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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1.1. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. július 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy László referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: Értékbecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 86.** szám alatti **35527/2/A/74** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 49 m$^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség bejárata az épület Szűz utcai, nyugati oldalán helyezkedik el. A helyiség belső kétszintes kialakítású, a szinteket ívelt karú lépcső köti össze. Mindkét szinten kiépített a víz-, csatorna-, és villamos-hálózat. A fal-, és padlóburkolatok jó állapotúak. Fűtést, és melegvíz-előállítást biztosító rendszer nem kiépített. Légkondícionáló rendszer kiépített, de a központi egységek leszerelve. Összességében karbantartott, jó állapotú helyiség.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 79 db albetét található, melyből 4 db önkormányzati tulajdon, 1 db lakás és 3 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2021. február 26. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.232,- 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, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **MegConsulting Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 337877; adószám: 26662510-2-42, képviseli: Kovács Ernő) 2021. június 13. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **iroda (üzletviteli tanácsadás)** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 80.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

**A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. május 12. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. május 18. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 23.090.000,- Ft** (471.303,- Ft/m$^2$).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda (üzletviteli tanácsadás)** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 115.450,- Ft/hó + ÁFA**.

**Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86.** szám alatti **35527/2/A/74** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 49 m$^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség



Érkezett: 2021 JÚL 09. 14:30

bérbeadását a **MegConsulting Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 337877; adószám: 26662510-2-42, képviseli: Kovács Ernő) részére **iroda (üzletviteli tanácsadás) céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a kérelmező által ajánlott **80.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

**Javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86.** szám alatti **35527/2/A/74** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 49 $m^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **MegConsulting Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 337877; adószám: 26662510-2-42, képviseli: Kovács Ernő) részére **iroda (üzletviteli tanácsadás) céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **115.450,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

**II. A beterjesztés indoka**

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

**III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna 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 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 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) 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, az irodai (üzletviteli tanácsadás) esetén 6%.

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

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

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (VII.14.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

1.) **nem járul hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 86.** szám alatti, **35527/2/A/74** helyrajzi számú, 49 $m^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **MegConsulting Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 337877; adószám: 26662510-2-42, képviseli: Kovács Ernő) részére **iroda (üzletviteli tanácsadás) céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **80.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 86.** szám alatti, **35527/2/A/74** helyrajzi számú, 49 $m^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **MegConsulting Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 337877; adószám: 26662510-2-42, képviseli: Kovács Ernő) részére **iroda (üzletviteli tanácsadás) céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **115.450,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 3.) pont esetében 2021. augusztus 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. július 9.

**Nováczki Eleonóra**
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Magyar Ingatlanszövetség

Budapest Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
|---|---|
| iktatás dátuma: 2021-05-19 | iktatószám: JG/56-6/2021 |
| ügyintéző | |
| mellékletek | |

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-718

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

## 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74.

szám alatti

## 35527/2/A/74 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. május

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | | |
|---|---|---|
| Megrendelő azonosító | : | JGK-718 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : | Csarnok negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : | 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74. |
| Helyrajzi száma | : | 35527/2/A/74 |
| Ingatlan megnevezése | : | üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : | nem hasznosított |
| Szobák száma | : | - |
| Komfortfokozat | : | - |
| Az értékelés célja | : | Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : | 49 m² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : | 49 m² Fajlagos m2 ár: 471 303 Ft/m² |
| Társasház telek területe | : | 1515 m² |
| Eszmei hányad | : | 73 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : | jó |
| Megközelíthetősége | : | utcai földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : | piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **23 090 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-kilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 430 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **18 470 000 Ft**

azaz **Tizennyolcmillió-négyszázhetvenezer- 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 | : | 2021. április 30. |
| Szakvélemény érvényessége | : | 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : | forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. május 12.

