december 31-ig.**
- 2.) **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

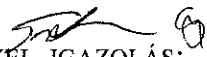
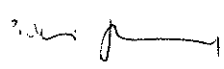
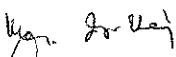
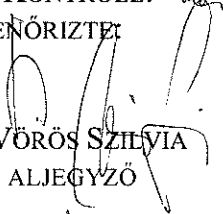
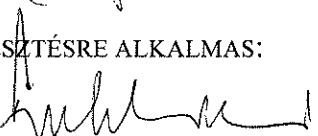
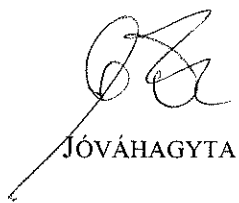
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. július 15., 2.) pont esetében 2020. augusztus 31.

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. július 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

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

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Déri Miksa utca 3. földszint 23  
HRSZ: 34924/0/A/23 46m<sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft  
Értékbecslő: Lakatos Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 511.093- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.510.000,- Ft  
Dátuma: 2019. december 3

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:  
Az ingatlan forgalmi értéke:  
Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

--	--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: ..... 485.538,- ..... Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: ..... 22.330.000,- ..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2020 ..... 2020 APR 07.....

*Bártfai László*  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

HB - 376 (8 / 2018)

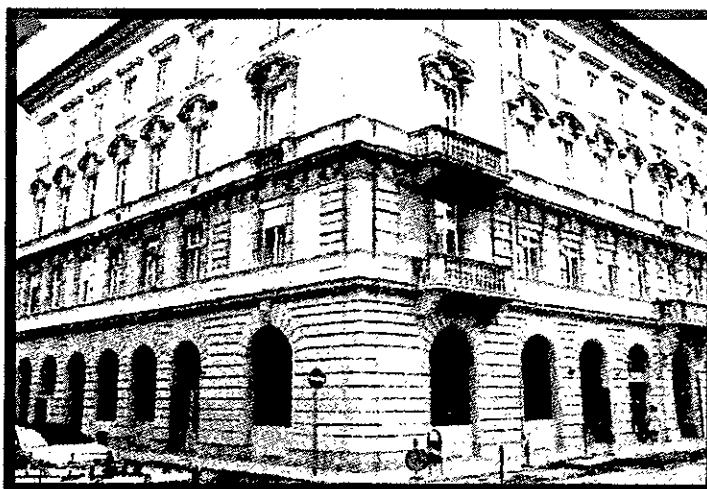
H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-441

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.



szám alatti

34924/0/A/23 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2019. december

---

Független | Megbízható | Értékmérő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-441
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.
Helyrajzi száma	: 34924/0/A/23
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 511 093 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 790 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 239 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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:	<b>23 510 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonhárommillió-ötszáztfézezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 150 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>18 810 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizennyolcmillió-nyolcszáztfézezer- Ft .</b>

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.

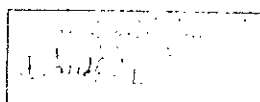
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 3.

2019 DEC 10.



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



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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, Déri Miksa utca 3. földszint 23.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 46 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 34924/0/A/23  
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnoknegyed kerületrészében, a József körutat a Nagy Fuvaros utcával összekötő egyirányú utcában, a Déri Miksa és a Víg utcák által határolt saroktelken elhelyezkedő társasház Víg utca felőli utcafronti földszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek első felében épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének Vig utca felőli utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcai bejárattal. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny műkö burkolattal ellátott, felette kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, szemrevételezéssel megállapítható, hogy felújításban részesült az elmúlt években, a vakolat egységes, a nyílászárók környéki díszítőelemek szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna javítva lett az elmúlt időszakban, így biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az albetét ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség besorolását, kialakítását tekintve egyéb hasznosítása is lehetséges. A két helyiség külön-külön, fa tok- és szárny szerkezetű, nagy üvegfelületű, megfelelő állapotú utcafronti bejárattal rendelkezik, melyek bejárati magassága 245 cm, és amely előtt fém rács található. A belső terek padlóburkolatai átlagos, megfelelő állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek. A lábazati részen talaj menti ázásból adódó vízesedési nyomok (vakolatmállás, foltosodás, salétromosodás) tapasztalható, a részben csempézett falfelület kerámia burkolata néhol felpúposodott, repedezett.

Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes rendszer kiépített, víz- és villanyóra megtalálható. Fűtési rendszer kiépített, a radiátor hőleadók részben leszerelve, a központi egység nem található, az osztóvezetékek fotózva. Meleg-víz ellátásról nincs információ. A helyiségek belmagassága 488 cm, az utcafronti bal oldali helyiség teljes egészében fa tartószerkezetű galériával ellátott, amely a másik helyiségből induló lépcsősoron keresztül közelíthető meg, a belső magasság itt a galéria alatt 255 cm, felette 228 cm.

#### Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kőporos vakolattal ellátott	felújított

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett, kétszárnyú bejárati ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	magas
Átlagos belmagassága:	488 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású típusajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	radiátor hőleadók, központi rendszer nem fellelhető	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs információ	átlagos
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, közcsatorna, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

#### 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 épület utcafronti homlokzata megfelelő állapotú, felújításban részesült az elmúlt időszakban, talaj-menti és felszíni vizesedés jelei nem tapasztalhatóak, az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést.

##### Albetét:

Az albetét - kialakítása és helyiségtagolása miatt - többértékesen hasznosítható, a két utcafronti bejárat miatt megosztható, szeparálható. Műszakilag és esztétikailag részben felújítandó, részben átlagos állapotú. Közműrendszerek részben kiépítettek, fűtési rendszer működőképességéről nincs információ.

##### Bérlői megjegyzés:

-

#### 4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlethelyiség	kerámialap	festett, csempe	20,00 m <sup>2</sup>	100%	20,00 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség	kerámialap	festett	25,70 m <sup>2</sup>	100%	25,70 m <sup>2</sup>
galéria	padlófilc	festett	20,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,30 m <sup>2</sup>	100%	0,30 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			66,00 m <sup>2</sup>		46,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>66 m<sup>2</sup></b>		<b>46 m<sup>2</sup></b>

##### 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 hatályon 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 környezetben 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 kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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%. (2019. IV. 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 Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei 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 hátralevő 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:	790 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	239 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,89 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 150 000 Ft , Négymillió-egyszázötvenezer- 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, Déri Miksa utca 3. földszint 23.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Baross utca 87	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m <sup>2</sup> ):	46	27	61	33	48	22
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	13 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		489 074	490 574	529 697	451 250	604 114
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-4%	3%	-3%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	5%	5%	5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>-3%</b>	<b>5%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		519 397	529 820	515 925	475 618	514 705
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>511 093 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>23 510 278 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>23 510 000 Ft</b>				

## 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, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

**23 510 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-ötszáz tízezer Ft.**

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	46	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 197	3 857	2 755
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-3%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-12%</b>	<b>-5%</b>	<b>17%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 826 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 657 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 212 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 232 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*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		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :	3 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó	
Kihasználtság:	90%	
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 605 658 Ft</b>	
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	80 283 Ft
Igazgatási költségek:	2%	32 113 Ft
Egyéb költségek:	5%	80 283 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>192 679 Ft</b>	
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:	1 412 979 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>20 190 000 Ft</b>	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 190 000 Ft

azaz Húszmillió-egyszázkilencvenezer- 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 mérsékelt, 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:	23 510 000 Ft	100%	23 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 190 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>23 510 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**23 510 000 Ft**

azaz, Huszonhárommillió-ötszázötzezer- 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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbefolyásoló tényezőkért (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, Déri Miksa utca 3. földszint 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **23 510 000 Ft**  
 azaz **Huszonhárommillió-ötszázfízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 22.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2019. december 3.

