



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti helyiség bérbeadására önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

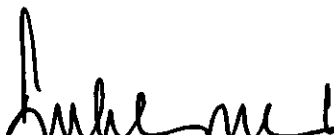
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T - Ápúd*

JOGI KONTROLL: *okk*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


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 3. szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

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.

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

Sp 1

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.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízóra nélküli helyiségre vonatkozóan 17.732,- Ft/hó.

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.

Az **Új Start Alapítvány** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit) 2021. március 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **iroda** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, kérelmében előadta, hogy a 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat VI. fejezete szerinti önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, így kedvezményes bérleti díj megállapítását kezdeményezi.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. december 3. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott, majd 2021. március 24-én aktuálizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.330.000,- Ft** (485.538,- Ft/m²). A 248/2013. (VI.19.) számú határozat 28. pontja szerint az új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Az így számolt havi nettó **bérleti díj 111.650,- Ft/hó + ÁFA**.

A 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat 27. pontja szerint:

- a) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.
- b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:
 - ba) honlapján, sajtómegjelenésein szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,
 - bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.
 - bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
 - bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.
 - be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.
- c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:

- ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
- cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
- cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **Új Start Alapítvány** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.: nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szóke Judit), részére **irodai tevékenység** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **111.650,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat VI. fejezetében foglaltak figyelembevételével.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói 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 bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerve 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 szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) VI. fejezete szerint:

26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:

- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- c) a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet. Ez esetben a közös költség vagy üzemeltetési költség megfizetése alól a bérlő mentesül.
- d.) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egyenél több önkormányzati bérlémmel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

27.

a) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.

b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:

ba) honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,

bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.

bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni,

illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.

bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.

be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:

ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,

cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,

cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

28. Új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett. Amennyiben olyan bérlő részére történik új helyiség bérbeadása, amelyik a jelen fejezet alapján már rendelkezik bérleti jogviszonnyal, az illetékes bizottságok a beszámolóját elfogadták és kedvezményes bérleti díjat állapítottak meg számára, a bérbeadás során a bérleti díjat a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértéken kell megállapítani, a leendő bérlő által előzetesen tett, a bérleményben folytatandó tevékenység gyakoriságára vonatkozó nyilatkozata alapján.

29. A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

30. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, műhely esetében 6%.

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés, aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének

.../2021. (V. ...) számú határozata

**Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti helyiség bérbeadása
önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet
részére**

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 3. szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Új Start Alapítvány** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szóke Judit) részére **iroda céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **111.650,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat 27. b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet, valamint teljesítenie kell a határozatban foglalt további feltételeket.
- 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 megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetekre vonatkozó, a 248/2013. (VI.19.) számú határozatában foglalt feltételeket.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. június 30.

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

Budapest, 2021. április 26.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

6
90

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. 46 m ²
HRSZ:	34924/0/A/23

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	511.093,-Ft/m ²
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 ²
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 2021. 2021 MÁRC 24.

Bártfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

907.

R

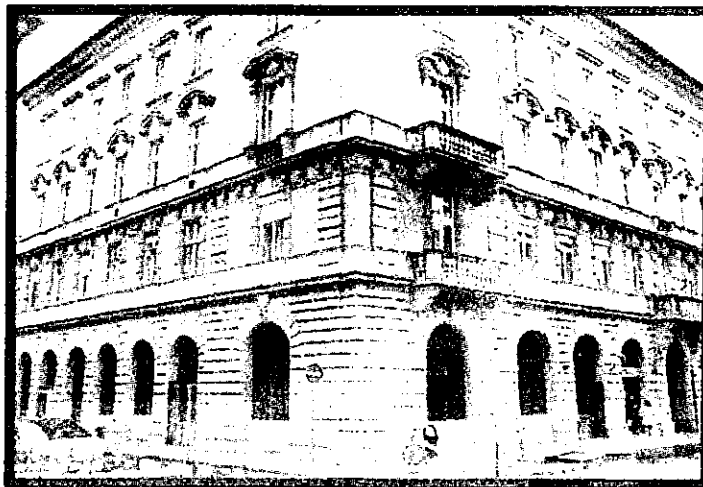
CPR-Vagyonértékelő Kft.