2021 MÁJ 18.

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

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

| | |
|---|---|
| *I. rész:* | |
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 49,0 m² |
| Helyrajzi száma: | 35527/2/A/74 |
| Ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nem hasznosított |
| Bejegyző határozat: | az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek |
| *II. rész:* | |
| Tulajdonviszony: | VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 |
| *III. rész:* | |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnoknegyed kerületrészben, a Baross utca és a Szűz utca által határol saroktelek területre épített, zártsorú beépítésű társasház nyugati, Szűz utcai oldalának földszintjén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. 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.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ Villamos | ☑ Autóbusz | ☑ Trolibusz | ☐ Metro/Földalatti | ☐ Vasút |

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A két utca (Baross és Szűz utcák) által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártsorú beépítésű, pince + földszint + 6 emelet szintosztású társasház a Foncière Bizosító Társaság megbízásából épült 1913-ban. Függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket határoló födém vélelmezhetően acélgerendás, tégla béléses szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető részben fémlemezzel fedett, részben cseréppel héjalt. Az utcafronti homlokzat jellemzően egységes klinkertégla burkolattal ellátott, egységes díszítőelemekkel, összességében karbantartott állapotban. A lábazati rész vakolt, mészkőlap betétekkel ellátott. Jelentősebb szerkezeti vagy esztétikai hiba nem tapasztalható, az állagmegóvás folyamatos. A belső homlokzat és az ott található közös használatban álló részek állapotáról nem áll rendelkezésre információ.
Az ingatlan az épület Szűz utcai, nyugati frontján érhető el. A 205 cm bejárat magasságú, 85 cm széles utcafronti bejárata műanyag szerkezetű, üvegezett, előtte fémszerkezetű, biztonság technikailag megfelelő, jó állapotú ráccsal rendelkezik. Az üzlethelyiség belső kétszintes kialakítású, az alsó szinten 245 cm, felette 253 cm belmagassággal. A szinteket ívelt karú lépcső kapcsolja össze, mindkét szinten kiépített a víz, közcsatorna és elektromos hálózat. A fal- és padlóburkolatok egységesek, megfelelő állapotúak. A galéria szilárd szerkezetű épített, mindkét szintjén állógaléria, amely beleszámít az alapterületbe. Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes kiépített, villanyóra és vízóra ingatlanon belül megtalálható. Fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, az egyedi légkondicionáló rendszer vezetékei a falszerkezetből kiállással rendelkeznek, a központi egységek eltávolítva. Összességében karbantartott, átlagos/jó állapotú ingatlan, amely kialakítása és elhelyezkedése miatt is többrétű felhasználással rendelkezik, üzletként, vendéglátó- szolgáltatóipari egységként történő hasznosíthatósága is reális.

**Épület:**

| | | |
|---|---|---|
| Épület építési éve: | 1913 | **Műszaki állapot** |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince + földszint + 6 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | tégla sávalapozás, nincs szigetelés | jó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla falszerkezet | jó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás födém | jó |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű magastető, fémlemez és cserép fedéssel | közepes |
| Épület homlokzata: | klinkertégla, díszítőelemekkel | jó |

**Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség**

| | | |
|---|---|---|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett | jó |
| Belső terek burkolata: | kerámia, szalagparketta | jó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | csempe burkolat és festett | jó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámia | jó |
| Külső nyílászárók: | műanyag szerkezetű bejárati ajtó és ablak | jó |
| Bejárati nyílás magassága: | 205 cm | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 520 cm (belső kétszintes kialakítás) | - |
| Belső nyílászárók: | egyszerű fa szerkezetű típus beltéri ajtók | átlagos |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépítve, mobil egységekkel megoldható | |
| Melegvíz biztosítása: | nincs kiépítve | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | vízóra, villanyóra | átlagos |
| Felújítás éve: | nincs adat, vélelmezhetően az elmúlt 10-15 évben | |
| Felújítás tárgya: | műszaki és esztétikai felújítás | |
| **Ingatlan műszaki állapota összességében:** | | **jó** |

**Megjegyzés:**

**Légkondicionáló vezetékei kiépítettek, központi egységek eltávolítva, az ingatlan fűtése nem megoldott a szemle időpontjában.**

### 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 karbantartott állapotú, jelentősebb szerkezeti, vagy esztétikai hiba nem tapasztalható, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A belső udvari rész közös használatban lévő egyéb helyiségeinek (közlekedő folyosók, lépcsőház) állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

