

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

9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3. szám alatti, 34598/0/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3. szám alatti, 34598/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 75 m² alapterületű, a közös tulajdonból 775/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget határozott időtartamú – 2019. január 1. napjától 2034. december 31. napjáig szóló – bérleti szerződés alapján a Farkas Fivérek Bt. (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.; adószám: 28235071-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-115459; képviseli: Farkas József ügyvezető) bérlő melegkonyhás vendéglátás céljára.

A Farkas Fivérek Bt. (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.; adószám: 28235071-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-115459; képviseli: Farkas József ügyvezető) bérlő képviseletében Farkas József ügyvezető 2023. február 6. napján vételi kérelmet nyújtott be. A bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1890-es évek végén épült lakóingatlan a Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Rákóczi út és a Fiumei út találkozásánál elhelyezkedő Baross tér 3. szám alatti fekszik a Keleti pályaudvarral szemben. Az utcai bejáratú, 4,8 m belmagasságú üzlethelyiség, amely bisztróként működik, a földszinten üzlettér, kazánház, mosdó, a galérián kisterem, előtér, mosdó, közlekedő, valamint 3 mosdó + WC helyiségekből áll, ingatlan-nyilvántartás szerint 75 m², a valóságban a 26 m²-es, fém tartószerkezetű galéria alapterületével több, azaz 102 m². Az ingatlan jó műszaki és esztétikai állapotú, a falak festettek, részben csempézettek, a padozat kerámia járólappal, illetve parketta, minden közművel rendelkezik. Nyílászárói: fém szerkezetű bejárati ajtó elötetővel, biztonsági, ragasztott dupla üvegezésű portál ablakok fém keretben. Az ingatlant a bérlő saját költségen – funkcionálisan megfelelően – átalakította, felújította, klímaberendezést, kamera-, riasztórendszert épített ki. Fűtését központi gázkazán biztosítja, a használati melegvizet villanybojler.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó értébecslést a HELT-Expert Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2023. március 20. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 64.350.000,- Ft (853.901,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2023. április 6. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **64.350.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 14 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.173/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	302.062,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	34.100,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	49.756.205,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	5.617.014,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	44.139.191,- Ft
Forgalmi érték:	64.350.000,- Ft

A számításhoz használt 15 %-os inflációs mérték egy előre vetített átlag, feltételezve, hogy a jelenlegi kiugróan magas – és várhatóan még növekvő – elértéktelenedés nem tart 10 éven keresztül, és a mértéke alacsonyabb összegre visszaesik.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a tárgyi helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013.(VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34598/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 64.350.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések a Budapest VIII., Baross teret nem érintik.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, továbbá az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveinek Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI.06.) önkormányzati

rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.4. (a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről), 3.1.1.5. (a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbeadott helyiségek elidegenítéséről a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket el nem érő helyiségek esetében), 3.1.1.6. (eladási ajánlat kiadásáról a vevő részére) alpontjai alapján a tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérjük a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatok tekintetében.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (V. 10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3. szám alatti, 34598/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozataláról

A verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** a Farkas Fivérek Bt. (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.; adószám: 28235071-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-115459; képviseli: Farkas József ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 34598/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3.** szám alatti, 75 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. május 10., 2. pont esetében: 2023. május 15.

B verzió

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

- 1.) **hozzájárul** a Farkas Fivérek Bt (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.; adószám: 28235071-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-115459; képviseli: Farkas József ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 34598/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 3. földszint 3.** szám alatti, 75 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **64.350.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. május 10., 2. pont esetében: 2023. szeptember 30.

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

Budapest, 2023. május 3.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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





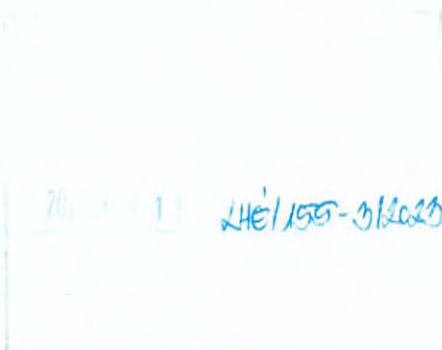
1-2. melléklet
LHE/155/2023.04.06
194230406



HELT-EXPERT
Kft.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Céjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42 *new*

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434



INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.

szám alatti üzletről.