118 - 516 | 9 | 2019

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.



sám alatti

34924/0/A/23 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. december

Független | Megbízható | Értékmérő

S B.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-441
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.
Helyrajzi száma	: 34924/O/A/23
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 511 093 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 790 m ²
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: **23 510 000 Ft**
 azaz Huszonhárommillió-ötszázötvenezer- Ft .
 melyből a telek eszmei értéke: **4 150 000 Ft**
 azaz Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **18 810 000 Ft**
 azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

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

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

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

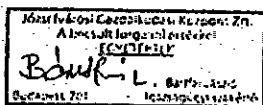
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

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 értékbecsítő 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 3. földszint 23.
Tulajdoni lap szerinti területe: 46 m²
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 zártosított beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek első felében épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, 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 ereszsatorna 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, fotosodás, 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-kiállások:	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 vízesedés jelei nem tapasztalhatóak, az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Az albetét - kialakítása és helyiségtagolása miatt - többértően 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. Helyiségkimutatás .

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlethelyiség	kerámialap	festett, csempe	20,00 m ²	100%	20,00 m ²
üzlethelyiség	kerámialap	festett	25,70 m ²	100%	25,70 m ²
galéria	padlófilc	festett	20,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
Összesen:			66,00 m²		46,00 m²
Összesen, kerekítve:			66 m²		46 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása (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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	790 m ²	
Eszmei hányad:	239	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,89 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
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, Déli Miksa utca 3. földszint 23.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Baross utca 87	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	46	27	61	33	48	22
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	31 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	490 574	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
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%
Összes korrekció:		6%	8%	-3%	5%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		519 397	529 820	515 925	475 618	514 705
Fajlagos átlagár:		511 093 Ft/m ²				
Ingatlan becült piaci értéke:		23 510 278 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		23 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Corvinnegyed, az értékelt ingatlannal nagyságrendileg megegyező műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos üzlet, ingatlan.com/28920956
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 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-ötszázötzezer- 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 ²):	46	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-3%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
Összes korrekció:		-12%	-5%	17%
Korrigált fajlagos alapár:		2 826 Ft/m ² /hó	3 657 Ft/m ² /hó	3 212 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 232 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

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 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:	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
Az ingatlan egyeztetett értéke:			23 510 000 Ft

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, 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.**

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

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

Szaktelemény fordulónapja : 2019. november 22.
 Szaktelemény 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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Bolya utca 19. 1519 Budapest, XI. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás
Mégrendelés száma: 8060204542555/2013
2019. 11. 20.

BUDAPEST VIII. KER.

Helység: 34924/0/A/23 helyrajzi szám.

1084 BUDAPEST VIII. KER. Déri Miksa utca 3. földszint, ajtó: 23
IRRSZ

1. Az egyedi értékelési adatok: ACATAS

Értékelési adatok	terület: m ²	száma: egység/EG	száma: hányad	tulajdoni leírás
Országhelyrajz	0	0	0	Országhelyrajz
Helyrajzi határozat	0	0	0	16136 határozat: 29769/2004/04 05 01
Országhelyrajz	0	0	0	239/10000
Helyrajzi határozat	29769/2004/04 05 01			Országhelyrajz

2. helyrajzi határozat: 16766/1/1998/57 11 10
Társasház.

Az alapító okirat szerint korrigestorok voltak: helyrajzi

IRRSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

helyrajzi határozat, száma: 16766/1/97/02.16

jogcím: 1991. évi LXIII. tv. 1 §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. INKORRIGENTAI

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Déri Miksa utca 3. E7

IRRSZ

NEM CSELEKÉSEK

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Társasháztelepítő alapító okiratA./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapítás

Alulírott a Főv. VIII. ker. Ingatlanközvetítő Vállalat (Budapest VIII. ker. Batoss u. 65-67.) a Budapest 404.sz. tulajdoni lapon 34924. hrsz. alatt felvett 750,23 m² területű, a Magyar Állam tulajdonában és a Főv. VIII. ker. Ingatlanközvetítő Vállalat kezelésében lévő épitési telken a vonatkozó tervek szerint pincéből, földszintből és 4 emeletből álló, a műszaki leírásban részletezettek szerint megépített lakóépületet az 1977. évi 11.sz. tvr. szerint társasházzá alakítja és annak lakásait és az egyéb önálló rendeltetésű helyiségeit jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával értékesíti és a levők személyi tulajdonába adja.