**Albetét:**

Az ingatlan karbantartott, megfelelő/jó műszaki és esztétikai állapotban van. Jelentősebb szerkezeti és esztétikai hibák nem tapasztalhatók a lábazaton és a falszerkezeten, a galériára vezető lépcsősor és a lábazat egyéb részei mellett tapasztalható csak kisebb vizesedés, amely a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolja. A homlokzati nyílászáró biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található a szemle során. Vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás biztosított, mosdó és WC fajansz beépített.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – gázvezeték ingatlanon belül nem kiépített, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – nem található ingatlanon belül
- Melegvíz-ellátás – nem található ingatlanon belül
- Gyengeáramú berendezések – nincs

**Bérlői megjegyzés:**

Nincs

### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|---|---|---|---|---|---|
| üzlettér | lam. parketta | festett | 17,00 m² | 100% | 17,00 m² |
| ksz | egyéb | festett | 1,36 m² | 100% | 1,36 m² |
| raktár | lam. parketta | festett | 7,28 m² | 100% | 7,28 m² |
| wc | kerámia | csempézett, | 1,76 m² | 100% | 1,76 m² |
| galéria | lam. parketta | festett | 17,96 m² | 100% | 17,96 m² |
| mosdó | kerámia | csempézett, | 1,16 m² | 100% | 1,16 m² |
| WC | kerámia | csempézett, | 1,16 m² | 100% | 1,16 m² |
| mosdó | kerámia | csempézett, | 0,96 m² | 100% | 0,96 m² |
| WC | kerámia | csempézett, | 0,80 m² | 100% | 0,80 m² |
| mérési korrekció | | | -0,44 m² | 100% | -0,44 m² |
| *Összesen:* | | | 49,00 m² | | 49,00 m² |
| **Összesen, kerekítve:** | | | **49 m²** | | **49 m²** |

**Megjegyzés:**

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

# 5. ÉRTÉKELÉS

## 5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet 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 cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. 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 (tiszta 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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. II. 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) 2020. 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 tégla 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: | 1515 m² | |
| Eszmei hányad: | 73 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 11,06 m² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| **Telek eszmei értéke:** | **2 430 000 Ft** | **, Kettőmillió-négyszázharmincezer- 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: | 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74. | VIII. ker., Orczy tér | VIII. ker., Karácsony Sándor utca | VIII. ker., Népszínház utca | VIII. ker., Baross utca | VIII. ker., Fecske utca |
| megnevezése: | üzlethelyiség | iroda | üzlet/iroda | üzlet/iroda | iroda | üzlet/iroda |
| alapterület ($m^2$): | 49 | **51** | **45** | **40** | **52** | **48** |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | **35 000 000** | **22 900 000** | **24 200 000** | **23 400 000** | **23 490 000** |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/$m^2$): | | 617 647 | 458 000 | 544 500 | 405 000 | 440 438 |
| ***KORREKCIÓK*** | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 0% | -1% | -2% | 1% | 0% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 5% | 5% | 0% | 0% | 10% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -10% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | -10% | 0% | 0% | 0% | -5% |
| **Összes korrekció:** | | **-15%** | **-1%** | **-7%** | **6%** | **0%** |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2): | | 527 471 | 454 336 | 507 474 | 427 680 | 439 557 |
| **Fajlagos átlagár:** | | **471 303 Ft/$m^2$** | | | | |
| **Ingatlan becsült piaci értéke:** | | **23 093 847 Ft** | | | | |
| **Ingatlan értéke kerekítve:** | | **23 090 000 Ft** | | | | |

*Összehasonlító adatok leírása:*

| | |
|---|---|
| 1. adat: | Orczynegyed, földszinti, 2 bejárattal rendelkező, belső udvari tájolású iroda, jó állapotú társasház földszintjén, ingatlan.com/32030943 |
| 2. adat: | Magdolnanegyed, földszinti, nagy üvegportálokkal rendelkező, normál belmagasságú iroda/üzlet, ingatlan.com/31854594 |
| 3. adat: | Népszínháznegyed, földszinti, belső kétszintes, jó állapotú helyiség, vizesblokkal, ingatlan.com/31845366 |
| 4. adat: | Palotanegyed, belső udvar felől megközelíthető, szuterén szinten található, jó állapotú iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/31260115 |
| 5. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizes blokkal, jó álllapotú épületben, ingatlan.com/32137722 |