Hrsz.: 34598/0/A/3



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2023. március 20.

Handwritten signature and number 6

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	<input checked="" type="checkbox"/>	nem hiteles
Alaprajz/tervek	<input checked="" type="checkbox"/>	
társasházi alapító okirat (kivonat)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Környezetvédelmi nyilatkozat	<input type="checkbox"/>	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve : **Farkas Fivérek Bt.**
 Megbízó címe : **1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1087 BUDAPEST**
 Utca, házszám : **Baross tér 3. földszint 3.**
 Hrsz. : **34598/0/A/3**
 : alaprajzon és alapító okiratban 3-as számmal jelölt
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **üzlet**
 Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása : **La Gare Bisztró**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
 Értékesíthetősége: : **átlagos (kiegyensúlyozott piac)**
 Helyszíni szemle időpontja: : **2023. március 17.**
 Értékelés fordulónapja: : **2023. március 17.**
 A szakvélemény érvényességi ideje: : **2023. szeptember 13.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **64 350 000 Ft**
 : azaz **Hatvannégymillió-háromszázötvenezer- Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²) : **853 901 Ft**
 : azaz **Nyolcszázötvenháromezer-klencszázegy Ft .**

Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **19 120 000 Ft**
 : azaz **Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a) : **51 480 000 Ft**
 : azaz **Ötvenegymillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: **elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban**

2023 ÁPR 06.

Budapest, 2023. március 20.



Készítette:

LEVELEKI Tünde
 Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
 DN: cn=LEVELEKI Tünde, o, ou,
 email=tunde.leveldeki@ingatlanerteke.hu, c=HU
 Dátum: 2023.03.27 10:32:33 +0200

Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 Tel.: + 36 70 330 5909

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, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 75 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 432 m ²
Üzlet redukált hasznos alapterülete	: 75 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 75%
Eszmei hányad	: 775/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 33,48 m ²
Belső műszaki állapot	: jó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Farkas Fivérek Bt.**

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.

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 értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

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	Farkas Fivérek Bt.
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló 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):	1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.
Ingatlan címe (természetbeni):	1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.
Helyrajzi száma:	34598/0/A/3
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlet
Jelenlegi hasznosítása:	La Gare Bisztró
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	75 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy 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.

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,1 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosurú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
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:	VK-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zártosurú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 25 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos háromszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1890-1895 közt épült
Épület jellege:	belső udvaros, klasszikus belvárosi bérház jellegű lakóépület
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött dongafödém, felsőbb szinteken acélgerendás közbenső födém, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, felsőbb szinteken az utcai oldalon dísztéglá burkolat
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	az utcai homlokzat elkoszolódott, de ép

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	ÉK-i			
Bruttó hasznos területe:	102 m ²			
Redukált hasznos területe:	75 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,8 m.		galéria fölött 2,7 m.
Alaprajzi elrendezés:	jó	funkciónak megfelelő		
Fűtési rendszer:	központi gázkazán		FÉG gyártmányú	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler		2 db. Ariston gyártmányú	
Hő leadók:	lemezradiátor		7 db.	
Hűtés:	1 db. inverteres klíma			
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó előtetővel, biztonsági, ragasztott dupla üvegezésű portál ablakok fém keretben			
Belső terek felületképzése:	dísztegla burkolat festve és falfesték			
Belső terek aljzatburkolata:	szalagparketta és kerámia burkolat			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképés			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképés			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképés			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	riasztó, klíma, kamera rendszer			
Egyéb:	-			
Felújítás év/jelleg:	meleg konyha kialakítása friss levegő befűvő, elszívó rendszerrel, bárpult kialakítása, galéria felújítása, lépcső cseréje, vizes helyiségek kialakítása, meglévők felújítása, üvegfelületek szigetelése, kamera és riasztó rendszer kiépítése, álmennyezet bontása, tartószerkezet javítása, elektromos hálózat felújítása, fűtésrendszer bővítése, festés, mázolás, esztétikai felújítás			
Műszaki állapot:	jó			
Esztétikai állapot:	jó			

