

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. február 1-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet 38612/0/A/2 hrsz-ú értékbecslés

2. számú melléklet 38612/0/A/4 hrsz-ú 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, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti 38612/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2021. november 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.912,- Ft/hó.**

Az ingatlan egy helyiségből áll, amelynek belmagassága 2,8 m. A padozat beton, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek. A helyiségben vízvételi lehetőség, csatorna nincs. A helyiség falazatán a vizesedés miatti vakolatleválás látható. Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32 szám alatti 38612/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.056,- Ft/hó.**

Az ingatlan kettő helyiségre osztott, belmagassága 2,8 m. Az egyik helyiségben falikút van felszerelve. A padozat beton, parkettával és PVC-vel burkolt, gyenge-közepes állapotú. Az eredetileg vakolt falakról mindenütt eltávolították a vakolatot. A helyiség falazatán vizesedés miatti penészesedés látható. Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 8 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

A **BB Társasház és Ingatlankezelő Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 14. 2/4; cégjegyzékszám: 01-09-917072; adószám: 14728709-2-42; képviselője: Ács Sándor ügyvezető) 2022. november 21. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségekre, irattár-raktározási tevékenység céljára. Kérelmében leírta, hogy csak együtt szeretné bérelni a két helyiséget. A kérelmező a 38612/0/A/2 hrsz-ú helyiségre

Vh

12.000,- Ft/hó + ÁFA összegben, a 38612/0/A/4 hrsz-ú helyiségre 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegben tett bérleti díj ajánlatot.

A Grifon Property Kft. által a 38612/0/A/2 hrsz-ú helyiségről 2022. december 7. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. december 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.720.000,- Ft** (248.696,- Ft/m<sup>2</sup>) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 28.600,- Ft/hó + ÁFA**.

A helyiség 2021. november 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb **30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 20.020,- Ft/hó + ÁFA**.

A Grifon Property Kft. által a 38612/0/A/4 hrsz-ú helyiségről 2022. december 7. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. december 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.540.000,- Ft** (252.222,- Ft/m<sup>2</sup>) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 22.700,- Ft/hó + ÁFA**.

A helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, így a Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb **50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 11.350,- Ft/hó + ÁFA**.

**Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti 38612/0/A/2 hrsz.-ú 23 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori, valamint a 38612/0/A/4 hrsz.-ú 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari alagsori nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek bérbeadását a BB Társasház és Ingatlankezelő Kft. részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára az általa ajánlott 12.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj és 10.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti, valamint kapcsolódó közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.**

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti 38612/0/A/2 hrsz.-ú 23 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori, valamint a 38612/0/A/4 hrsz.-ú 18 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari alagsori nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek bérbeadását a BB Társasház és Ingatlankezelő Kft. részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – raktározási tevékenység céljára a Kt. határozat alapján számított, csökkentett 20.020,- Ft/hó + ÁFA és 11.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint kapcsolódó közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.**

A két helyiség esetében azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiségek épületen belül, az udvaron keresztül közelíthetők meg, alagsori elhelyezkedésűek. Az ilyen típusú helyiségekre ritkán van érdeklődés, az érdeklődők számát nagyban leszűkíti az elhelyezkedés miatt végezhető tevékenységi körök is.

## **II. A betervezés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **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 bérletgondoskodna 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 2023. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogsabályi környezet**

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

A Rendelet 15. § (4) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha ingyenes vagy kedvezményes bérbeadásról van szó, vagy ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,- Ft-ot.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, rakározás céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § 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

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

#### **Határozati javaslat**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (II. 01.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti 38612/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a BB Társasház és Ingatlankezelő Kft. (székhely: 1085 Budapest, Üllői út**

14. 2/4; cégjegyzékszám: 01-09-917072; adószám: 14728709-2-42; képviselője: Ács Sándor (ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység céljára 20.020,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint kapcsolódó közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.

2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32 szám alatti 38612/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m<sup>2</sup> alapterületű, udvarról megközelíthető alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a BB Társasház és Ingatlankezelő Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 14. 2/4; cégjegyzékszám: 01-09-917072; adószám: 14728709-2-42; képviselője: Ács Sándor (ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység céljára 11.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint kapcsolódó közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.
3. **felkéri a 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 megfizetését.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2023. február 01.

