

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

1.6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. december 1- i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 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 utca 129. szám alatti 35923/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 11 db önkormányzati tulajdonú, 7 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

Az ingatlan két bejárattal rendelkezik. Az ingatlan fűtését gázkonvektor biztosítja, a használati melegvíz biztosítása villanybojlerrel megoldott. A raktár rész fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra. Az ingatlan riasztóval és klímával felszerelt, melyet a bérlő saját költségén szerelt be, éppúgy, mint az udvari oldalon a vagyonzédelmi rácsot, valamint a WC helyiséget.

A Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan 2005. május 26-i időponttal bérleti szerződés jött létre a HÁRMASBAN Kft-vel (székhely: 1105 Budapest, Vaspálya utca 38405; adószám: 13161851-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 721710, képviseli: Gyurok György ügyvezető). Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 149/2013. (II. 18.) számú határozatában engedélyezte bérlőtársi jogviszony létesítését Balogh Márta egyéni vállalkozóval. A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 244/2015. (III. 16.) számú határozatában döntött a bérlőtársi jogviszony megszűnéséről. A bérleti szerződés 2015. április 10. napján került aláírása Balogh Márta egyéni vállalkozóval.

Az OPTEN jelentése szerint Balogh Márta vállalkozását 2021. május 20. napjával törölték. A bérlő jelenleg is a bérlemény birtokában van, 2021. június 1.-től használati díjat fizet. Jelenlegi használati díj előírása 62.658,- Ft/hó + ÁFA.

dy



Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **242/2021. (X.13.)** számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Balogh Márta egyéni vállalkozó (székhely: 2200 Monor, Bacsó Béla utca 9; nyilvántartási szám: 56051171; adószám: 57421704-2-33) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység céljára a számított **145.250,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződés nem került megkötésre, mert Balogh Márta egyéni vállalkozó ekkora bérleti díjat nem tud kitermelni.

Balogh Márta egyéni vállalkozó (székhely: 2200 Monor, Bacsó Béla utca 9; nyilvántartási szám: 56051171; adószám: 57421704-2-33) 2021. november 3. napján módosított bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti helyiségre, **szeszárusítás nélküli élelmiszer kiskereskedelmi tevékenység** céljára. Bérleti díj ajánlata 87.150,- Ft/hó + ÁFA.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. július 14. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 9. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.430.000,- Ft** (544.687,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, kereskedelmi alapellátás szeszárusítás nélkül tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 87.150,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Balogh Márta egyéni vállalkozó (székhely: 2200 Monor, Bacsó Béla utca 9; nyilvántartási szám: 56051171; adószám: 57421704-2-33) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével határozatlan időre **szeszárusítás nélküli élelmiszer kiskereskedelmi tevékenység céljára a számított 87.150,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadó döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit 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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését teljesítse, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszárosítás nélküli élelmiszer kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.


Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (XII.01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Balogh Márta egyéni vállalkozó (székhely: 2200 Monor, Bacsó Béla utca 9; nyilvántartási szám: 56051171; adószám: 57421704-2-33) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével szeszárosítás nélküli élelmiszer kiskereskedelmi tevékenység céljára a számított 87.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését teljesítse, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**



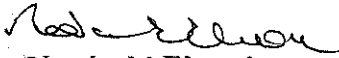
3

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

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. november 25.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
ALJEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