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

**23 090 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-kilencvenezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|---|---|---|---|---|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74. | VIII. ker., Bacsó Béla utca | VIII. ker., Bauer Sándor utca | VIII. ker., Baross utca |
| ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | iroda/üzlet | iroda/üzlet | iroda/üzlet |
| hasznosítható terület ($m^2$): | 49 | **48** | **50** | **60** |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | **150 000** | **130 000** | **200 000** |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2020 | 2020 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/$m^2$/hó): | | 2 813 | 2 340 | 3 000 |
| ***KORREKCIÓK*** | | | | |
| eltérő alapterület | | 0% | 0% | 2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | 5% | 5% | 0% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 3% | 0% | 0% |
| **Összes korrekció:** | | **8%** | **10%** | **2%** |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 032 Ft/m2/hó | 2 579 Ft/m2/hó | 3 066 Ft/m2/hó |
| **Korr. fajlagos alapár kerekítve:** | | **2 892 Ft/m2/hó** | | |

*Összehasonlító adatok leírása:*

| | |
|---|---|
| 1. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő helyiség, padlóburkolatt nélkül, |
| 2. adat: | Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú iroda/üzlet, vizes blokkkal, padlóburkolatok nélkül, ingatlan.com/32135770 |
| 3. adat: | Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, nagy belmagasságú, egy nagy térből és mosdóból álló helyiségcsoport, ingatlan.com/30599407 |

| **Hozamszámítás** | | |
|---|---|---|
| **Bevételek:** | | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 2 892 Ft/m2/hó | |
| Kihasználtság: | 90% | |
| ***Figyelembe vehető éves bevétel:*** | | ***1 530 446 Ft*** |
| **Költségek:** | | |
| Felújítási alap: | 5% | 76 522 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 30 609 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 76 522 Ft |
| ***Költségek összesen:*** | | ***183 654 Ft*** |
| **Eredmény:** | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 346 793 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% | |
| ***Tőkésített érték, kerekítve:*** | | ***19 240 000 Ft*** |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**19 240 000 Ft**

azaz **Tizenkilencmillió-kettőszáznegyvenezer- 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: | 23 090 000 Ft | 100% | 23 090 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 19 240 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| **Az ingatlan egyeztetett értéke:** | | | **23 090 000 Ft** |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**23 090 000 Ft**

azaz, **Huszonhárommillió-kilencvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

**8. ÖSSZEFOGLALÁS**

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Baross utca 86. földszint 74.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **23 090 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-kilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 30.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. május 12.

# 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) ☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) ☐
Adásvételi szerződés ☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép ☑
Fényképfelvételek ☑

*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
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest XI. Budaörsi út 59. I.5. Budapest PF.415

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

BUDAPEST VIII. KER

Helyrajzi szám: 35527/2/A/76 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER Baross utca 86. földszint ajtó 1

**I. RÉSZ**

| A nyitott sorok száma | Bejegyzés jogcíme | Terület | Szobák száma | Szint | Alapterület | Tulajdoni hányad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | m² | egész | | | |

Bejegyző határozat: [illegible]

Bejegyző határozat: [illegible]

Társasház

Az önálló lakóingatlanhoz tartozik az alábbi pince a társasházban meghatározott helyiségben

**II. RÉSZ**

1 tulajdoni hányad 1/1

Bejegyző határozat: [illegible]

Jogcím: öröklés folytán

Jogos tulajdonos:

[illegible] VIII. KER. [illegible]

[illegible] VIII. KER. Baross utca 86. [illegible]