3. pont esetében: 2023. február 28.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. január 25.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. díj*

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

R



**GRIFTON**

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 30. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/2)

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
 a Budapest VIII. ker., Bíró Lajos utca 30. szám (hrsz.:38612/0/A/2) alatti,  
 Önkormányzati tulajdonú alagsori raktár forgalmi értékéről



|   |                              |
|---|------------------------------|
| Működési naplószerűen vezetett műveleti napló |                              |
| érkezési dátum:                               | érkezési szám:               |
| iktatás dátuma:<br>2022-12-28                 | iktatószám:<br>HG/71-10/2022 |
| ügyintéző                                     |                              |
| melléklet                                     |                              |

**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. december 07.**



Vh 5

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselőtelep  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bíró Lajos utca 30. alagsor, ajtó:1/B.  
Hrsz. : 38612/0/A/2**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 23 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,8 méter  
Lakóház telkének területe : 2.070 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2022. december 07.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 248.696,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 5.720.000,- Ft  
azaz Ötmillió-hétszázhuszezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 31.200.000,- Ft  
azaz Harmincegymillió-kettőszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.040.000,- Ft  
azaz Négymillió-negyvenezer forint

Budapest, 2022 december 07.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-b.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

2022 DEC 27.





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti, 38612/0/A/2 hrsz-ú alagsori raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. december 06.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. november 30.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

|                 |   |
|-----------------|---|
| Település       | : Budapest, VIII. ker.                              |
| Besorolás       | : belterület  |
| Cím             | : 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30.                |
| Helyrajzi szám  | : 38612/0/A/2                                       |
| Megnevezése     | : raktár  |
| Terület         | : 23 m <sup>2</sup>                                 |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek      | : -   |
| Terhek          | : -   |

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselőtelep elnevezésű városrészben, a Bíró Lajos utcában, a Bláthy Ottó utca és a Delej utca között lévő társasház alagsorában található. Környezetében családi és társasházias lakóingatlanok találhatóak. Az értékelt ingatlan tágabb környezetében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bíró Lajos utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

|                      |   |
|----------------------|---|
| Építés ideje         | : 1880-as évek  |
| Ingatlan típusa      | : társasház   |
| Építési mód          | : hagyományos, téglá  |
| alapozás             | : sávalap, állapota nem ismert                                  |
| szigetelés           | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert                     |
| tartószerkezet       | : téglá szerkezet, átlagos állapotú                             |
| födémszerkezet       | : acélgerendás, átlagos állapotú                                |
| falazat              | : téglá szerkezet, közepes állapotú                             |
| tetőszerkezet        | : nyeregtető, közepes állapotú                                  |
| héjazat              | : cserép, átlagos állapotú                                      |
| külső felületképzés: | kőburkolatú lábazat, téglá és kőporos vakolat, közepes állapotú |

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablak, ajtó nyitható az ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, parketta, gyenge-közepes állapotú

belső felületképzés: vakolt, festett falak, gyenge állapotban

gépészet, hőleadók: -



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, alagsor + földszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bíró Lajos utcában, a Bláthy Ottó utca és a Delej utca között lévő társasház alagsorában helyezkedik el, a társasház alagsori közös folyosójáról önállóan megközelíthető.

A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,8 m. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak. A padozat beton, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. A helyiség falzatán a vizesedés miatti vakolatleválás látható.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített vízóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

#### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés  | helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup> |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i>   |   |
| Raktár   | 22,89   |
| <b>Összesen</b>  | <b>22,89</b>                                  |
| <b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b> | <b>22,89</b>                                  |
| <b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>                    | <b>23,00</b>                                  |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m<sup>2</sup>.