## 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"/>



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Társasháztelek alapító okirataA./ Az ingatlan megjelölése; társasház alapítás

Alulírott a Főv. VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat (Budapest VIII. ker. Baross u. 65-67.) a Budapest 404. sz. tulajdoni lapon 34924. hrsz. alatt felvett 790,20 m<sup>2</sup> területű, a Magyar Állam tulajdonában és a Főv. VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő építési telken a vonatkozó tervek szerint pincéből, földszintből és 4 emeletből álló, a műszaki leírásban részletezettek szerint megépített lakóépületet az 1977. évi 11. sz. tör. szerint társasházzá alakítja és annak lakásait és az egyéb önálló rendeltetésű helyiségeit jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetesen megosztva, a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával értékesíti és a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház megnevezése és címe:

Budapest VIII. ker. Déry Miksa u. 3.

B./ Közös tulajdonban maradó helyiségek, beindozások és szerkezetek

A lakások és a pincében, valamint a földszinten önálló elhelyezésre lévő helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a tervekben feltüntetett kapcsolódó épületrészek, valamint felszerelésük és berendezések, kivétel a 34925. hrsz. telken.

Felcse:

I. Mellékletjelölés:	10,50 m <sup>2</sup>
II. Földszint és földszinti teret	61,70 m <sup>2</sup>
III. Pince	184,00 m <sup>2</sup>
IV. Földszint és földszinti teret	17,00 m <sup>2</sup>
V. Földszint és földszinti teret	209,20 m <sup>2</sup>

10

20. sorzámmal jelölt 404/20. társasházi külterületen  
34924/A/20. hrsz. alatti III.em. 20.sz. öröklakás:  
2 szoba, előszoba, átjáró, konyha, kamra, WC,  
fürdőszoba, összesen: 86,2 m<sup>2</sup>  
közös tulajdoni hányad: 454/10000.

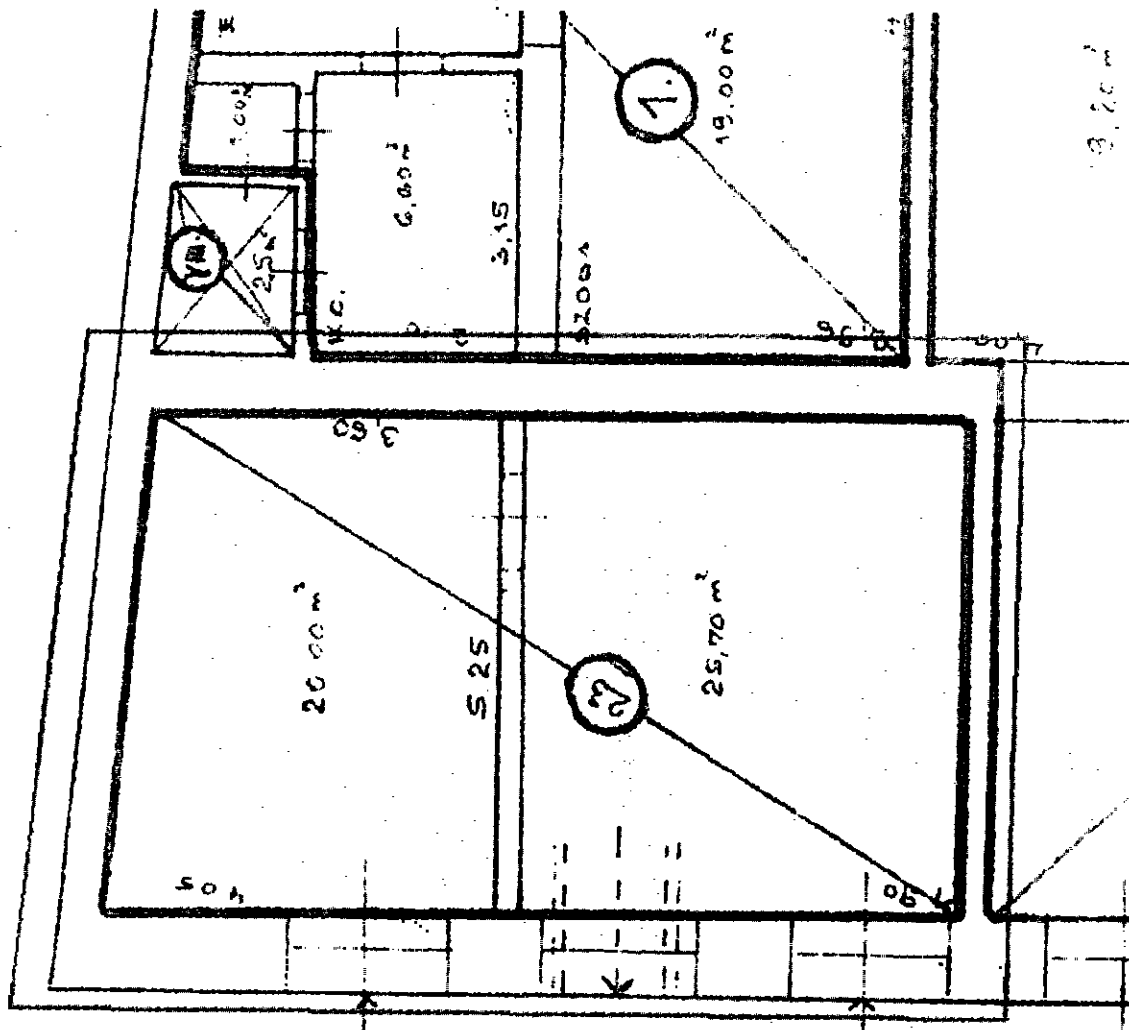
21. sorzámmal jelölt 404/21. társasházi külterületen  
34924/A/21. hrsz. alatti III.em. 23.sz. öröklakás:  
1 szoba és egy félszoba, konyha, kamra, WC,  
összesen: 43,1 m<sup>2</sup>  
közös tulajdoni hányad: 227/10000.