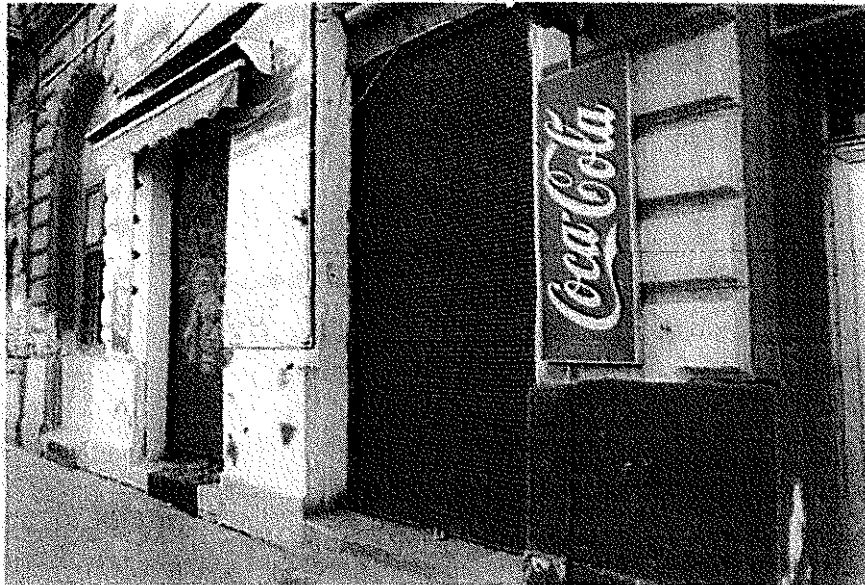

4

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021. SZEPTEMBER 2. D.	iktatási szám: HG/208-5/2021
ügyintéző:	
meléklet:	

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10..
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35923/0/A/11



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tef.: + [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

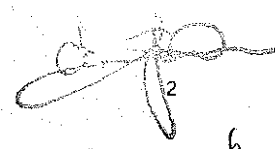
TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



2
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1086 BUDAPEST
Utca, házszám	: Baross utca 129. földszint
Hrsz.	: 35923/0/A/11 Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 11. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: élelmiszer üzlet

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. július 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. július 14.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. január 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	17 430 000 Ft azaz Tizenhétmillió-négyszázharmincezer- Ft .
---	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	512 600 Ft azaz Ötszáztizenkettőezer-hatszáz Ft .
---	--

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	3 320 000 Ft azaz Hárommillió-háromszázhuszezer- Ft .
---	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	11 330 000 Ft azaz Tizenegymillió-háromszázharmincezer- Ft .
--	---

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. AUG 09.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. július 14.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 34 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 988 m ²
Iroda redukált hasznos alapterülete	: 34 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: I-VIII-1 jelű intézményi terület
Eszmei hányad	: 119/1000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 11,76 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők: **Bérlő** **Balogh Márta**
Ingatlanvagyon-értékelő: **Leveleki Tünde**

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

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

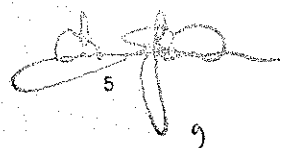
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint): **1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint**
Ingatlan címe (természetbeni): **1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint**
Helyrajzi száma: **35923/0/A/11**
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **üzlethelyiség**
Jelenlegi hasznosítása: **élelmiszer üzlet**
Tulajdoni lap szerinti alapterület: **34 m²**
Tulajdonviszony: **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad**
Szélső tartalma: **nincs**
Bejegyzett terhek és jogok: **tehermentes**

Megjegyzés:

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



5
9

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	I-VIII-1 jelű intézményi terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 80%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 28 m.
Előírt zöldfelület aránya:	35 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, több lakásos társas lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett és dísztéglalap burkolatos utcai homlokzat
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-



Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról és udvarról	nyílik
Benapozottság:	megfelelő		
Bruttó hasznos területe:	34 m ²		
Redukált hasznos területe:	34 m ²		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,8 m.	álmennyezet alatt 3,43 m., galéria alatt 3 m. galéria fölött 1,98 m.
Fűtési rendszer:	gázkonvektor		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Hő leadók:	lemezradiátor		
Hűtés:	2 db. klíma (bérlő saját költségén szereltette be)		
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelő üvegezésű műanyag tokozatú bejárati ajtó és fém szerkezetű portálablak kívülről fém szerkezetű redőnyel védve, az udvari oldalon fa szerkezetű bejárati ajtó vagyónvédelmi ráccsal védve		
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, kőburkolat és linóleum		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes		
Tároló:	na.		
Garázs / parkoló:	-		
Extra felszereltség:	kamera és riasztó (bérlő saját költségén szereltette be)		
Egyéb:	raktár fölött fa szerkezetű galéria		
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó		
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó		



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utca 129. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Baross utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főutak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal és a trolibusz járataival. A megálló az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Baross utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon a földszint feletti részen dísztéglalap burkolattal. A homlokzat elkoszolódott, de nagyrészt ép. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, függőfolyosós, lift nélküli, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 11. számmal jelölt, az alaprajzon a 11. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű, jelenleg bérleti konstrukcióban áll, mint élelmiszer üzlet. Jelenleg nem üzemel.