A társasház megnevezése és cíve:
Budapest VIII. ker. Déry Miksa u. 3.

B./ Közös tulajdonban maradó helyiségek, berendezések és szer-
 vezetek

A lakások és a pincében, valamint a földszinten önálló alhatásban lévő helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a területén felmontott kivételhez épületrészek, valamint felszerelések és berendezések, továbbá a 34925. hrsz. telek.

Pince:

I.	Belterületi pincék	100,00 m ²
II.	Földszinti és földalatti tervek	100,00 m ²
III.	...	...
IV.	...	...
V.	...	...
VI.	...	...
VII.	...	...
VIII.	...	...
IX.	...	...
X.	...	...
XI.	...	...
XII.	...	...
XIII.	...	...
XIV.	...	...
XV.	...	...
XVI.	...	...
XVII.	...	...
XVIII.	...	...
XIX.	...	...
XX.	...	...
XXI.	...	...
XXII.	...	...
XXIII.	...	...
XXIV.	...	...
XXV.	...	...
XXVI.	...	...
XXVII.	...	...
XXVIII.	...	...
XXIX.	...	...
XXX.	...	...
XXXI.	...	...
XXXII.	...	...
XXXIII.	...	...
XXXIV.	...	...
XXXV.	...	...
XXXVI.	...	...
XXXVII.	...	...
XXXVIII.	...	...
XXXIX.	...	...
XL.	...	...
XLI.	...	...
XLII.	...	...
XLIII.	...	...
XLIV.	...	...
XLV.	...	...
XLVI.	...	...
XLVII.	...	...
XLVIII.	...	...
XLIX.	...	...
L.	...	...
LI.	...	...
LII.	...	...
LIII.	...	...
LIV.	...	...
LV.	...	...
LVI.	...	...
LVII.	...	...
LVIII.	...	...
LIX.	...	...
LI.	...	...
LXI.	...	...
LXII.	...	...
LXIII.	...	...
LXIV.	...	...
LXV.	...	...
LXVI.	...	...
LXVII.	...	...
LXVIII.	...	...
LXIX.	...	...
LXX.	...	...
LXXI.	...	...
LXXII.	...	...
LXXIII.	...	...
LXXIV.	...	...
LXXV.	...	...
LXXVI.	...	...
LXXVII.	...	...
LXXVIII.	...	...
LXXIX.	...	...
LXXX.	...	...
LXXXI.	...	...
LXXXII.	...	...
LXXXIII.	...	...
LXXXIV.	...	...
LXXXV.	...	...
LXXXVI.	...	...
LXXXVII.	...	...
LXXXVIII.	...	...
LXXXIX.	...	...
LXXXX.	...	...
LXXXXI.	...	...
LXXXXII.	...	...
LXXXXIII.	...	...
LXXXXIV.	...	...
LXXXXV.	...	...
LXXXXVI.	...	...
LXXXXVII.	...	...
LXXXXVIII.	...	...
LXXXXIX.	...	...
LXXXXX.	...	...

- 8 -

20. sorszámmal jelölt 404/20. társasházi különlapon
34924/A/20. hrsz. alatti III.em. 22.sz. öröklakás:
2 szoba, előszoba, átjáró, konyha, kamra, WC,
fürdőszoba, összesen: 86,2 m²
közös tulajdoni hányad: 454/10000.