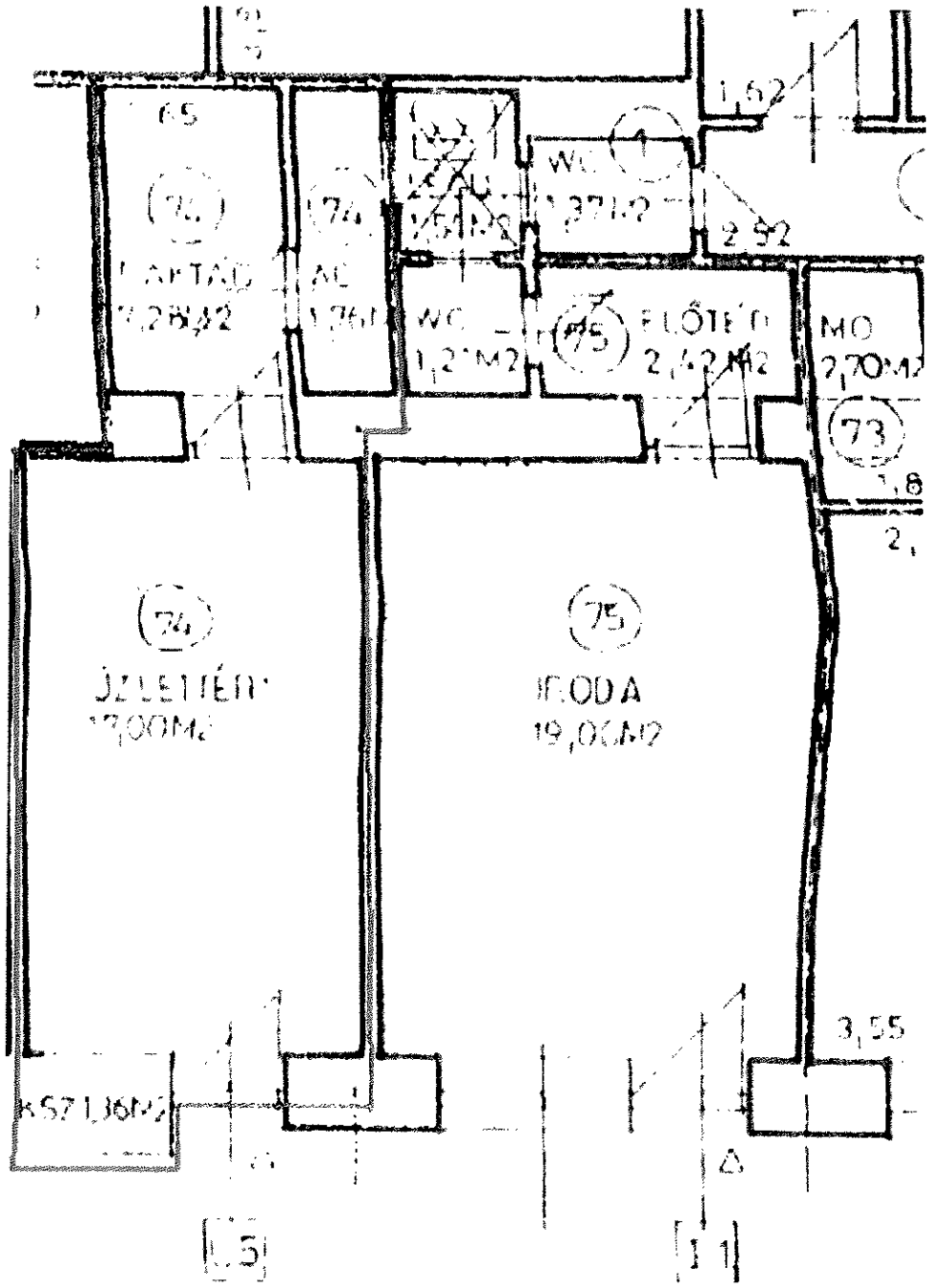
**III. RÉSZ**

NINCS TERHELÉSI ÉS/VAGY JOGI TÉNY

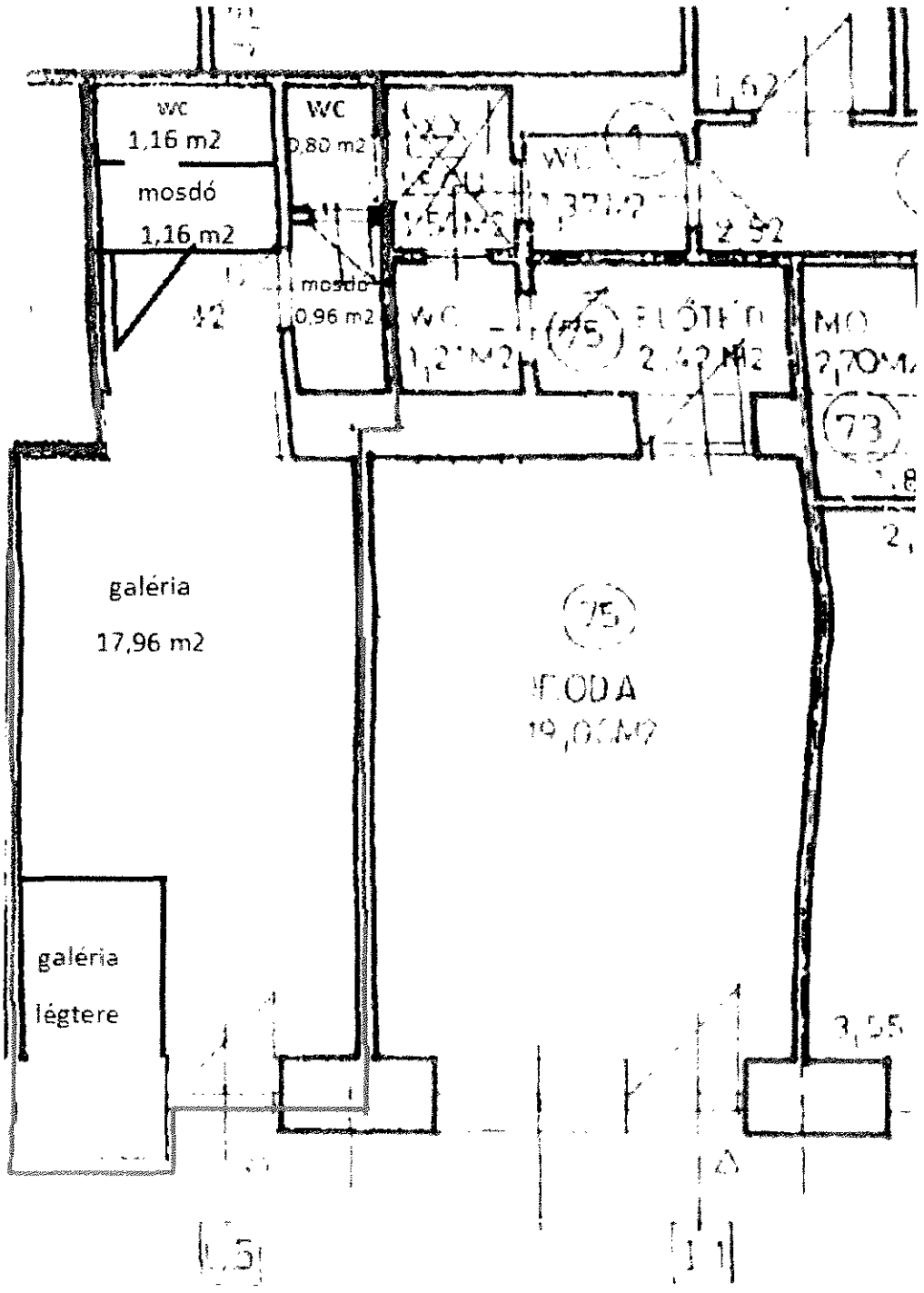
**TULAJDONI LAP VÉGE**

*TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)*

*ALAPRAJZ - FÖLDSZINT*



*ALAPRAJZ - GALÉRIA*



# TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép

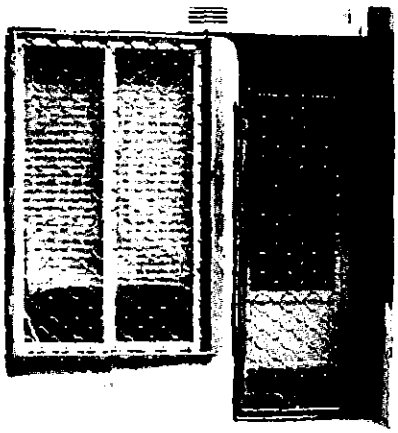
02. utcakép

03. utcafronti homlokzat

01. utcafronti homlokzat (Baross utca)

03. utcafronti homlokzat (Szűz utca)