Az ingatlan lét bejárattal rendelkezik. Az utcai oldalon kétszárnyas, műanyag szerkezetű bejárati ajtóval és nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik, melyek kívülről fém szerkezetű redőnnyel védettek. Az udvari oldalon a bejárati ajtó fa szerkezetű, vagyónvédelmi ráccsal felszerelt.

Az ingatlan fűtését gázkonvektor biztosítja, a használati melegvíz biztosítása villanybojlerrel megoldott. Az üzlettér álmennyezetes kialakítású, neoncsöves megvilágítással. A raktár rész fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra.

Az ingatlan önálló víz, villany és gáz mérőórákkal rendelkezik, az áram- víz- és gázszolgáltatás üzemképes.

A belmagasság az átlagosnál nagyobb, 4,8 m., a galéria fölött 1,9 m. belmagasságot mértem. Az ingatlan riasztóval felszerelt, kamera rendszerrel és 2 db. klímával felszerelt, melyet Bérli elmondása szerint saját költségén szerelt be, éppúgy, mint az udvari oldalon a vagyónvédelmi rácsot, valamint a WC helyiséget. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.



4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszinti üzlethelyiség					
üzlet	kerámia járólap	falfesték, részlegesen 2,2 m-ig csempézve	24,22	100%	24,22
raktár	kőburkolat	falfesték	7,60	100%	7,60
előtér	kőburkolat	falfesték	1,44	100%	1,44
WC	kerámia járólap	falfesték	0,81	100%	0,81
galéria	linóleum	falfesték	8,85	0%	0,00
Összesen:			42,92		34,07

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	34,0
--	-------------

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

10
14

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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



15

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemetésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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



Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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


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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.



13

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint	VIII., Koszorú utca	VIII., Kálvária tér	VIII., Baross utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	34	20	32	27
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		11 500 000	21 500 000	17 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. júl.	2021. júl.	2021. júl.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		575 000	671 875	662 963
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		517 500	604 688	596 667

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, fűtetlen, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, élelmiszer üzletként működő, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, igényesen felújított, fürdőszobával, konyhával felszerelt, fűtött üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

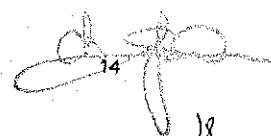
Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	-5%	0%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	-15%
használati szempontok	fűtés	5%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	5%	0%	3%
használati szempontok	galéria	3%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	-10%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		558 900	544 219	495 233
Átlagár kerekítve:		532 784		
Ingatlan számított értéke:		18 114 657 Ft		

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

18 110 000 Ft

azaz Tízennyolcmillió-egyszáztízezer- Ft.



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint	VIII., Bauer Sándor utca	VIII., Népszínház utca	VIII. Teleki László tér
hasznosítható terület (m ²)	34	50	38	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		130 000	161 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. júl.	2021. júl.	2021. júl.
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 600	4 237	3 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 470	4 025	3 167

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, felújított, de kialakítás előtt álló üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség, a Teleki téri piac területén.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	10%	0%	0%
galéria	3%	0%	3%
elhelyezkedés	5%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	-15%	-5%
Összes korrekció:	8%	-15%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:	2 668	3 421	2 787
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	2 959		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	34	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 959	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 086 363 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	32 591 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	32 591 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	32 591 Ft
Költségek összesen:		97 773 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		988 591 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		13 181 207 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		13 181 207 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		16 740 133 Ft


Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 740 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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


16
20

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 129. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	988	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	5%	0%
Telekadottságok:	telek területe	10%	0%	0%	5%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		40%	15%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	296 544	286 985	293 143
Átlagár kerekítve:		282 168			
Telek számított értéke:		278 781 907 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		11,76			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		3 317 505 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		3 320 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

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

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	18 110 000 Ft	50%	9 055 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	16 740 000 Ft	50%	8 370 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				17 430 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 430 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-négyszázharmincezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

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

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

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

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

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 17 430 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 11 330 000 Ft

azaz Tizenegymillió-háromszázharmincezer- Ft .