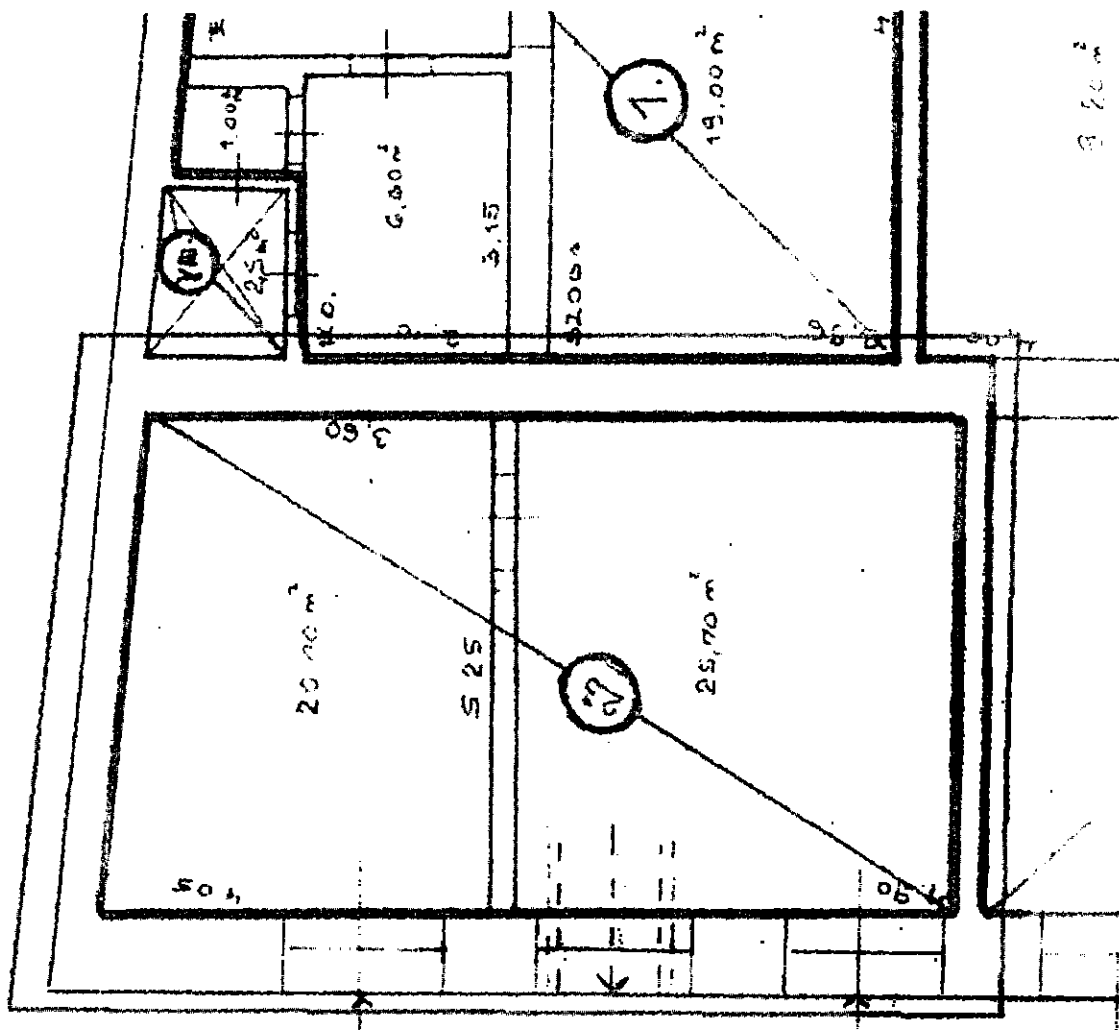
21. sorszámmal jelölt 404/21. társasházi különlapon
34924/A/21. hrsz. alatti III.em. 23.sz. öröklakás:
1 szoba és egy felszoba, konyha, kamra, WC,
összesen: 43,1 m²
közös tulajdoni hányad: 227/10000.

22. sorszámmal jelölt 404/22. társasházi különlapon
34924/A/22. hrsz. alatti IV.em. 24.sz. öröklakás:
1 szoba, konyha, WC, összesen: 19,2 m²
közös tulajdoni hányad: 101/10000.