22. sorzámmal jelölt 404/22. társasházi külterületen  
34924/A/22. hrsz. alatti IV.em. 24.sz. öröklakás:  
1 szoba, konyha, WC, összesen: 19,7 m<sup>2</sup>  
közös tulajdoni hányad: 107/10000.

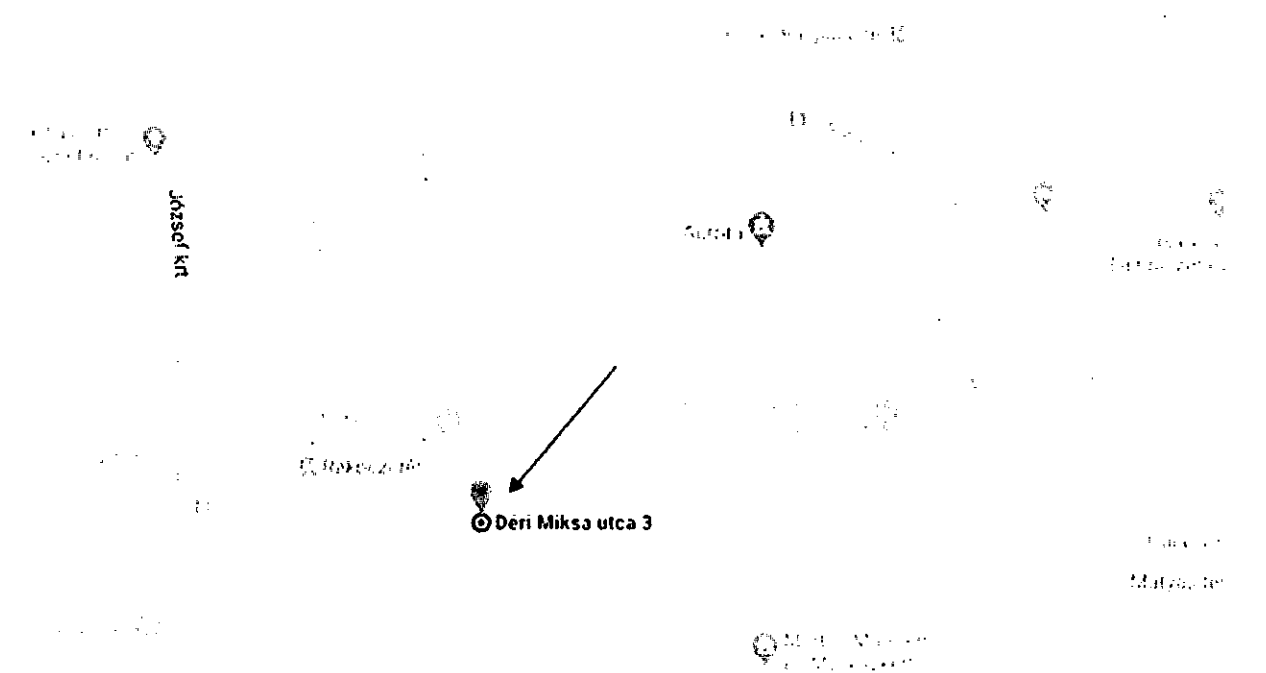
23. sorzámmal jelölt 404/23. társasházi külterületen  
34924/A/23. hrsz. alatti földszinti üzlethelyiségek:  
1 árcsú, 1 rektár, mellékkelviseggel a Magyar József  
utca felőli bejárattal, összesen: 45,7 m<sup>2</sup>  
közös tulajdoni hányad: 241/10000.