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, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépíttségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross tér 3. szám alatt fekszik. A Baross tér jelentős gépjármű forgalmat lebonyolító aszfaltozott járdázott, a gyalogos forgalom az értékelt ingatlan előtt közepes. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz, villamos és trolibusz járáttal, valamint az M3 jelzésű metró és a vasút járataival. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, földszinti utcai bejáratos üzlethelyiségekkel, de az ingatlan környezetében található újabb építésű irodaházak, szállodák, üzletházak is, valamint a Keleti pályaudvar épülete. A lakóépületek építési kora jellemzően az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető, műszaki, esztétikai állapotuk többségében közepes, vagy jó. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, felszíne sík, formája csaknem szabályos háromszög forma. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Baross tér felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület betonozott, vagy burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlet általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület 1890-1895 közt épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, a felsőbb szinteken dísztéglá burkolattal. Az utcai oldalon a homlokzat elkoszolódott, de ép. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos, lakóház. Az épület közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt üzlet az épület földszintjén található, bejárata az utcáról nyílik.

Jelenleg bérleti konstrukcióban, melegkonyhás engedéllyel, "La Gare" bisztróként hasznosított. Bérelő elmondása alapján korábban bizományi áruházként működött, felújítandó műszaki és esztétikai állapotban vette bérbe.

Jelenleg az ingatlan jó műszaki és esztétikai állapotú, fém tartószerkezetű galériával rendelkezik, melyre fa lépcsőfokok vezetnek.

Az ingatlant bérelő saját költségén, az Önkormányzat tudtával és bejegyzésével felújította, a kívánt funkcióknak megfelelően átalakította, a szükséges engedélyeket beszerezte.

Bérelő saját költségén az alábbi értéknövelő beruházásokat végezte el:

- portáblakok üvegezésének cseréje ragasztott dupla biztonsági üvegre
- üvegfelületek szigetelése
- bejárati ajtó és előtető felújítása
- álmennyezet bontása, tartószerkezet felújítása, mennyezet festése
- elektromos hálózat felújítása
- fűtésrendszer bővítése, 2 db. lemezzradiátor mellé további 5 db. beszerelése
- inverteres klímaberendezés telepítése
- Hajdú típusú működésképtelen villanybojler cseréje és további 1db. Ariston típusú villanybojler beszerelése
- meleg konyha kialakításához szükséges kiállások, elszívó és szelőztető berendezés kiépítése
- bárpult kialakítása
- meglévő mosdó-WC helyiség felújítása, további vizes blokkok kialakítása
- galéria felújítása, a galériára vezető lépcső cseréje
- riasztó, kamera rendszer kiépítése
- festés, mázolás

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 3. üzlet					
üzlettér	kerámia járólap	falfesték, galéria alatt csempe	71,63	100%	71,63
Kazánház	kerámia járólap	falfesték	2,83	100%	2,83
mosdó	kerámia járólap	2 m-ig csempe, fölötte falfesték	0,90	100%	0,90
Összesen:			75,36		75,36
Galéria					
kis terem	kerámia járólap	falfesték	10,60	0%	0,00
mosdó-WC	kerámia járólap	2 m-ig csempe, fölötte falfesték	2,17	0%	0,00
előtér	kerámia járólap	2 m-ig csempe, fölötte falfesték	0,71	0%	0,00
mosdó-WC	kerámia járólap	2 m-ig csempe, fölötte falfesték	1,43	0%	0,00
WC	kerámia járólap	2 m-ig csempe, fölötte falfesték	1,40	0%	0,00
közlekedő	parketta	falfesték	5,83	0%	0,00
raktár	parketta	falfesték	4,13	0%	0,00
Összesen (kerekítve):			26,26		0,00
Alapterületek összesen:			101,62		75,36
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					75

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
- költség alapú 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
- értékmódosító 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/kínálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá 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 előíranyozni, 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.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, 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 mobilákat 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 többszörszorosítottait, 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 költség alapján 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 újrakepítési 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.