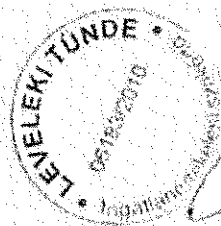
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2021. július 14.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HESZTIA 2000 Bt.
1083 Budapest, Szinyei Meré u. 10
Adószám: 2224837-1-42
Bank: 10403209-5052575-5100100

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/288978/2021

2021.06.21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35923/0/A/11 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 129. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

magnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	34	0 0	119/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 250687/1/2002/02.09.24

1. bejegyző határozat: 250687/1/2002/02.09.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250687/1/2002/02.09.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

20

24

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Baross utca 129.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35923 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 129. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat 8777/10000 tulajdoni hányadában és a Budapest Főváros Önkormányzata 1223/10000 tulajdoni hányadában lévő házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. az. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000 (VII. 14.) rendelete alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. Társasház.**II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

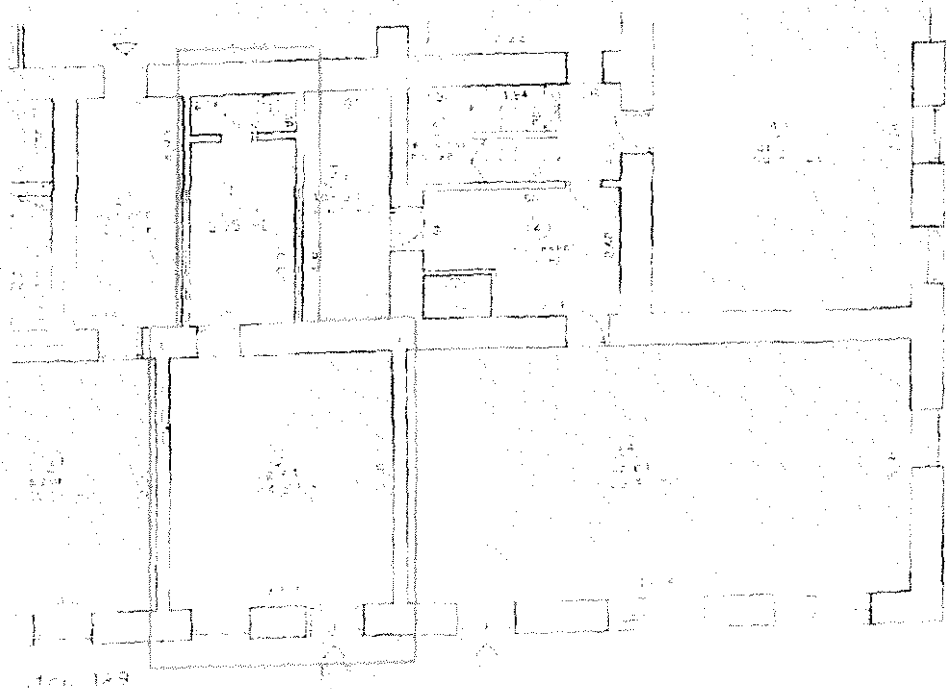
A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

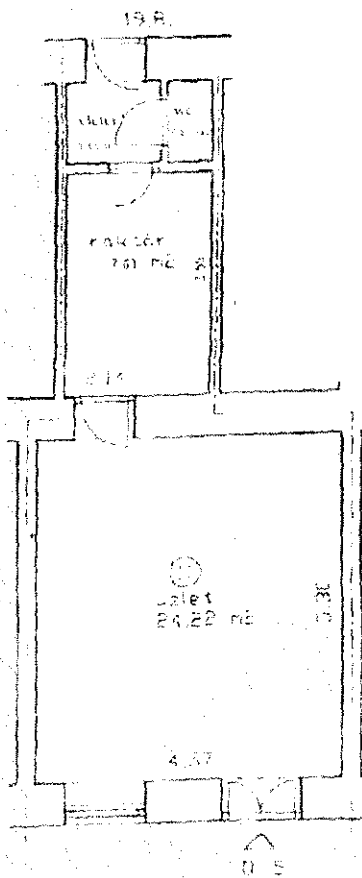
I.	telek:	988 m ²
Pince:		
II.	tároló:	2,52 m ²
III.	tároló:	2,52 m ²
IV.	tároló:	2,52 m ²
V.	tároló:	2,52 m ²
VI.	tároló:	2,52 m ²
VII.	tároló:	2,52 m ²

7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 4. sz. alatti 2 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 6. sz. alatti 1+1/2 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 7. sz. alatti 2 szobás, 75 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 259/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 118/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszinti, 34 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 5.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 119/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 11. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 102/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. I emelet 12. sz. alatti 2 szobás, 66 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 227/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. I emelet 14. sz. alatti 2 szobás, 79 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 275/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. I emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 83/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. I emelet 16. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 91/10000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