23. sorszámmal jelölt 404/23. társasházi különlapon
34924/A/23. hrsz. alatti földszinti üzlethelyiségek:
1 iroda, 1 rektór, mellékhelyiséggel a Pogány József
utca felőli bejárattal, összesen: 45,7 m²
közös tulajdoni hányad: 241/10000.

24. sorszámmal jelölt 404/24. társasházi különlapon
34924/A/24. hrsz. alatti földszinti helyiségcsoport:
4 üzlethelyiség, 1 előtér szoba, mellékhelyiségek,
Pogány József utca és a Déry Miksa utca felőli be-
járattal, összesen: 150 m²
közös tulajdoni hányad: 827/10000.

ALAPRAJZ

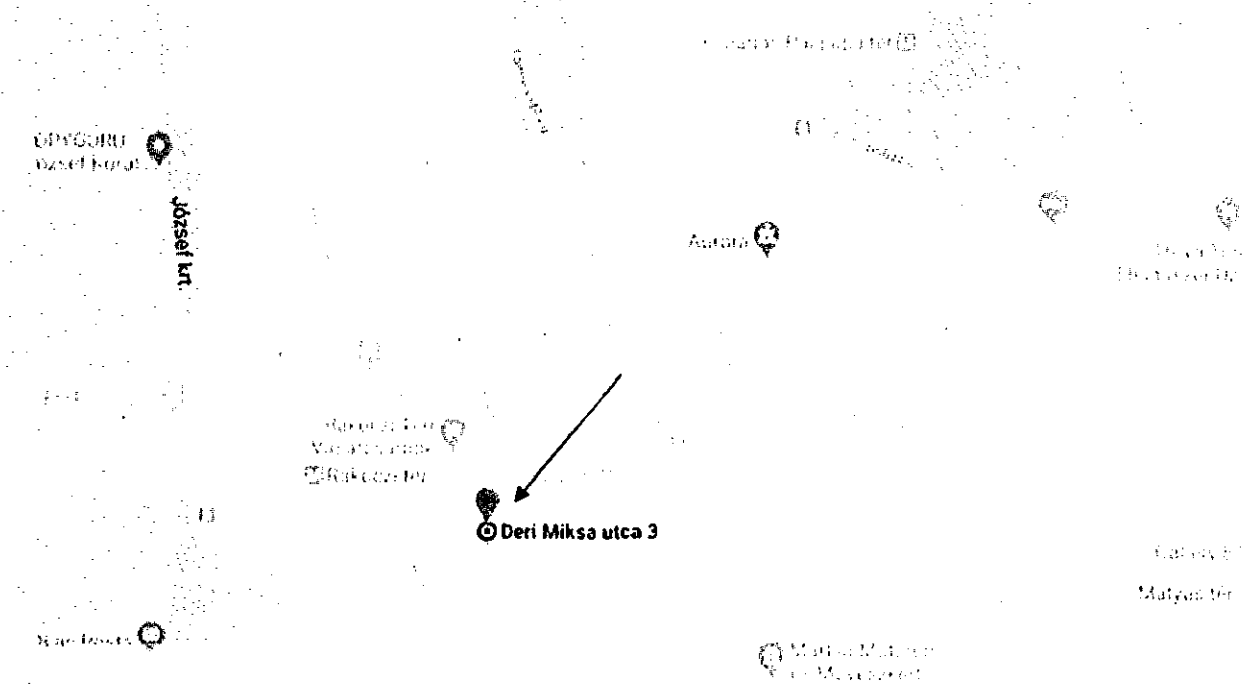


1:50

22.
15. oldal

SR

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



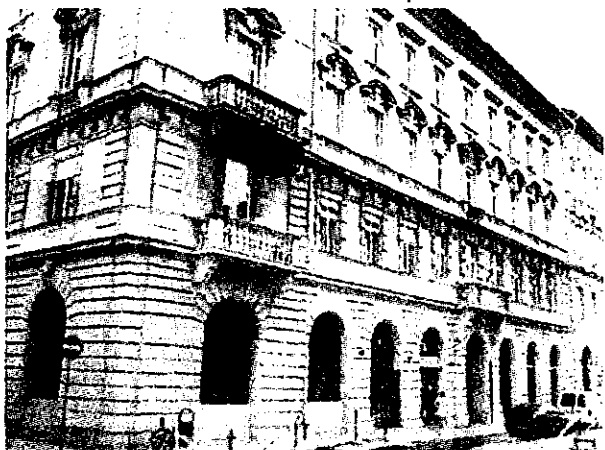
01. térkép



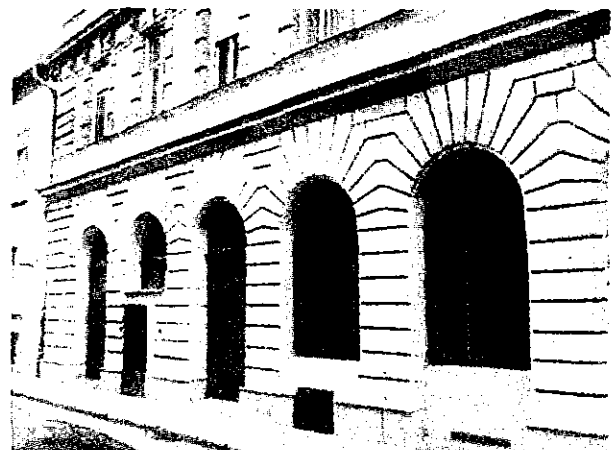
02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. utcafronti lábazat



06. homlokzat, lábazat



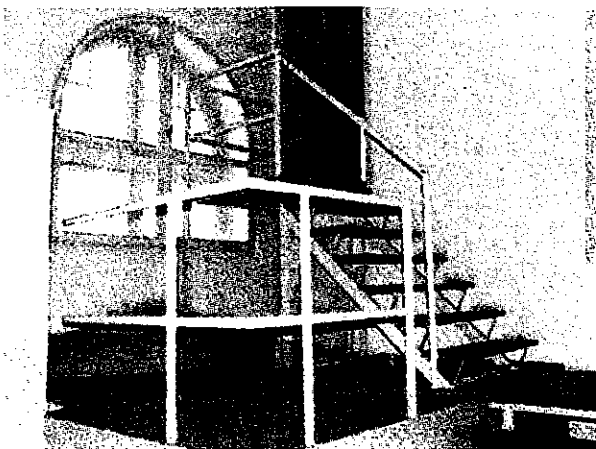
07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