24. sorzámmal jelölt 404/24. társasházi külterületen  
34924/A/24. hrsz. alatti földszinti helyiségek:  
4 üzlethelyiség, 1 óráti szoba, mellékkelvisegek.  
Emin. József utca felől a Déri Miksa utca felőli be-  
járattal, összesen: 1,8 m<sup>2</sup>  
közös tulajdoni hányad: 81/10000.

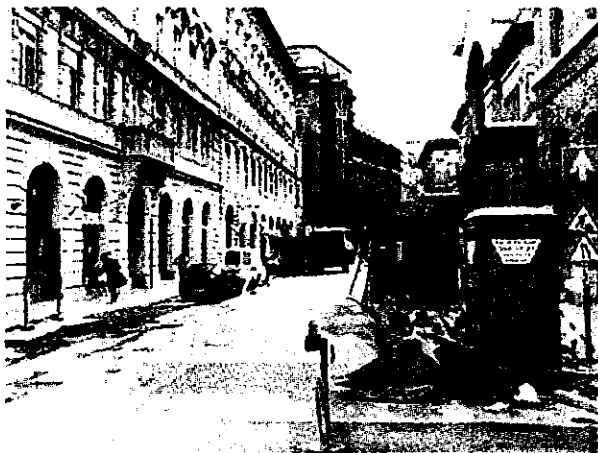
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



