



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Kardos Noémi*

JOGI KONTROLL: *1 M 12 4*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

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 9. szám alatti 34952/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2018. július 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az értékelt ingatlan az épület utcafronti részének bal oldalán helyezkedik el. A 2,40 méter magasságú fa szerkezetű bejárati ajtó állapota biztonságtechnikai szempontból megfelelő, minimális esztétikai felújítást igényel. Az ingatlan utcafronti helyisége közepes állapotú. Az innen induló lépcsősoron megközelíthető fa tartószerkezetű és burkolatú 1,92 méteres belmagasságú galéria műszakilag megfelelő állapotú.

Sp

Scheibert Tzolmon egyéni vállalkozó (székhely: 2600 Vác, Attila utca 34. -1. em. 3. ajtó nyilvántartási szám: 51489117; adószám: 79414414-1-33) 2020. július 31. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **varrodai tevékenység céljára**.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 337/2020. (IX.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy **nem járul hozzá** a tárgyi helyiség bérbeadásához a bérlő részére. A Bizottság 2020. szeptember 23. napján tartott ülésére készített előterjesztés tanúsága szerint a kérelmező szüneteltette vállalkozói tevékenységét, ezért javasolta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a bérbevételi kérelem elutasítását.

A kérelmező a Bizottság döntését követően 2021. január 20-án újabb bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti ismertetett helyiségre. A kérelmező 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj **ajánlatot tett**, egyéni vállalkozói tevékenysége működik.

A **CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2018. december 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2018. december 6. napján jóváhagyott, majd 2021. március 2. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.100.000,-Ft** (409.375,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatáshoz kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 65.500,- Ft**.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 9. szám alatti 34952/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Scheibert Tzolmon egyéni vállalkozó** (székhely: 2600 Vác, Attila utca 34. -1. em. 3. ajtó nyilvántartási szám: 51489117; adószám: 79414414-1-33) részére 2026. december 31-ig szóló határozott időre **varrodai tevékenység céljára az általa ajánlott 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, amely évente a fogyasztói árindexnek megfelelően növekszik, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, valamint vízóra bekötési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület 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 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 2021. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.



A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 bérbeadói 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, a lakossági kisipari szolgáltatáshoz kapcsolódó a bérleti díj szorzó 6%.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (III.....) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 9. szám alatti 34952/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Scheibert Tzolmon egyéni vállalkozó (székhely: 2600 Vác, Attila utca 34. -1. em. 3. ajtó nyilvántartási szám: 51489117; adószám: 79414414-1-33) részére 2026. december 31-ig szóló határozott időre varrodai tevékenység céljára az általa ajánlott 70.000,- Ft/hó Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a helyiségben a bérlő köteles vízórát felszerelni;**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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;**
- 3.) **felhatalmazza a hatáskörrel rendelkező bizottságot a döntés meghozatalára, amennyiben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követően a jelen határozatot valamely ok miatt módosítani kell, vagy a határozattal kapcsolatban döntést kell hozni.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2021. május 31.

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

Budapest, 2021. március 11.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-077

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint



szám alatti

34952/0/A/2 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2018. december

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-077
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint
Helyrajzi száma	: 34952/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 430 989 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 471 m ²
Eszmei hányad	: 304 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **13 790 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 860 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **11 030 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-harmincezer- Ft .**

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

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

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

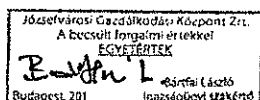
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. november 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. december 4.

2018 DEC 06.



CPR-Vagyonerőtelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 12771383-2-42
Céginformációk: CPM

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-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

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 9. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
Helyrajzi száma:	34952/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	műhely
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 Rákóczi téren át a Nagykörútra nyíló egyirányú utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület utcafronti részének bal oldalán helyezkedik el, közvetlen fa szerkezetű üvegezett utcafronti bejárattal.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken részben díszítő kváderezéssel, részben egységes kőporos vakolattal ellátott, melyen az elmúlt években felújításon esett át. A tetőszerkezet állapotáról információ nem áll rendelkezésre, az ereszcsonna állapota az utcafronton megfelelő, biztosítja a vízelvezetést. A 2,40 méter magasságú fa szerkezetű bejárati ajtó állapota biztonságtechnikai szempontból megfelelő, minimális esztétikai felújítást igényel. Az ingatlan utcafronti helyisége közepes állapotú. Az innen induló lépcsősoron megközelíthető fa tartószervezetű és burkolatú, 1,92 méteres belmagasságú galéria műszakilag megfelelő állapotú.