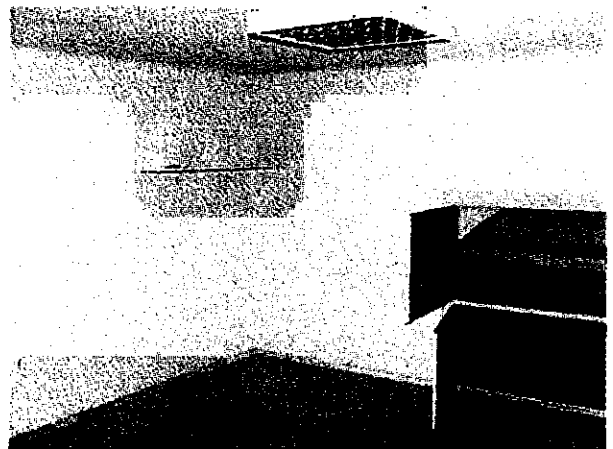
08. bejáratú ajtó környéke



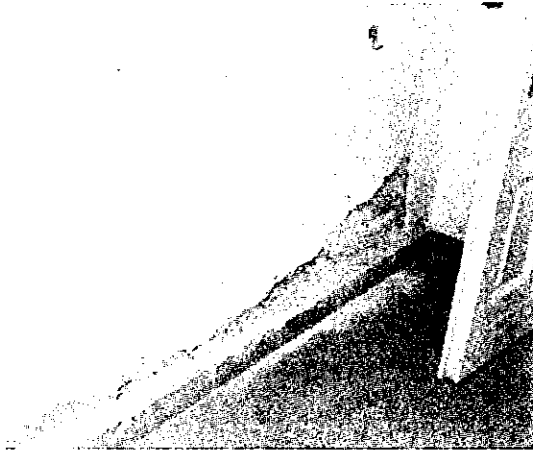
09. padozat



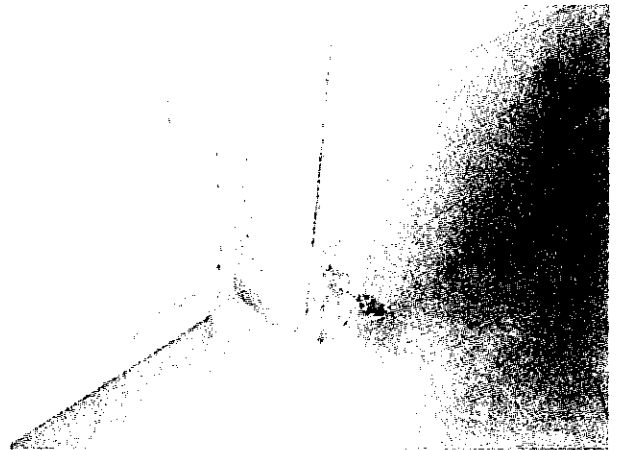
10. lépcsősor a galériára



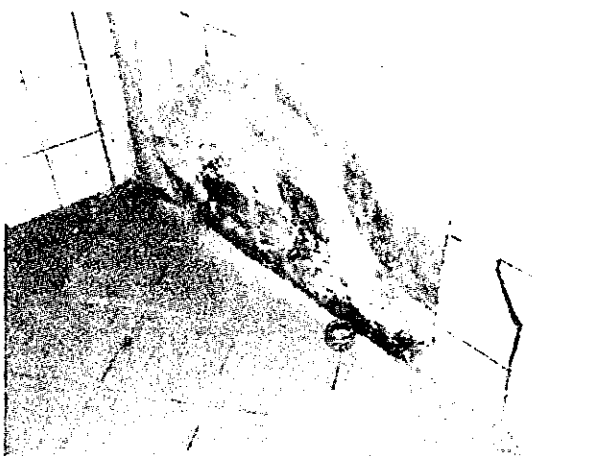
11. galéria



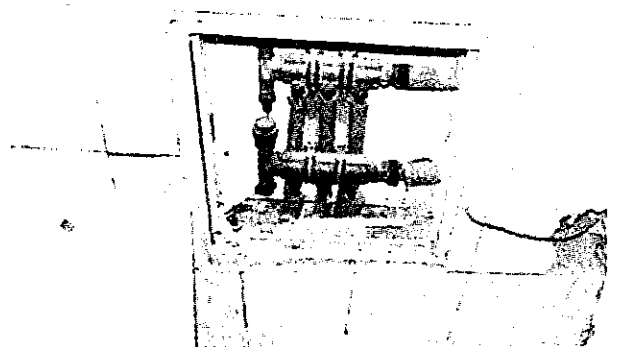
12. falszerkezet



13. falszerkezet



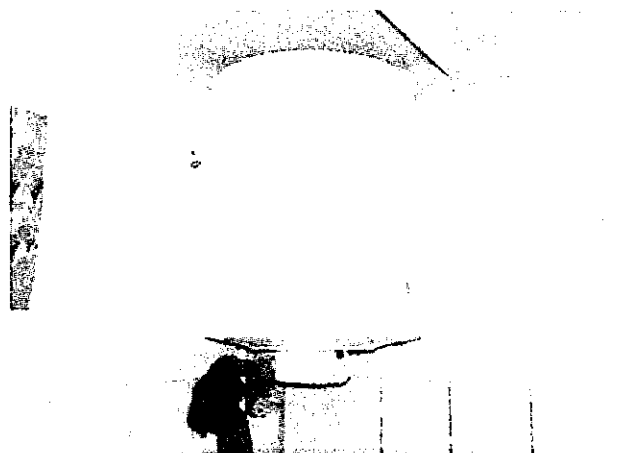
14. falszerkezet, vízvételi lehetőség, vízóra



15. fűtésrendszer vezetékei



16. galéria tartószerkezete



17. villanybojler