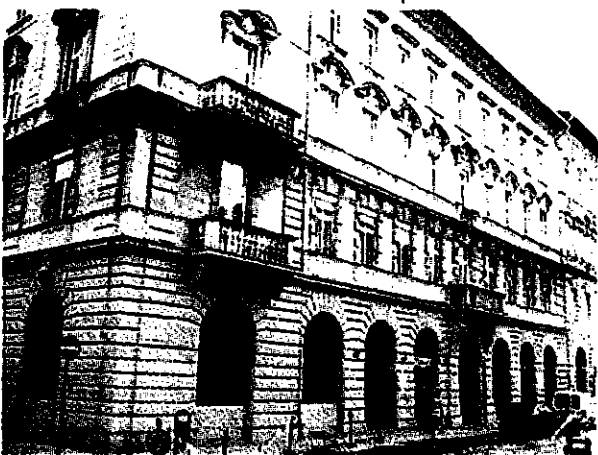
01. térkép



02. utcakép



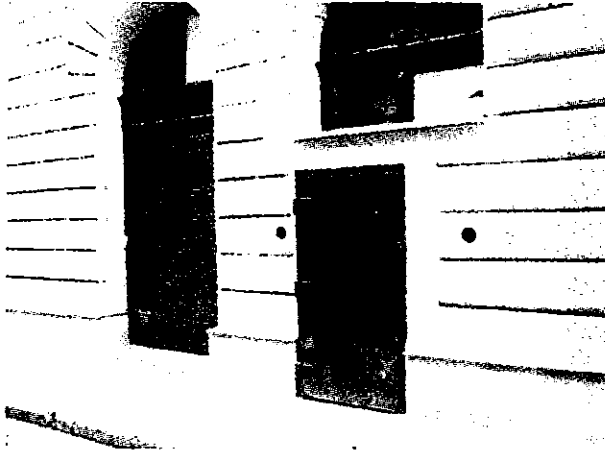
03. homlokzat



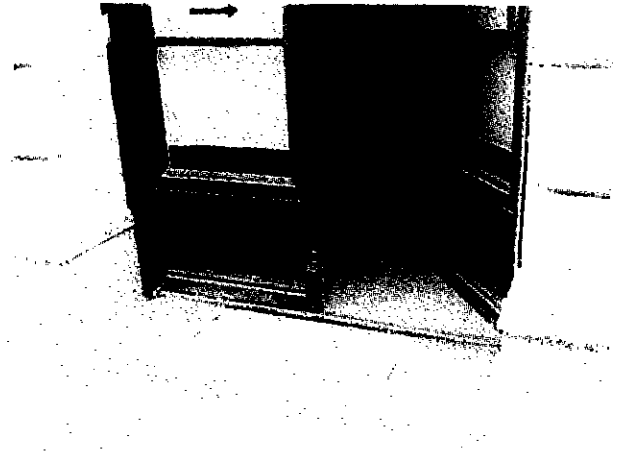
04. homlokzat



05. utcafronti lábazat



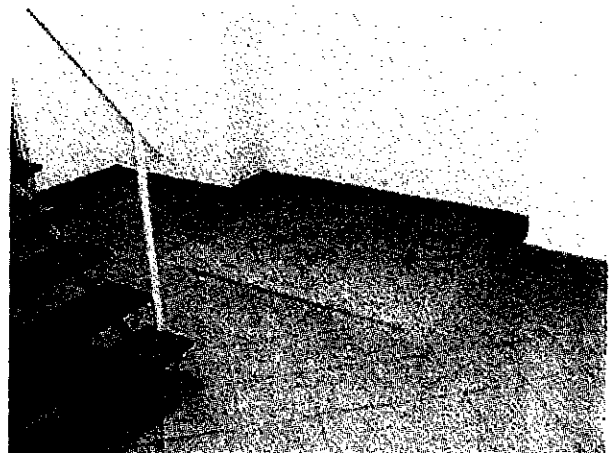
06. homlokzat, lábazat



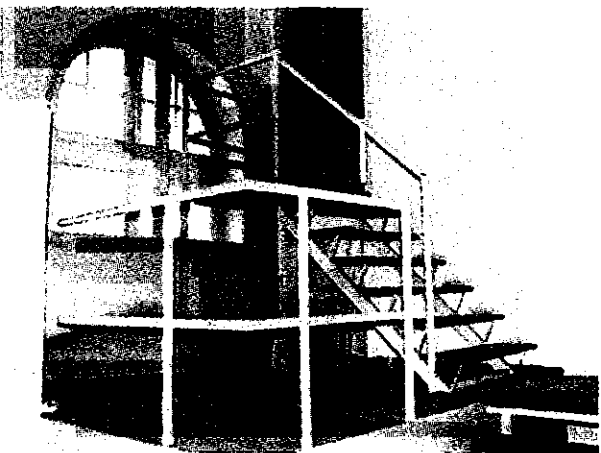
07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