Az albetét hitelesített víz és villany közmű mérőórákkal rendelkezik. A fűtés az utcafronti helyiségben található fali villany üzemű panelek, a meleg-víz ellátást a teakonyhában található kézmosó csapnál kis teljesítményű, "HAJDÚ FT10"-es átfolyós villanyüzemű melegítő biztosítja.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fsz + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa magastető ácsszerkezet	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, színezett kőporos vakolattal ellátott	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	240 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	455 cm = 240 (földszint) + 192 (galéria)	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	átlagos
Fűtési rendszer:	villany üzemű fali panelek	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	HAJDÚ FT10"-es átfolyós villanyüzemű melegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz, villany	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:	nem történt	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 a környező - hasonló korú társasházakhoz képest - jobb állapotban van, az elmúlt években felújításon esett át, a kőporos vakolat és kváderezés egységes, csak kismértékben tapasztalható a lábazatnál talaj menti felvizesedés miatti vakolat hiány. A tetőszerkezet állapota nem behatárolható, az utcafront felől szerkezeti hiba nem látható. A belső udvar megközelítésére nem volt lehetőség, állapotáról nem áll rendelkezésre információ.

Albetét:

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 32 m²-es műhely megnevezésű ingatlan, amely a földszinten négy helyiségből áll, felette jelentős méretű, fa szerkezetű galériával, a szemle időpontjában nem hasznosított. Értékbecslésünkben az ingatlan teljes alapterületével számoltunk a galériát értéknövelő tényezőként vettük figyelembe. A bejárat lábazati részén az elégtelen vízszigetelés miatt vakolathullás látható, a beltér műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú. A bejárat környéki homlokzaton mindkét oldalról felvizesedés miatti vakolatmállás tapasztalható.

Enyhe vizesedés miatt a fűrészesporos tapéta néhol levált a falazatról, jelentős vizesedés, salétromosodás nem látható, a mögötte található szociális helyiség szintén közepes állapotú, jelentős esztétikai felújítást igényel. A mennyezet jelentős mértékben erodálódott fentről történő ázás miatt, a vakolat pergése és mállása jelentős, ugyanakkor penészesedés nem tapasztalható.

Bérleti megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műhely	PVC	tapétázott	21,48 m ²	100%	21,48 m ²
raktár	mettlachi	festett	7,92 m ²	100%	7,92 m ²
wc	mettlachi	festett	1,16 m ²	100%	1,16 m ²
mosdó (teakonyha)	mettlachi	festett, csempe	1,46 m ²	100%	1,46 m ²
galéria	fa burkolat	tapétázott, festett	27,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,02 m ²	100%	-0,02 m ²
Összesen:			59,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			59 m ²		32 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9 %, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2018. 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.

Költség alapú 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 jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	471 m ²
Eszmei hányad:	304 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 860 000 Ft , Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- 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, Déry Miksa utca 9. földszint	VIII. ker., Kis Salétrom utca	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér környéke	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Bérkocsis utca
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	32	25	23	31	49	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 500 000	11 500 000	13 900 000	24 000 000	31 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		486 000	450 000	403 548	440 816	465 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%	2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot/hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-3%	-3%	0%	0%	-3%
galéria		0%	-3%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-7%	0%	2%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		443 718	418 950	403 145	448 310	440 820
Fajlagos átlagár:		430 989 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 791 648 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 790 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, teljes berendezéssel, ingatlan.com/27487083
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti 23 m²-es alapterületű ingatlant 23m²-es galériával közepes állapotban. ingatlan.com/25055348
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jelenleg fodrászatnak berendezett, iroda minősítésű üzlethelyiség, ingatlan.com/27959165
4. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotban lévő üzlethelyiség, utcai kirakattal. ingatlan.com/28046366
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, jó műszaki állapotú, étteremként üzemelő, 2 bejáratos üzlet. ingatlan.com/27724865

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

13 790 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hétszázkilencvenezer- 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 9. földszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	32	38	51	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	2 647	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-8%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		3 057 Ft/m ² /hó	2 433 Ft/m ² /hó	3 452 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 980 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratú, átlagos állapotú, komfortos, wc-vel és 2 db vizesblokkal rendelkező üzlet. ingatlan.com/23510948
2. adat: Orczynegyed, jó állapotú, két bejáratú rendelkező, megosztható, utcafronti üzlet. ingatlan.com/27553578
3. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, utcafronti nagy portállal rendelkező, galériázható üzlethelyiség. ingatlan.com/27600828

