

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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. december 15-ei  
ülésére

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

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet 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 86. szám alatti 35527/2/A/74 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 49 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 79 db albetét található, amelyből 4 db albetét önkormányzati tulajdonú, és amelyből 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízórási helyiség után fizetendő közös költség összege 9.212,- 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 **LABRISZ Egyesület** (székhely: 1138 Budapest, Tomori köz 19. I. em. 3.; nyilvántartási szám: 01-02-0008682; adószám: 18169012-2-41; képviseli: Farkas Réka) 2021. június 16. napján kérelmezte a helyiség bérbeadását irodai tevékenység céljára, amelynek keretében az önkormányzati célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére biztosítható kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte.

A Labrisz Leszbikus Egyesület az elkövetkező egy évben számos programot tervez a leszbikus, biszexuális, és transznemű nők közösségének. Programjaik célja, hogy ezeket a célcsoportokat láthatóbbá, megismerhetőbbé, ezzel elfogadottá tegye, így programjaik nagyrésze mindenki számára nyitott, kulturális programként működik, míg más eseményeink elsősorban a nők számára kívánnak biztonságos kulturális és szociális teret nyújtani.

A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság a önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményeiről szóló 264/2021. (V.20.) számú határozat (továbbiakban: Határozat) 20. pontja alapján a 23/2021. (IX.21.) számú határozatában úgy döntött, hogy javasolja a kedvezményes bérbeadást a szervezet részére.

A Határozat 20. pontja szerint a kedvezményes bérleti díj megállapítását kérelmező szervezet részére történő új bérbeadás esetén, amennyiben a helyiségbérleti jogához a szervezet versenyeztetési eljáráson kívül jut, a bérleti díj egy éves összege legalább a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 1%-a, de legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-a. Nem adható bérbe a helyiség annak a szervezetnek, amely előző évi bevételének 3%-a nem haladja meg a helyiségforgalmi értékének 1%-át.

A kedvezményes bérleti díj összege legalább a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege. A bérbeadásról a tulajdonosi joggyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleménye alapján dönt.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. május 12. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. május 18. napján jóváhagyott, majd 2021. november 16-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 23.090.000,- Ft** (471.303,- Ft/m<sup>2</sup>). Amennyiben a helyiség nem a Határozat szerint kerülne bérbeadásra, úgy a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. pontja szerint a bérleti díj az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva **115.450,- Ft/hó + ÁFA** összegben kerülne megállapításra.

A 264/2021. (V.20.) számú határozat 20. pontja szerint az új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 1 %-a, vagy az előző évi bevételének 3%-a. A forgalmi érték egy százalékan számolt havi nettó **bérleti díj 19.242,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlő 2020. évi bevétele összesen **45.880.000,- Ft** volt, amelynek 3 %-ával számolva a havi nettó **bérleti díj 114.700,- Ft/hó + ÁFA**. Kérelmező előadta, hogy a tavalyi évi árbevételét jelentősen megnövelte a könyvkiadás, a további években ekkora összegű bevételre nem számít.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **LABRISZ Egyesület** (székhely: 1138 Budapest, Tomori köz 19. I. em. 3.; nyilvántartási szám: 01-02-0008682; adószám: 18169012-2-41; képviseli: Farkas Réka) részére a 264/2020. (V.20.) számú határozatnak megfelelően **5 év határozott időre, irodai tevékenység céljára 19.242,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegben. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a határozat II. fejezetében foglalt bérlői kötelezettségeket.

## II. A betérjesztés indoka

A döntés célja a helyiség bérbeadása. A döntés meghozatalával az Önkormányzat a bérlőnek közvetett támogatást ad, amelynek éves mértéke 1.154.496,- Ft. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. 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 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 (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának

mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményeikről szóló 264/2021. (V.20.) számú határozat szerint:

20. A kedvezményes bérleti díj megállapítását kérelmezőszervezet részére történő új bérbeadás esetén, amennyiben a helyiségbérleti jogához a szervezet versenyeztetési eljáráson kívül jut, abérleti díj egy éves összege legalább a helyiségÁfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 1%-a, de legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-a. Nem adható bérbe a helyiség annak a szervezetnek, amely előző évi bevételének 3%-a nem haladja meg a helyiségforgalmi értékének 1%-át. A kedvezményes bérleti díj összege legalább a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege. A bérbeadásról a tulajdonosi joggyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleménye alapján dönt.