TERMÉSZETBELI ÁLLAPOT



23

VK-VIII-4	Z	800 / 20.0 00	-	80 ^[5]	5,00 5,50 ^[1]	100	0	16,0	27,0 30 ^[3]
-----------	---	---------------------	---	-------------------	-----------------------------	-----	---	------	---------------------------

s saroktelek esetén

[1] 27§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén

[2] mélygarázs létesítése esetén

[3] szabályozási terven meghatározott helyen

[4] 27.§ (2) d) esetén 6,0-os érték

[5] BVKSZ vonatkozó rendelkezései alapján: 100 %

I-VIII jelű intézményi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai

28.§

(1) Az I-VIII jelű építési övezetek területén

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaház,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. szolgáltatás épülete,
6. vendéglátó épület,
7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
8. sportépítmény,
9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
10. az építési övezetben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,

11.¹²⁷ lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,

12. parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, kívül önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,

¹²⁷ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

8. sportcélú,
 9. nem zavaró hatású kézműipari,
 10. lakás
- rendeltetési egység.

c) Az övezetek területén nem létesíthető:

1. önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari tevékenységű önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület – a szolgáltató ipar és kézműipar kivételével,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatti létesíthető önálló járműtárolók kivételével.

d) Üzemanyagtöltő állomás csak a KL-KT-VIII jelű főutak mentén, más fő rendeltetésű épületben létesíthető.¹²⁸

e) A melléképítmények közül elhelyezhető:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti víz- és fürdőmedence,
4. kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
5. kerti szabadlépcső, tereplépcső,
6. zászlótartó oszlop, antenna,
7. hulladéktartály-tároló.

(2) Az I-VIII-1 jelű építési övezetek területén

a) Az építési övezet területén a telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 7. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,0-ös értéket az alábbi feltételek teljesülése esetén, ha:

- 1.¹²⁹ a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul, és
2. közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, és
3. a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti.¹³⁰

b)¹³¹ Amennyiben az ingatlan tulajdonosa megállapodik az önkormányzattal a földszinti területek egy részének közhasználat, illetőleg az épület egy részének közszolgáltatás céljára történő átadásáról „(a továbbiakban: közhasználat), arról az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéssel gondoskodni kell.

¹²⁸ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁹ Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 3.§ b) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

¹³⁰ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹³¹ Módosította a 48/2015. (XII.05.) önk. rendelet 15. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

25
25
20

- c) Kereskedelmi célú rendeltetési egység létesíthető a meglévő vagy új épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén, legfeljebb 20.000 m² bruttó szintterülettel, a külön jogszabály keretei között.¹³²
- (3) Az I-VIII-2 jelű építési övezetek területén
- a) telkenként legfeljebb 20.000 m² bruttó össz-szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között.¹³³
- b) ¹³⁴
- (4)¹³⁵ Az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezetek (piac, vásárcsarnok) területén lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (5)¹³⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 7. számú táblázat tartalmazza.

7. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
I	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
I-VIII-1	Z	4000	18	65 s 70 100 ^[1]	4,00 s 4,50	80 100 ^[2]	35 0 ^[2]	16,0	28,0
I-VIII-2	Z	5000	50	65 s 70 100 ^[1]	4,00 s 4,50	80 100 ^[2]	35 0 ^[2]	16,0	23,0
I-VIII-3	V	3000	30	100 ^[3]	1,50	100 ^[2]	0 ^[2]	4,5	10,5 (15,0 ^[4])
I-VIII-4	Z	4000	50	100 ^[3]	2,40	100 ^[2]	0 ^[2]	4,5	20,0
I-VIII-5 ¹³⁷	V	600	-	80 100 ^[5]	2,00	80 100 ^[5]	10 0 ^[5]	-	15,0

s saroktelek esetén

[1] 28. § (2) a) esetén

[2] mélygarázs létesítése esetén

[3] kereskedelmi funkció elhelyezése esetén (BVKSZ 40. § (9) d) pont alapján ¹³⁸

[4] Épület legmagasabb pontja (BVKSZ 13. melléklet 132. pontja alapján)

[5] 28. § (8) f) esetén

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

(6) ¹³⁹

(7)¹⁴⁰ Az I-VIII-3 jelű építési övezet területén:

¹³² Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹³³ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹³⁴ Törölte a 46/2008.(IX.12..) sz. önk. rendelet

¹³⁵ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

¹³⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 15. § (3) bekezdése, hatályos 2015. december 5-től.