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 980 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	87%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		995 558 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	49 778 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 911 Ft
Egyéb költségek:	5%	49 778 Ft
Költségek összesen:		119 467 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		876 091 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 680 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 680 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 790 000 Ft	100%	13 790 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	13 790 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 790 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hétszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanoknak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanoknak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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:

Ingotlan címe: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 13 790 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-hétszázkilencvenezer Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. november 30.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. december 4.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/451456/2018

2018.09.20

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34952/0/A/2 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Óri Miksa utca 9. Földvezint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szemei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	---------------	-----------------

műhely	32	0	0	304/10000 önkormányzat
--------	----	---	---	------------------------

Bejegyző határozat: 230201/1/2001/01.10.08

1. bejegyző határozat: 230201/1/2001/01.10.08

Társasház

As alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 230201/1/2001/01.10.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993./07.05./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

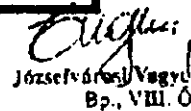
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

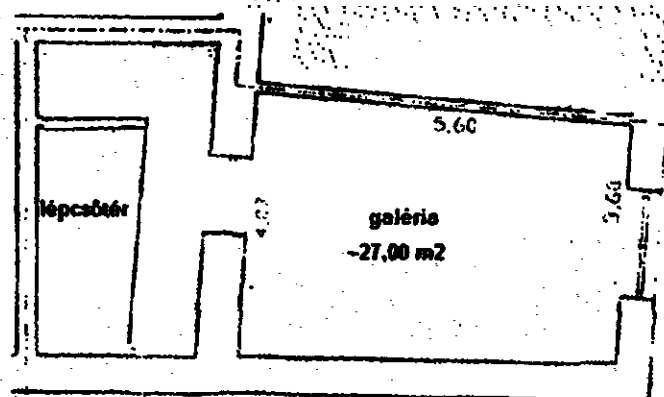
Nem hiteles tulajdoni lap

HRSZ: 34952/0/A/2

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGETLEN VÉLEMÉNY ELSŐ RÉSZ



GALÉRIA



Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Déri Miksa utca 9.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34952 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Déri Miksa utca 9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 9. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	telek	471,00m ²	
Pince:			
II.	mosókonyha	22,28m ²	
III.	tároló	24,78m ²	
IV.	pincelépcső	8,32m ²	
V.	tároló	10,88m ²	
VI.	tároló	6,22m ²	
VII.	közlekedő	7,04m ²	
VIII.	tároló	12,56m ²	
IX.	tároló	10,32m ²	
X.	tároló	26,11m ²	
XI.	tároló	80,80m ²	

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT.
Bp., VIII. Ör u. 8.
1.

SZABÓ VINCENZ VAGYONGAZDÁLKODÓ
1084 Budapest, Déri Miksa u. 9.
T. 06-21-77513142-1105
F. 06-21-77513142-1105
www.jozsefvaros.hu

- XXXIII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXIV. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai.
- XXXV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXVI. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 22 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34952/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Déri Miksa utca 9. pincéjében lévő Ü. 1. sz. alatti 63 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 589/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34952/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Déri Miksa utca 9. földszintjén lévő Ü. 2. sz. alatti 32 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 304/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34952/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Déri Miksa utca 9. földszintjén lévő Ü. 3. sz. alatti 20 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 190/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34952/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Déri Miksa utca 9. földszint 1/A. sz. alatti 1 szobás 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 326/10000 hányad.

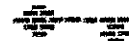
Józsefvárosi Vagyongépző KFT.
Bp., VIII. Ór u. 8.

SZABÓ S. VINCE JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
1051 Budapest, Dohány u. 96
Tel.: 312 7750, 342 8495
E-mail: ISZCE@H.H.