23. Versenyeztetési eljárás nélkül megszerzett bérleti jog esetén a kedvezményes bérleti díj mértéke a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a helyiség után fizetendő közös költség, vagy üzemeltetési költség összege lehet.

24. A 23. pont szerinti kedvezmény a szervezet részére a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár először és a következő év május 31. napjáig illeti meg. A következő évre szóló kedvezmény biztosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a II. fejezetben foglalt szabályok szerint dönt.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (XII.15.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Baross utca 86. szám alatti 35527/2/A/74 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 49 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a LABRISZ Egyesület (székhely: 1138 Budapest, Tomori köz 19. I. em. 3.; nyilvántartási szám: 01-02-0008682; adószám: 18169012-2-41; képviseli: Farkas Réka) részére 5 év határozott időre, iroda céljára, 19.242,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A szerződésnek tartalmaznia kell az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményeikről szóló 264/2021. (V.20.) számú határozatában foglalt feltételeket.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. január 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. december 7.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

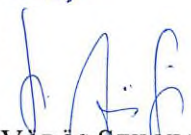
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross u. 86  
HRSZ: 35527/2/A/74 49 m<sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.  
Értékbecslő: Lakatos Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 471.303,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.090.000,- Ft  
Dátuma: 2021. május 12.

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:  
Az ingatlan forgalmi értéke:  
Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

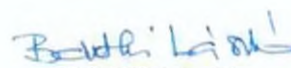
--	--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: ..... 471.303,- ..... Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: ..... 23.090.000,- ..... Ft

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

Budapest 2021. ....  
2021 NOV 16.

  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



5

HG/139/2021  
HG/56/2021

R  
HG  
2021.05.18.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021-05-19	HG/56-6/2021
Ügyintéző	
Melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 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

*[Handwritten signature]*  
6

**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 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 49 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 471 303 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1515 m <sup>2</sup>
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, Ór 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.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest József krt. 69  
Telefon: +36 1 277 1393-2-42  
www.cpr-veertekelo.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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 m <sup>2</sup>
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 határolt saroktelek területre épített, zártosú beépítésű társasház nyugati, Szűz utcai oldalának földszintjén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáráttal. 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.

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



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A két utca (Baross és Szűz utcák) által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártos beépítésű, pince + földszint + 6 emelet szintosztású társasház a Foncière Bizosító Társaság megbízásából épült 1913-ban. Független teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket határoló födém vélelmezhetően acélgerendás, téglabéléses szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető részben fémlappal 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, biztonságtechnikailag 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
Független teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, fémlapp 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. Víztelési lehetőség és közcatornára csatlakozás biztosított, mosdó és WC fajansz beépített.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vizórával rendelkezik
- Közcatorna – 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	Korrektció	Hasznos
üzlettér	lam. parketta	festett	17,00 m <sup>2</sup>	100%	17,00 m <sup>2</sup>
ksz	egyéb	festett	1,36 m <sup>2</sup>	100%	1,36 m <sup>2</sup>
raktár	lam. parketta	festett	7,28 m <sup>2</sup>	100%	7,28 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	csempézett,	1,76 m <sup>2</sup>	100%	1,76 m <sup>2</sup>
galéria	lam. parketta	festett	17,96 m <sup>2</sup>	100%	17,96 m <sup>2</sup>
mosdó	kerámia	csempézett,	1,16 m <sup>2</sup>	100%	1,16 m <sup>2</sup>
WC	kerámia	csempézett,	1,16 m <sup>2</sup>	100%	1,16 m <sup>2</sup>
mosdó	kerámia	csempézett,	0,96 m <sup>2</sup>	100%	0,96 m <sup>2</sup>
WC	kerámia	csempézett,	0,80 m <sup>2</sup>	100%	0,80 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,44 m <sup>2</sup>	100%	-0,44 m <sup>2</sup>
Összesen:			49,00 m <sup>2</sup>		49,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			49 m <sup>2</sup>		49 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,5-4,5%+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 téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1515 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	73	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,06 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 430 000 Ft	, Kettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .

7. oldal

## 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 <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> ):		617 647	458 000	544 500	405 000	440 438
<b>KORREKCIÓK</b>						
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/m <sup>2</sup> ):		527 471	454 336	507 474	427 680	439 557
Fajlagos átlagár:		471 303 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		23 093 847 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		23 090 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, 2 bejáráttal 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 állapotú 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 <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> /hó):		2 813	2 340	3 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		3%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 032 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 579 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 066 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 892 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

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

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

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 240 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

  
9. oldal

## 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
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>23 090 000 Ft</b>

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 ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

Ingotlan 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  
 Forgalmképesség 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

  
 11. oldal



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budaihegyi út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8020104-2016142131

2021. 04. 30.

BUDAPEST VIII KER.

Földtörzslap: 35527/2/A/74 helyrajzi szám

I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület méter négyzet	szobák száma	szomsz. hányan	tulajdoni forma
telephelyszám	49	0/0	73/10000	lakószövetkezet
Bejegyző határozat: 2009/7/193/07				
2. Bejegyző határozat: 194979/1992/1993 09 10				
Társaság				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című ingatlanban megnevezett helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat: 194979/1992/1993 09 10				
jogtul: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: VIII KER. ÖB-SZÖVETKEZET				
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 86-87				
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

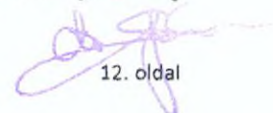
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

  
12. oldal



1. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

2. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

3. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

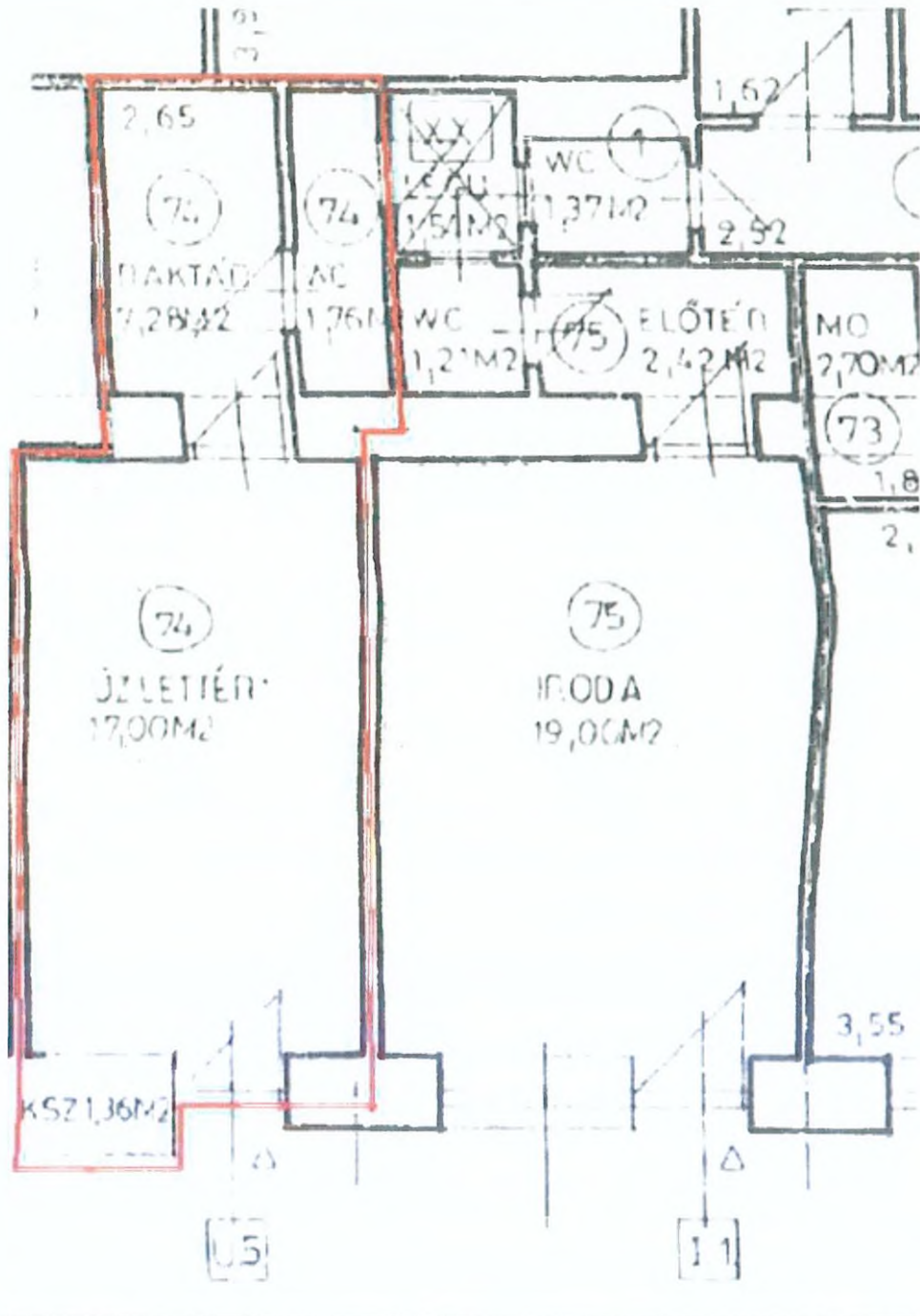
4. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

5. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

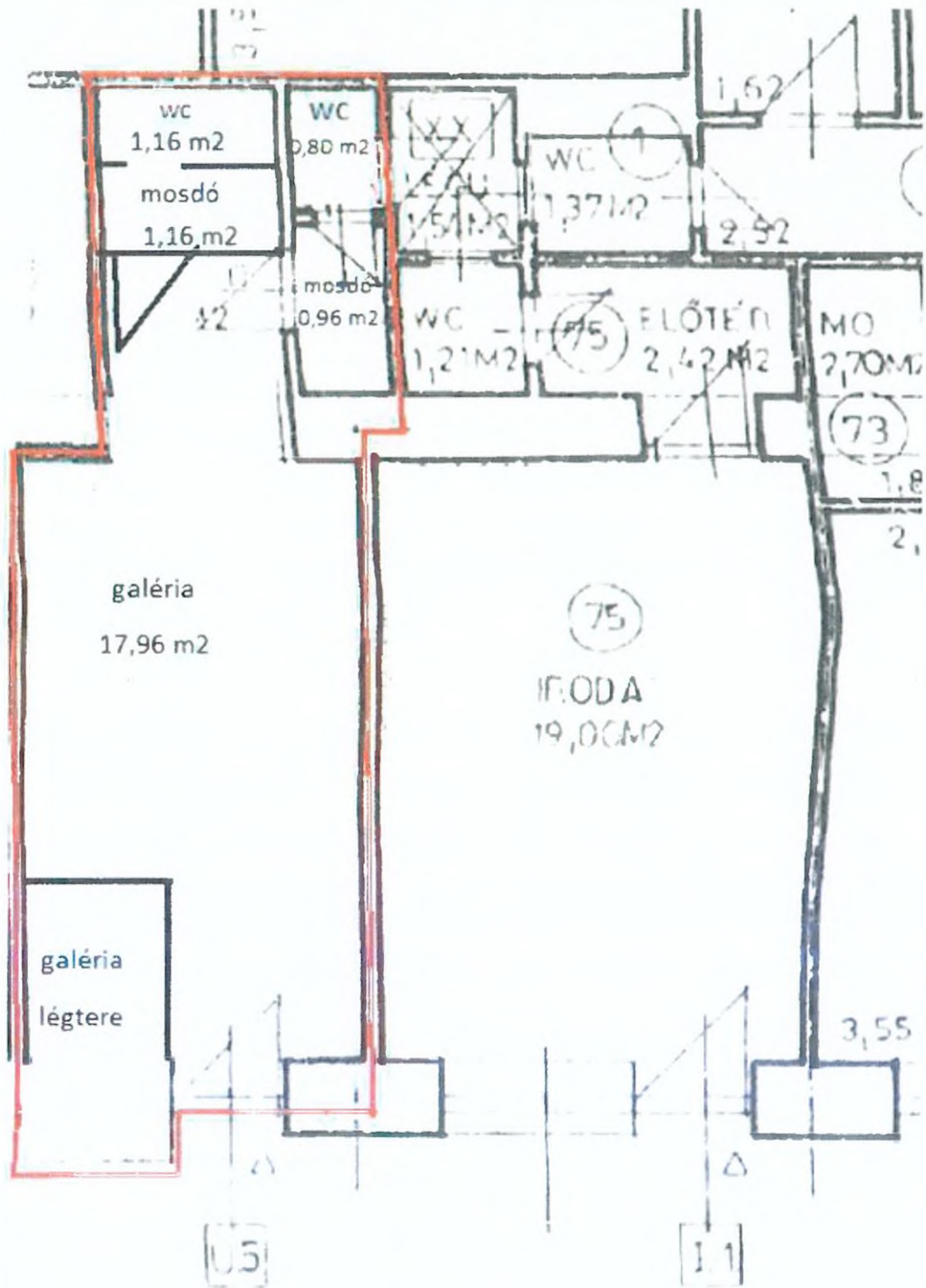
6. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