¹³⁷ Beiktatta az 50/2013. (XII.05.) önk. rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2013. december 5-től.

¹³⁸ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte a 37/2019. (VIII.22.) önk. rendelet 2. §-a 2019. szeptember 21-től

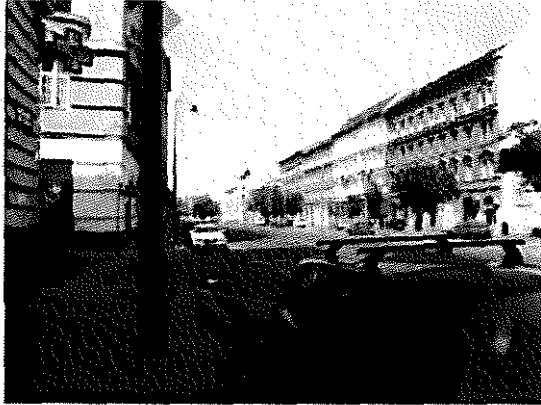
¹⁴⁰ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

26
26

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. kapu



05. üzlethelyiség az utca felől



06. üzlethelyiség az utca felől


27
31

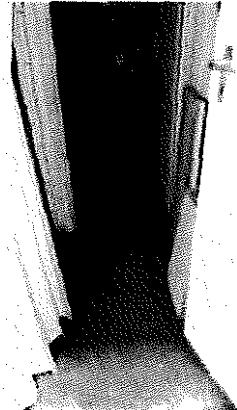
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvari bejárat



08. közlekedő



09. WC



10. közlekedő



11. kézmosó, mosogató



12. feljárt a galériára


28
32

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt.

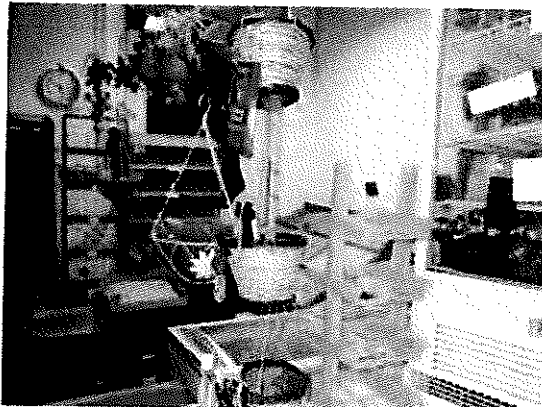
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



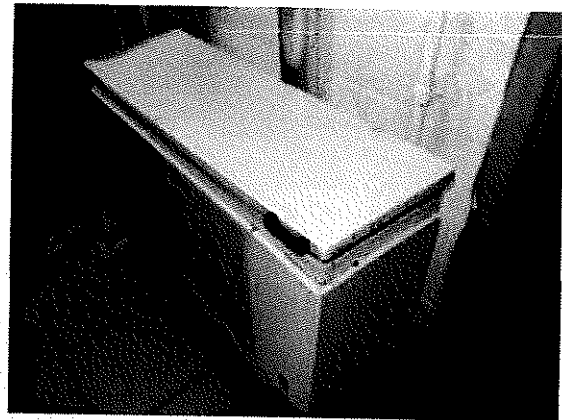
13. iroda rész



14. üzlettér



15. üzlettér



16. gázkonvektor



17. 2 db. klíma



18. üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



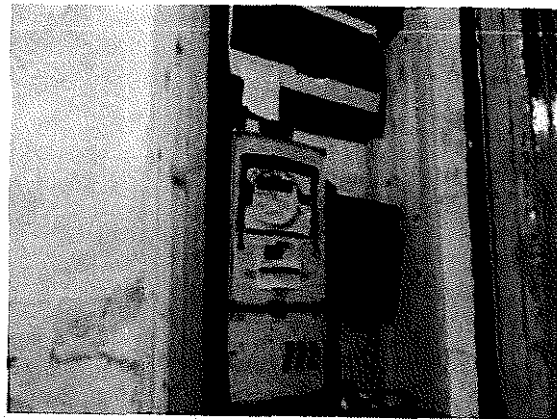
19. galéria



20. galéria



21. gázóra



22. villanyóra



23. vízóra



24. udvar

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