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.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.	VII. kerület, Dohány utca	VIII. kerület, Népszínház- negyed	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, Rákóczi út
az ingatlan megnevezése:	La Gare Bisztró	kávézó, bár	bár	söröző	étterem
ingatlan korr. területe (m ²)	75	113	43	65	100
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		96 000 000	32 900 000	69 000 000	100 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		849 558	765 116	1 061 538	1 000 000
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		764 602	688 605	955 385	900 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal rendelkező, jó állapotú, klimatizált vendéglátó egység.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal, 30 nm-es galériával rendelkező, jó állapotú, klimatizált vendéglátó egység.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, riasztóval, kamera rendszerrel, klímával felszerelt, közepes állapotú, korábban sörözőként hasznosított üzlethelyiség, 35 nm-es galériával.
28	Földszinti, utcai bejáratos, 26 éve működő, portál ablakos, cirkófűtéses, klimatizált, jó állapotú vendéglő.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	-5%	-5%	-3%	3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	7%	-5%	0%
használati szempontok	galéria	5%	-5%	-7%	2%
műszaki szempontok	klíma	0%	3%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	5%	-5%	-5%
használati szempontok	melegkonyhás engedély	10%	10%	10%	0%
Összes korrekció:		5%	15%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		802 832	791 895	859 846	855 000
Átlagár kerekítve:		827 393			
Ingatlan számított értéke:		62 352 362 Ft			

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

62 350 000 Ft

azaz Hatvankettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.	VII. kerület, Külső-Erzsébetváros	VII. kerület, Huszár utca	VIII. kerület, Rákóczi út	VII. kerület, Garay utca
hasznosítható terület (m ²)	75	83	79	110	71
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		350 000	354 331	472 441	450 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 217	4 485	4 295	6 338
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-10%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 006	4 261	4 080	5 704

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú söröző.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakkal rendelkező, galériázott, felújított kávézó, cukrászda,
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, melegkonyhás engedéllyel rendelkező, jó állapotú pizzéria.
Ingatlan 4.	Keleti pályaudvarnál, földszinti, utcai bejáratos, melegkonyhás tevékenységre alkalmas, jó állapotú bisztró, 15 nm-es galériával.
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.
eltérő alapterület	0%	0%	5%	0%
galéria	5%	0%	5%	-3%
műszaki állapot	5%	-10%	0%	-5%
elhelyezkedés	0%	-5%	-5%	0%
melegkonyhás engedély	10%	10%	0%	0%
Összes korrekció:	20%	-5%	5%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:	4 807	4 048	4 284	5 248
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	4 597			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	75	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 597	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 949 127 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	118 474 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	118 474 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	118 474 Ft
Költségek összesen:		355 421 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 593 705 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		51 338 649 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		65 200 084 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

65 200 000 Ft

azaz Hatvanötmillió-kettőszázezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1087 BUDAPEST, Baross tér 3. földszint 3.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Bauer Sándor utca	VII. kerület, Jobbágy utca	VIII. kerület, Magdolna utca
telek területe (m ²)	432	8 345	1 036	1 100	805
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		4 699 000 000	696 000 000	650 000 000	349 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..	2023. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		563 092	671 815	590 909	434 658
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		506 783	604 633	531 818	391 193

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves építési telek, beépíthetősége 70%, jogerős építési engedéllyel
Ingatlan 2.	Összközműves építési telek, beépíthetősége 70%, szintterületi mutató: 4. jogerős építési engedéllyel
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, 70%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek. Gáz közmű a telek előtt.
Ingatlan 4.	Összközműves építési telek, beépíthetősége 65%, szintterületi mutató 3,5.
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	10%	5%	5%	15%
Telekadottságok:	telek területe	10%	5%	5%	3%
Használati szempontok:	besorolás	0%	0%	0%	5%
Jogi szempontok:	engedély	-5%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		15%	5%	10%	23%
Korrigált fajlagos alapár:		582 800	634 865	585 000	481 167
Átlagár kerekítve:		570 958			
Telek számított értéke:		246 653 810 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		33,48			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		19 115 670 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.