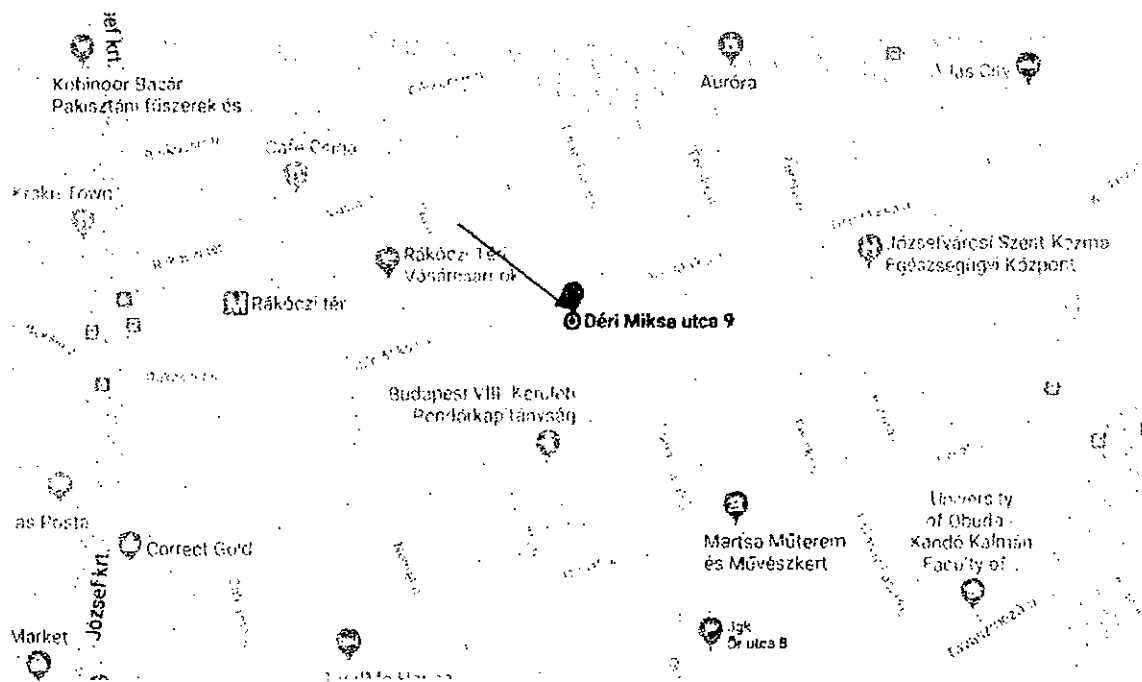
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint

HRSZ: 34952/0/A/2



CPH-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcafé



03. utcafront



04. homlokzat, tetőszerkezet

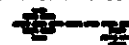


05. albetét bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint

HRSZ: 34952/0/A/2



CPR-VAGYONTÉKINTŐ KFT.
FÜGGŐEN MEGÁLLANDÓ ÉRTÉKELŐ



06. albetét bejárata



07. ingatlan bejárata melletti homlokzat



08. ingatlan bejárata melletti homlokzat



09. műhely



10. műhely

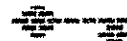


11. wc

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint

HRSZ: 34952/0/A/2



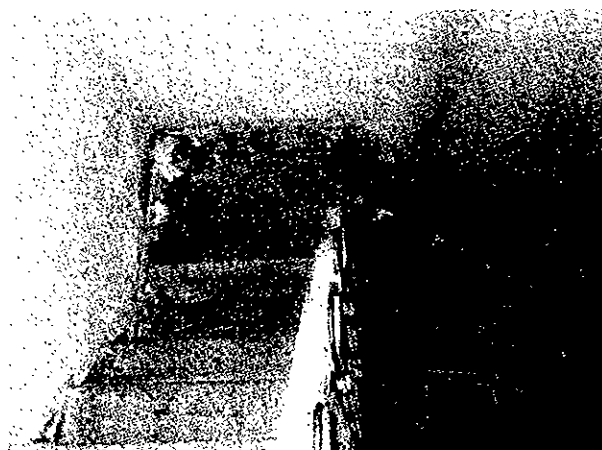
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐBIZHATÓ CÉGTARTALÉK



12. mosdó (teakonyha)



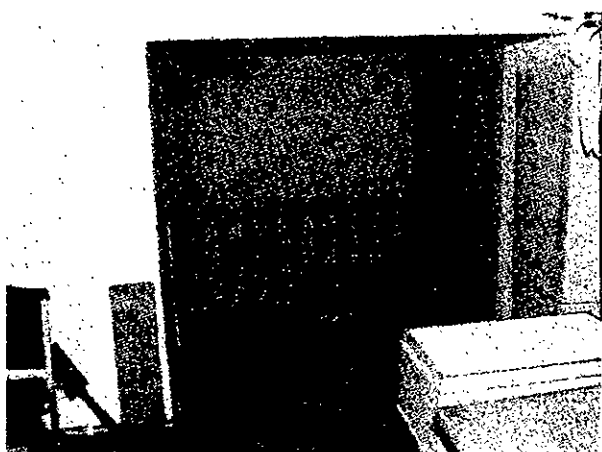
13. mosdó (teakonyha)