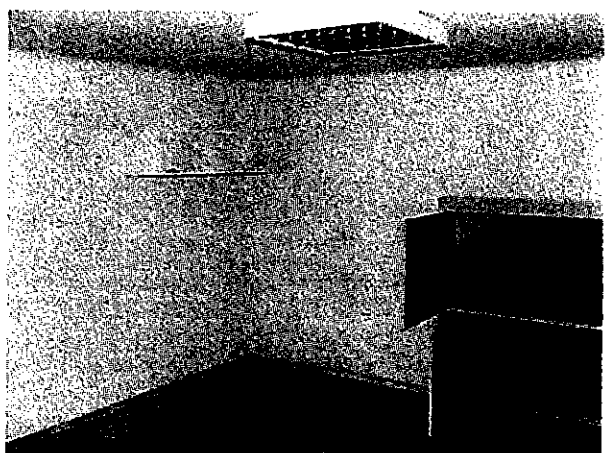
08. bejárati ajtó környéke



09. padozat



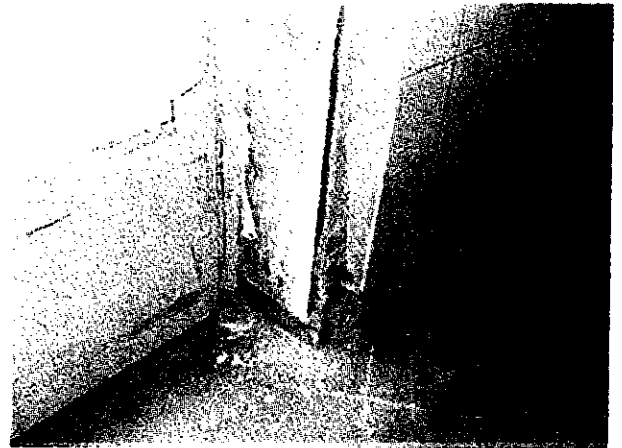
10. lépcsősor a galériára



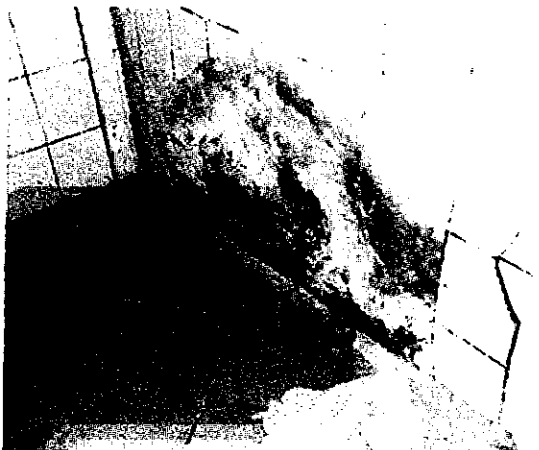
11. galéria



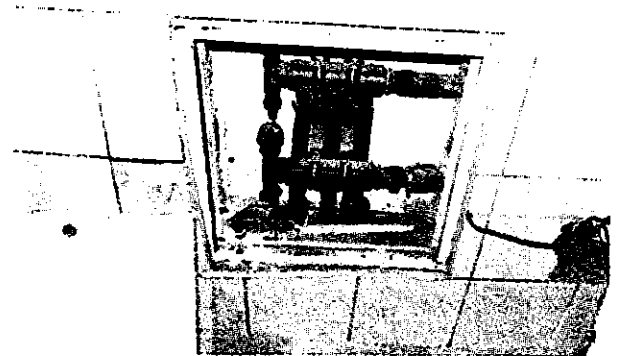
12. falszerkezet



13. falszerkezet



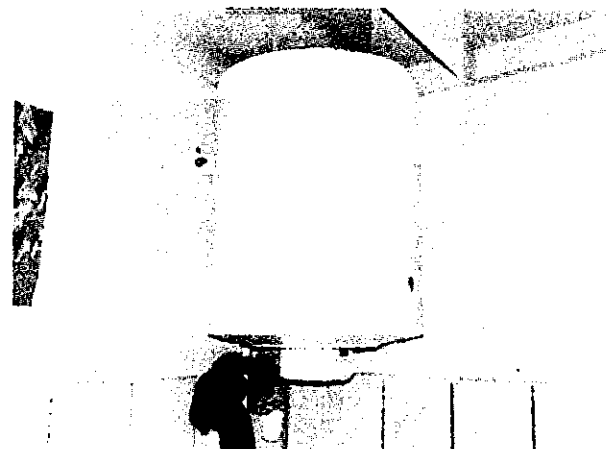
14. falszerkezet, vízvételi lehetőség, vízóra



15. fűtésrendszer vezetékai



16. galéria tartószerkezete



17. villanybojler