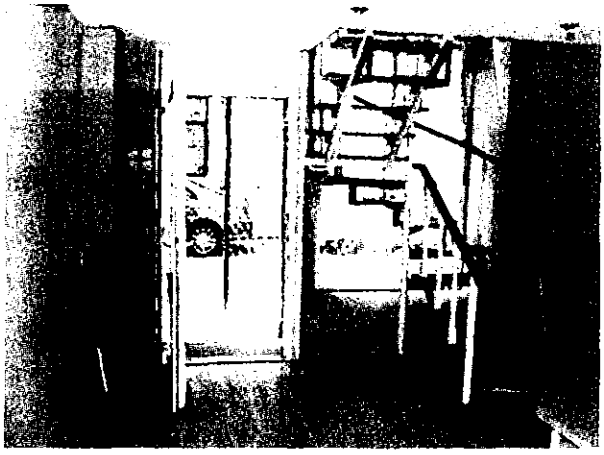
**04. utcafronti lábazat (Szűz utca)**



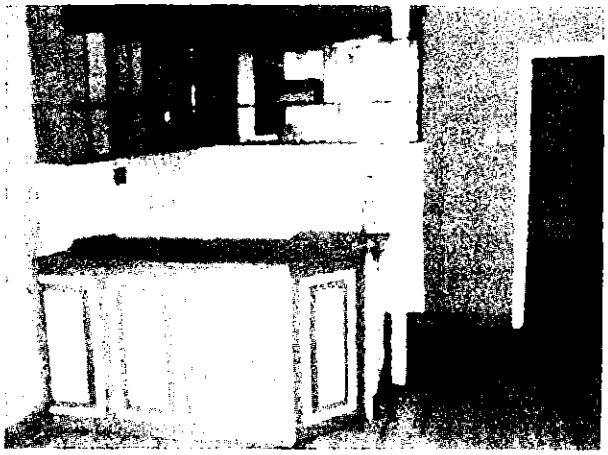
05. ingatlan bejárata

06. ingatlan bejárata

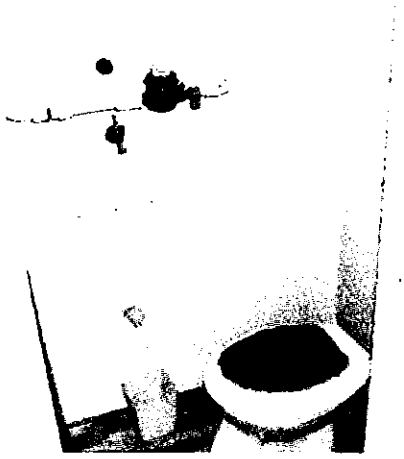
07. bejárati ajtó környéke



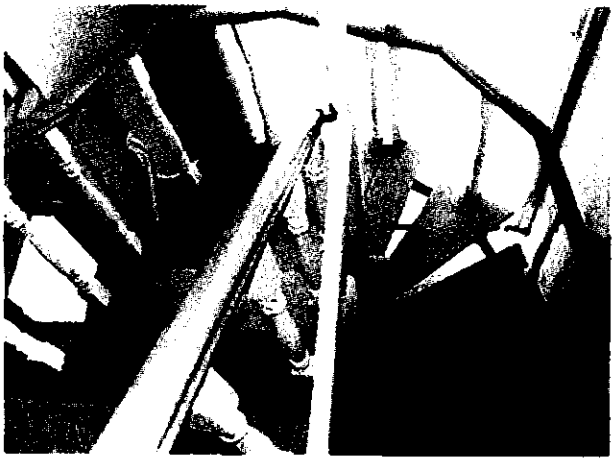
08. üzlettér



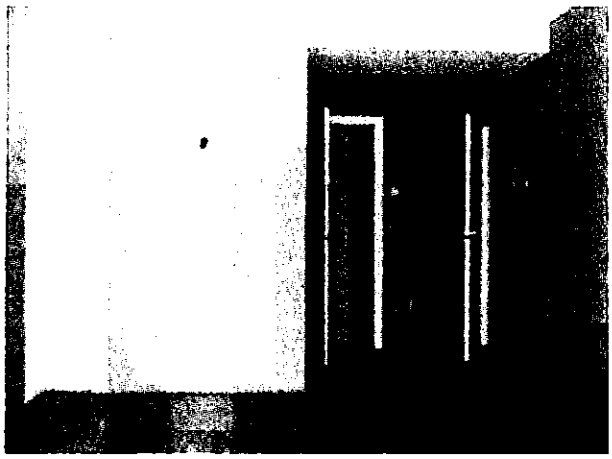
09. üzlettér



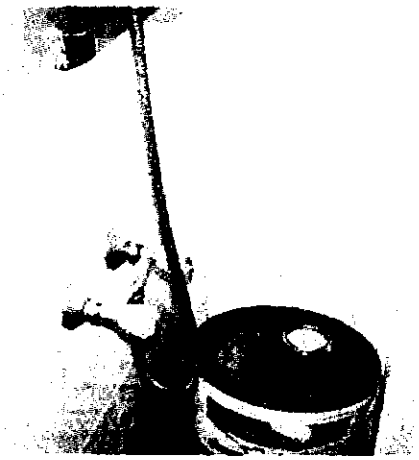