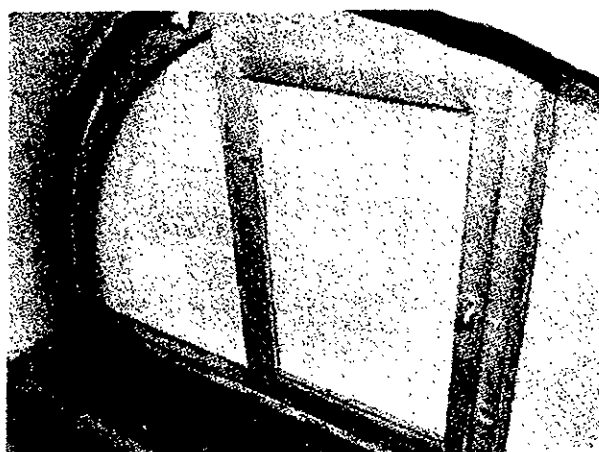
14. lépcsősor a galériára



15. galéria



16. galéria



17. galéria ablaka

19

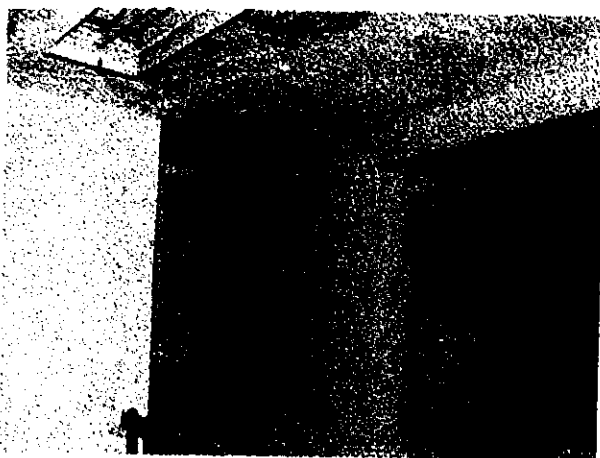
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 9. földszint

HRSZ: 34952/0/A/2



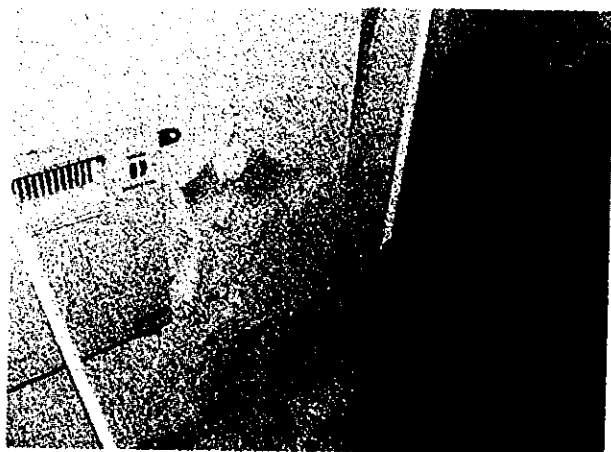
ORÁGI-VAGYONGÉRFELÜGYELŐ KFT.
FÜGGŐSÉGI VÉDELMI SZOLGÁLTATÁS



18. galéria mennyezete



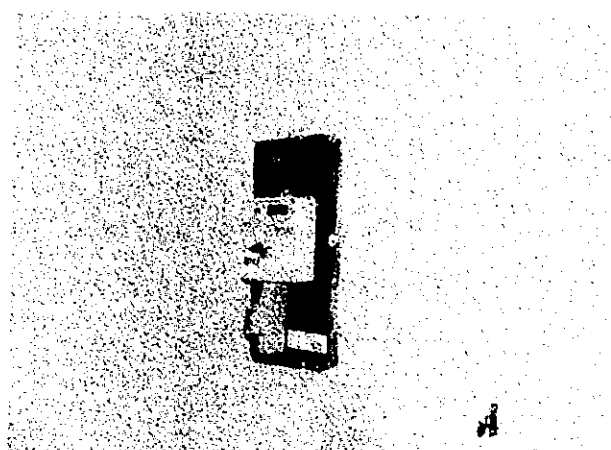
19. galéria mennyezete



20. ázási folt a műhelyben



21. ázási folt a műhelyben



22. villanyóra



23. vízóra

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

műhely

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Déri Miksa u. 9. földszint 32m2
HRSZ:	34952/0/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	430.989,-Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.790.000 Ft
Dátuma:	2018. december 4.

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:

Forgalmi érték - 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	409.440,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.100.000,- 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 2021..... 2021. MARE 02.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

S