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 ingatlan egyeztetett piaci-forgalmi értéke:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	62 350 000 Ft	30%	18 705 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	65 200 000 Ft	70%	45 640 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				64 350 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

64 350 000 Ft

azaz **Hatvannégymillió-háromszázötvenezer- 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 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 64 350 000 Ft

Korrekcio mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 51 480 000 Ft

azaz **Ötvenegymillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. által készített értékbecslői 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (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 rendeltetésszerű 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 értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE, 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, 2023. március 20.



[Handwritten signature]
Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HELT-EXPERT
 Kft.
 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
 Adószám: 29311897-1-42
 Bank: 10918001-00000114-52880005

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/54118/2023

2023.02.08

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34598/0/A/3 helyrajzi szám

1087 BUDAPEST VIII.KER. Baross tér 3. földszint. ajtó:3.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	75	0 0	775/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/				törli határozat: 202318/1/2007/07.07.10
üzlet	75	0 0	775/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 202318/1/2007/07.07.10				

2. bejegyző határozat: 80323/1996/1996.03.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80323/1996/1996.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 80323/1996/1996.03.28

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Baross tér 3.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ör u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 126. számú tulajdoni lapon, 34598. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross tér 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben 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.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	432.00 m ² ✓
II.	Alap-és felmenőfalak, kémények:	
III.	Pince, közbenső és zárófödém	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Homlokzat	
VI.	Kapubejáró	23.62 m ² ✓
VII.	Údvar:	68.25 m ² ✓
VIII.	Lépcső , lépcsőház:	69.02 m ² ✓
IX.	Közös WC:	0.99 m ² ✓
X.	Pincelejáró:	3.94 m ² ✓

XI.	Pincefolyosók:	16.84 m ²
XII.	Pincerekeszek:	46.50 m ²
XIII.	Közös tárolóterek:	130.57 m ²
XIV.	Légudvar:	5.77 m ²
XV.	Függőfolyosók:	37.95 m ²
XVI.	Padlásfeljáró:	2.90 m ²
XVII.	Padlástér: ebből hasznos	323.51 m ² 259.56 m ²
XVIII.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések	
XIX.	Víz- csatornavezeték külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XX.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXI.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	

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

A társasházhoz összesen 14 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 126/1 számú tulajdoni lapon 34598/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 3. sz. pince szintű, 39 m alapterületű raktár és a közös tulajdonból 398/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 126/2 számú tulajdoni lapon 34598/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 3. fszt. 1. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 418/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 126/3 számú tulajdoni lapon 34598/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 3. fszt-i, 75 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 775/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 126/4 számú tulajdoni lapon 34598/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 3. fszt-i 97 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 996/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 126/5 számú tulajdoni lapon 34598/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 3. l.em. 6. sz. alatti 3 szobás, 95 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 980/10000 hányad.

e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be-és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵

(3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szinterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb b	legkisebb b	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mérték	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
VK	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