10. WC, vízóra



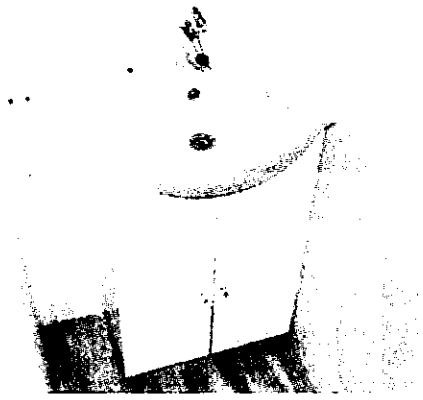
**11. lépcsősor a szintek között**



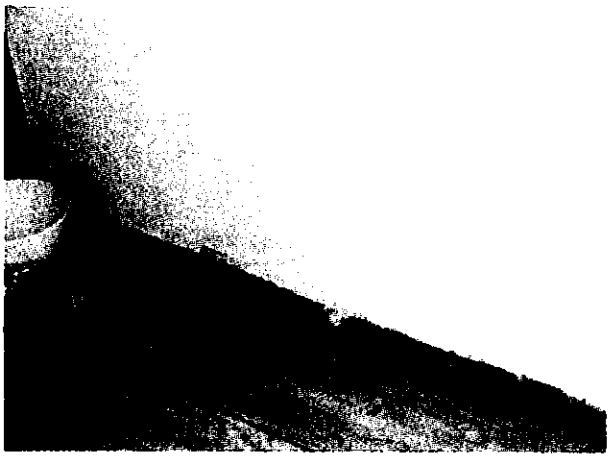
**12. galéria**



**13. vízvételi lehetőség**

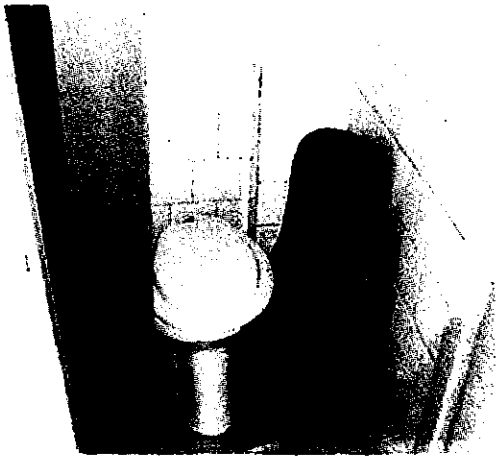


14. mosdó

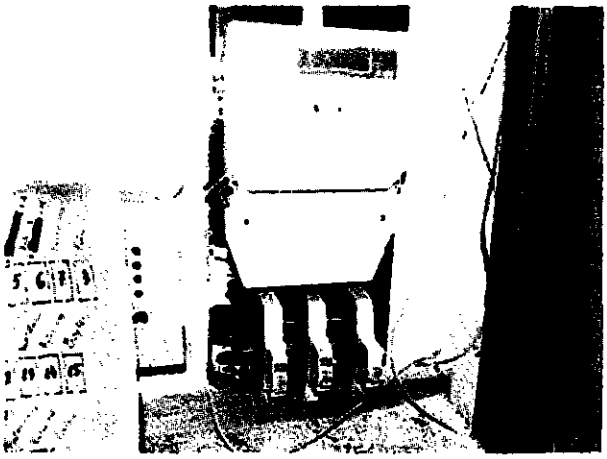


**15. falszerkezet**

16. mosdó



17. WC



18. villanyóra

19. ázási nyom a lábazaton

20. ablakszerkezet

21. mennyezet