7. A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (1082 Budapest, Baross utca 86.) a fenti címen működő...

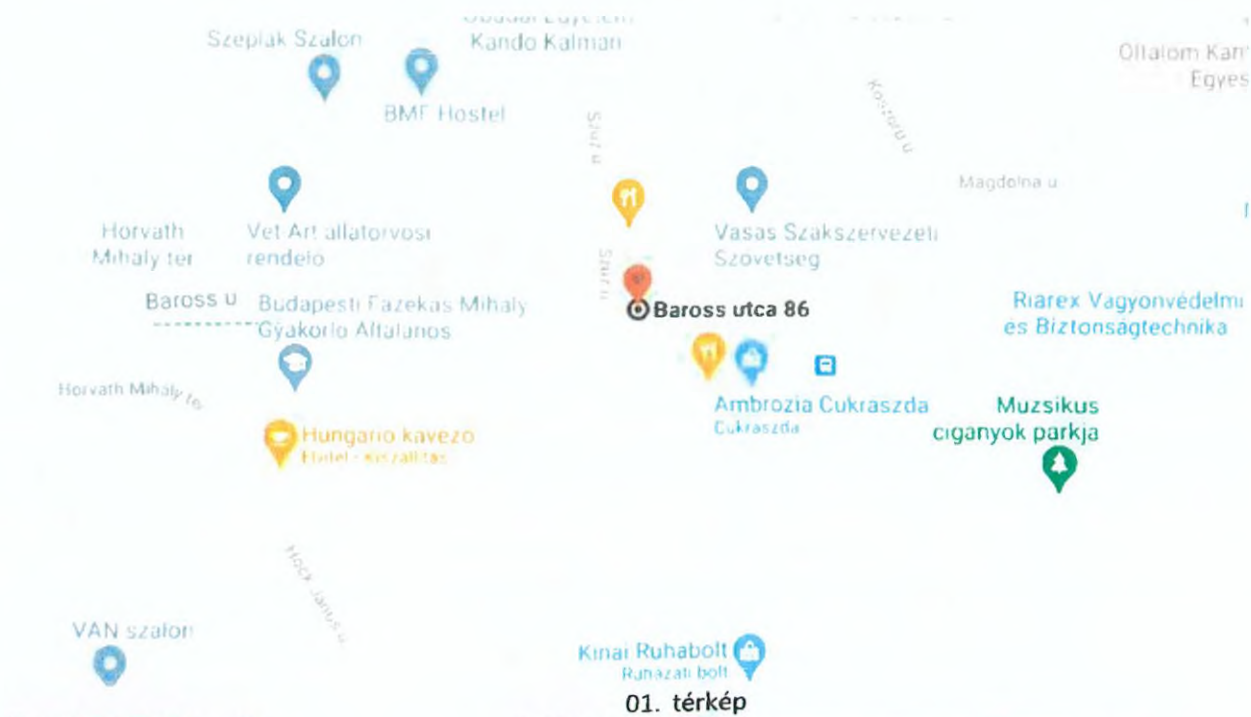
ALAPRAJZ - FÖLDSZINT



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 lábazon



20. ablakszerkezet



21. mennyezet