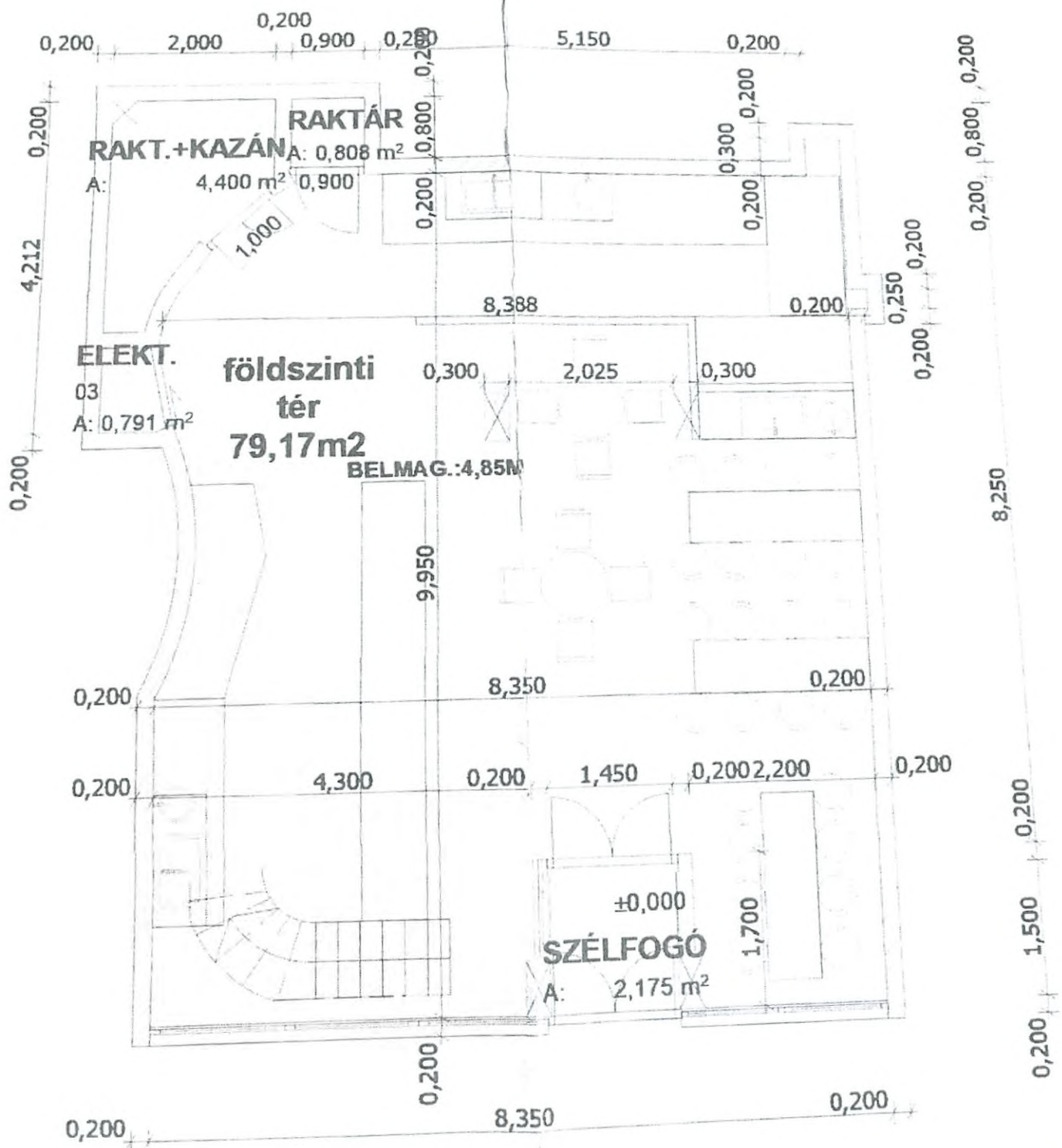
¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

ALAPRAJZ FÖLDSZINT

M=1:100



[Handwritten signature]
BA

ALAPRAJZ EMELET

M=1:100



FARKAS JÓZSEF
BISTRO&BAR

Farkas Fivérek
Kereskedelmi és Szolgáltató BT
Adószám: 28235071-2-42
1074 Budapest, Alsóerdősor 18. Fsz. 4
Telefon: 3-412-464

2019. május 16.

Megrendelő adatai

Farkas Fivérek Bt.

Bubapest, Alsóerdő sor 18. Fsz. 4.

A munka leírása

LAGARE Vasútállomás Bisztró és Bár

Budapest, Baross tér 3.

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Dijköltség
Építészeti munka	3 210 994 Ft	4 350 374 Ft
Elektromos munka	3 490 225 Ft	922 045 Ft
Gépészeti munka	2 135 129 Ft	1 801 553 Ft
Építmény közvetlen költsége	8 836 348 Ft	7 073 972 Ft
Anyagigazgatási költség	8%	706 908 Ft
Tartalékkeret vetítési alap		16 617 228 Ft
ÁFA vetítési alap		16 617 228 Ft
ÁFA összege	27%	4 486 652 Ft
A munka ára		21 103 879 Ft

Aláírás

Farkas Fivérek
Kereskedelmi és Szolgáltató BT
Adószám: 28235071-2-42
1074 Budapest, Alsóerdősor 18. Fsz. 4
Telefon: 3-412-464

33

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Baross tér 3.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ör u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 126. számú tulajdoni lapon, 34598. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross tér 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	432.00 m ² ✓
II.	Alap-és felmenőfalak, kémények:	
III.	Pince, közbenső és zárófödém	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Homlokzat	
VI.	Kapubejáró	23.62 m ² ✓
VII.	Údvar:	68.25 m ² ✓
VIII.	Lépcső , lépcsőház:	69.02 m ² ✓
IX.	Közös WC:	0.99 m ² ✓
X.	Pincelejáró:	3.94 m ² ✓



BUDAPEST FŐVÁROS VIII.
KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI
POLGÁRMESTERI HIVATAL

HATÓSÁGI ÜGYOSZTÁLY
IGAZGATÁSI IRODA

Ügyiratszám: 05/1862-2/2019
Ügyintéző: Antalicz Zsolt/Bodnár Éva

Tárgy: értesítés

É R T E S Í T É S
bejelentéshez kötött kereskedelmi
tevékenység nyilvántartásba vételéről

A nyilvántartásba vétel száma: 8135/2019/B

A kereskedő neve: **Farkas Fivérek Kereskedelmi és Szolgáltató BT.**

A kereskedő székhelye: **1074 Budapest, Alsó erdősor utca 18. fsz. 4.**

A kereskedő cégjegyzékszám: **01-06-115459**

A kereskedő statisztikai száma: **28235071-5610-117-01**

A kereskedelmi tevékenység címe: **1087 Budapest, Baross tér 3.**

A kereskedelmi tevékenység formája a Kertv. 3. § (4) bekezdése szerint:

üzletben folytatott kereskedelmi tevékenység

A napi nyitva tartási idő: **H - V : 07:00 - 22:00**

Az üzlet elnevezése: **"Lagare" Vasútállomás Bistró**

Az üzlet alapterülete: **75 m²**

Az üzlet befogadóképessége: **22 fő**

A vásárlók könyve használatba vételének időpontja: **2019.06.15.**

A termékek megnevezése és sorszáma a 6. melléklet alapján:

1.2. Kávéital, alkoholmentes- és szeszes ital

1.3. Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes ital

1.8. Kenyér- és pékáru, sütőipari termék

1.9. Édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, előre csomagolt fagyalt és jégkrém stb.)

1.10. Tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.)

Jövedéki törvény szerinti termékek:

- **2. Sör**
- **3. Csendes és habzóbor**
- **6. Alkoholtermék**

A kereskedelmi tevékenység jellege: **kiskereskedelem, vendéglátás**

Az üzletben folytatnak szeszesital-kimérést: **folytatnak**

Külön engedély alapján forgalmazott termékek köre, megnevezés:

1.1. Meleg, hideg étel (az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény Mellékletének 71. pontjában meghatározott vendéglátó-ipari termék, az italok kivételével)

Külön engedélyt kiállító hatóság neve: **Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala**

Külön engedély száma: **PE-06/ÁÉO2/01409-3/2019**

Külön engedély hatálya: **2019.05.16.**

A kereskedelmi tevékenység megkezdésének dátuma: **2019.06.15.**

Felhívom a kereskedő figyelmét arra, hogy a bejelentésben foglalt 8135/2019/B nyilvántartási szám alatti adatokban bekövetkezett változást haladéktalanul, illetve a nyitvatartási idő változását az azt megelőző nyolc napon belül köteles bejelenteni a jegyzőnek.

Záradék:

Alulírott Danada-Rimán Edina jegyző értesítem, hogy a **Farkas Fivérek Kereskedelmi és Szolgáltató BT.** kereskedőt a fenti adatokkal a 210/2009. (IX.29.) Korm. rendelet alapján, mint bejelentés-köteles tevékenységet folytatót, a 2019.05.20-án tett bejelentése alapján, a kereskedelmi hatósági nyilvántartásba **8135/2019/B** számon bejegyeztem.

Budapest, 2019. május 30.

Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:



Értesítést kapják:

A külön íven felsorolt szakhatóságok és egyéb szervek a R. 6. § (2) pontja szerint.

FOTÓMELLÉKLET:

1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata és portáblakai



05. üzlethelyiség portáblakai



06. üzlethelyiség bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. vendégtér



08. vendégtér



09. bárpult, feljárat a galériára



10. vendégtér



11. bárpult



12. galéria vendégtér

FOTÓMELLÉKLET:

1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. galéria- mosdó



14. galéria - WC



15. villanybojler



16. vendégtér mennyezete



17. villanyóra



18. gázóra

FOTÓMELLÉKLET:

1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. FÉG gázkazán



20. galéria alatti konyha



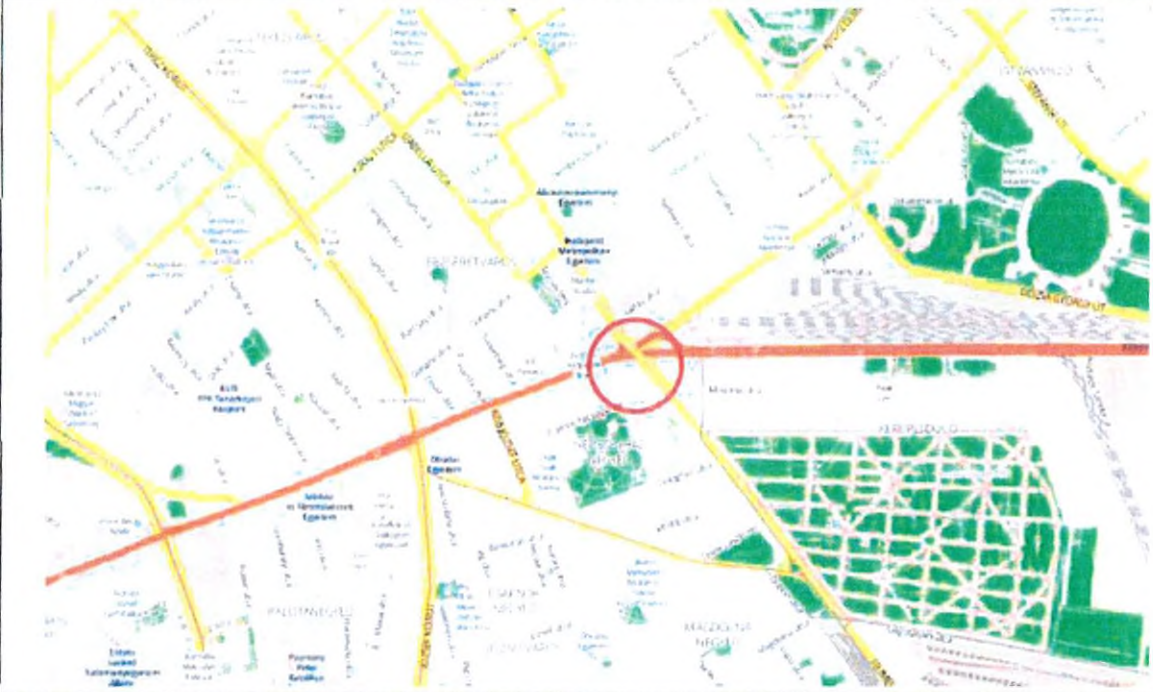
21. galéria alatti konyha



22. galéria alatti konyha

Földrajzi térkép:

1087 Budapest, Baross tér 3. földszint 3.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