## 4. Érték meghatározás

## 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VI., VII. és IX. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található raktárak aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés   | Az értékelendő ingatlan jellemzői  | Összehasonlító adatok jellemzői  |  |   |  |         |
|--|--|--|--|---|--|---------|
|  |  | 1  | 2  | 3   | 4  | 5       |
| Az ingatlan funkciója<br>Település<br>Utca, házszám<br>Épületen belüli elhelyezkedés<br>Ingatlan redukált összterülete<br>Közművek<br>Építés éve<br>Szerkezet, állapot<br>Eladási ár Ft-ban<br>Eladás ideje<br>Összehasonlító adat forrása | Raktár<br>Bp., VIII. ker.<br>Bíró Lajos utca 30.<br>alagsor<br>23<br>áram<br>1880-as évek<br>tégla, gyenge állapot | Raktár<br>Bp., VII. ker.<br>Gáray utca<br>pince<br>10<br>áram<br>2008.<br>tégla, jó állapot<br>3 000 000<br>2022<br>ing.com:33235853 | Raktár<br>Bp., IX. ker.<br>Nagyvárad tér<br>pince<br>68<br>közelműves<br>1910.<br>tégla, közepes állapot<br>13 000 000<br>2022<br>ing.com:33282270 | Raktár<br>Bp., VI. ker.<br>Rózsá utca<br>pince<br>57<br>áram<br>1900.<br>tégla, jó állapotú<br>21 000 000<br>2022<br>ing.com:32775547 | Raktár<br>Bp., IX. ker.<br>Telepy utca<br>pince<br>31<br>közelműves<br>1930.<br>tégla, felújítandó áll.<br>9 900 000<br>2022<br>ing.com:33134177 |         |
|  | Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 300 000  | 191 176  | 368 421   | 360 000  | 319 355 |
|  | Korrektíós tényezők  | Százalékos korrekció   |  |   |  |         |
|  | elhelyezkedés (1)  | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   | 0%      |
|  | ingatlan mérete (2)  | 0%   | 5%   | 5%  | 0%   | 5%      |
|  | használatosság (3)   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   | 0%      |
|  | közművek (4)   | 0%   | -5%  | azonos  | 0%   | -5%     |
|  | műszaki állapot (5)  | jobb   | jobb   | jobb  | jobb   | azonos  |
|  | ajánlati vagy eladási ár (6)   | -10%   | -10%   | -10%  | -10%   | -10%    |
|  | <b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>  | -20%   | -15%   | -20%  | -25%   | -10%    |
|  | <b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>  | 240 000  | 162 500  | 294 737   | 270 000  | 287 419 |
|  | A figyelembe vett súlyszámok   | 200%   | 20%  | 200%  | 20%  | 20%     |
|  | Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 250 931  |  |   |  |         |
|  | Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke   | 5 770 000  |  |   |  |         |
|  | Az ingatlan becslött likvidációs értéke  | 4 040 000  |  |   |  |         |
|  | <b>azaz Ötmillió-hétszázhetvenezer forint</b>  |  |  |   |  |         |
|  | <b>azaz Négy millió-negyvenezer forint</b>   |  |  |   |  |         |

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.290 Ft/m<sup>2</sup>/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok                                    | Méret (m <sup>2</sup> ) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Raktár, pince, VII. Kazinczy utca                | 3                       | 8 000             | 2 667                                      |
| 2. Raktár, pince, VIII. Könyves K. krt.             | 48                      | 140 260           | 2 922                                      |
| 3. Raktár, pince, IX. Likőr utca                    | 7                       | 15 000            | 2 143                                      |
| 4. Raktár, pince, IX. Mihákovics utca               | 13                      | 30 000            | 2 308                                      |
| 5. Raktár, pince, IX. Vendel utca                   | 14                      | 20 000            | 1 429                                      |
| Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó             |                         |                   | 2 290                                      |
| korrekció   | 0%                      |                   |  |
| Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó         |                         |                   | 2 290                                      |
| Megnevezés  | Adatok, értékek         |                   |  |
| <b>Bevételek</b>                                    |                         |                   |  |
| A bérletileg hasznosítható terület                  | 23                      |                   |  |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó                   | 52 670                  |                   |  |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év                   | 632 040                 |                   |  |
| Tervezhető kihasználtság, %                         | 75%                     |                   |  |
| <b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>                | <b>474 030</b>          |                   |  |
| <b>Kiadások, Ft</b>                                 |                         |                   |  |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | 14 221                  |                   |  |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a             | 14 221                  |                   |  |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a             | 18 961                  |                   |  |
| <b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>          | <b>47 403</b>           |                   |  |
| <b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>                      | <b>426 627</b>          |                   |  |
| Tőkésítési ráta                                     | 7,0%                    |                   |  |
| Tőkésített érték, Ft                                | 6 094 671               |                   |  |
| Befektetési kiadások                                | 500 000                 |                   |  |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>              | <b>5 594 671</b>        |                   |  |
| <b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>                 | <b>5 590 000</b>        |                   |  |
| Tőkésítési ráta becslése: %                         |                         |                   |  |
| Kockázatmentes kamatláb :2,5                        |                         |                   |  |
| Ország kockázat :1,1                                |                         |                   |  |
| Ingatlanpiaci kockázat :2,0                         |                         |                   |  |
| Ingatlan típus kockázat :1,4                        |                         |                   |  |

### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés  | Az értékelendő ingatlan jellemzői   | Összehasonlító adatok jellemzői   |   |   |   |      |
|---|---|---|---|---|---|------|
|   |   | 1   | 2   | 3   | 4   |      |
| Az ingatlan funkciója                                     | Telek   | Építési telek   | Építési telek   | Építési telek   | Építési telek   |      |
| Település   | Bp., VIII. ker.   | Bp., VIII. ker.   | Bp., VIII. ker.   | Bp., VIII. ker.   | Bp., VIII. ker.   |      |
| Utca, házszám   | Bíró Lajos utca 30.   | Bauer Sándor utca   | Dobozi utca   | Karácsony Sándor u.   | Kis Fuvaros utca  |      |
| Telek területe  | 2 070   | 1 036   | 2 276   | 752   | 1 284   |      |
|   | Ln-2/T-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 35 %, szinterületi mutató 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> , maximális építménymagasság 7,5 méter. | L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter. | L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter. | L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter. | L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter. |      |
| Jellemzők   | Összközműves  | összközműves  | összközműves  | összközműves  | összközműves  |      |
| Közművesítettég   |   | 665 000 000   | 460 000 000   | 317 500 000   | 750 000 000   |      |
| Ajánlati ár Ft-ban  |   | 2022  | 2022  | 2022  | 2022  |      |
| Ajánlat ideje   |   |   |   |   |   |      |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága           |   | ing.com/32327404  | ing.com/32638834  | ing.com/26880165  | ing.com/32758042  |      |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )                 |   | 641 892   | 202 109   | 422 207   | 584 112   |      |
| Korrektíós tényezők                                       |   | Százalékos korrektíó  | Százalékos korrektíó  | Százalékos korrektíó  | Százalékos korrektíó  |      |
| elhelykedés (1)   | hasonló   | 0%  | hasonló   | 0%  | jobb  | -5%  |
| ingatlan mérete (2)                                       | kisebb  | -15%  | hasonló   | 0%  | kisebb  | -10% |
| beépíthetőség (3)   | kisebb  | 25%   | kisebb  | 15%   | kisebb  | 25%  |
| használhatóság (4)  | azonos  | 0%  | azonos  | 0%  | azonos  | 0%   |
| közművesítettég (5)                                       | hasonló   | 0%  | hasonló   | 0%  | hasonló   | 0%   |
| ajánlati vagy eladási ár (6)                              | ajánlat   | -10%  | ajánlat   | -10%  | ajánlat   | -10% |
| A piaci korrektíó mértéke összesen                        |   | 0%  | 5%  | -10%  | 0%  |      |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )      |   | 641 892   | 212 214   | 379 987   | 584 112   |      |
| A figyelembe vett súlyszámok                              | 100%  | 25%   | 25%   | 25%   | 25%   |      |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 308 523   |   |   |   |   |      |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| Teleknagyság (m <sup>2</sup> )  | 2 070             |   |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen   | 10 000            |   |
| Albetétre jutó eszmei hányad  | 489               |   |
| Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )  | 101               |   |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )   | 308 523           |   |
| <b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b> | <b>31 200 000</b> | <i>azaz Harmincegymillió-kettőszázezer forint</i> |

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

|                                | Piaci összehasonlító<br>módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel<br>számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás                       | 70%  | 30%  |
|                                | 5 770 000  | 5 590 000                                    |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | <b>5 720 000</b>                                       |  |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30. szám (38612/0/A/2 hrsz-ú) alatti alagsori raktár jelenlegi piaci értékét:

**5.720.000 Ft-ban,**

azaz

**Ötmillió-hétszázhuszezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. december 07.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyionjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintrajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Vh 15

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/554773/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 38612/0/A/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Bíró Lajos utca 30. alagsor. ajtó:1/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad                            | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| raktár                                     | 23            | 0 0                       | 542/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999993/1999/           |               |                           | törölő határozat: 57110/2/2006/06.02.03  |                 |
| raktár                                     | 23            | 0 0                       | 502/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 57110/2/2006/06.02.03  |               |                           | törölő határozat: 163113/1/2019/19.09.30 |                 |
| raktár                                     | 23            | 0 0                       | 489/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 163113/1/2019/19.09.30 |               |                           |  |                 |

2. bejegyző határozat: 75776/1995/1995.03.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75776/1995/1995.03.28  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogcím: eredeti felvétel 75776/1995/1995.03.28  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII.KER. ONKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

f. bejegyző határozat, érkezési idő: 362248/1/2004/04.11.11

törölő határozat: 326411/1/2005/05.10.24

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név: TÁRSASHÁZ  
cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Bíró Lajos utca 30-32.

g. bejegyző határozat, érkezési idő: 69370/1/2005/05.02.07

törölő határozat: 69370/3/2005/05.02.14

Fellebbezés

a 362248/1/2004 elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: Pruzsinszky Gábor  
cím: 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 53.

Folytatás a következő lapon



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/554773/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38612/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Fellebbezés

a [REDACTED] számú határozat ellen.

jogosult:

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Elutasítás

tulajdonjog és alapító okirat módosítás bejegyzésére vonatkozóan.

jogosult:

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32. [REDACTED]

3. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Fellebbezés

a [REDACTED] számú határozat ellen.

jogosult:

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32. [REDACTED]

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

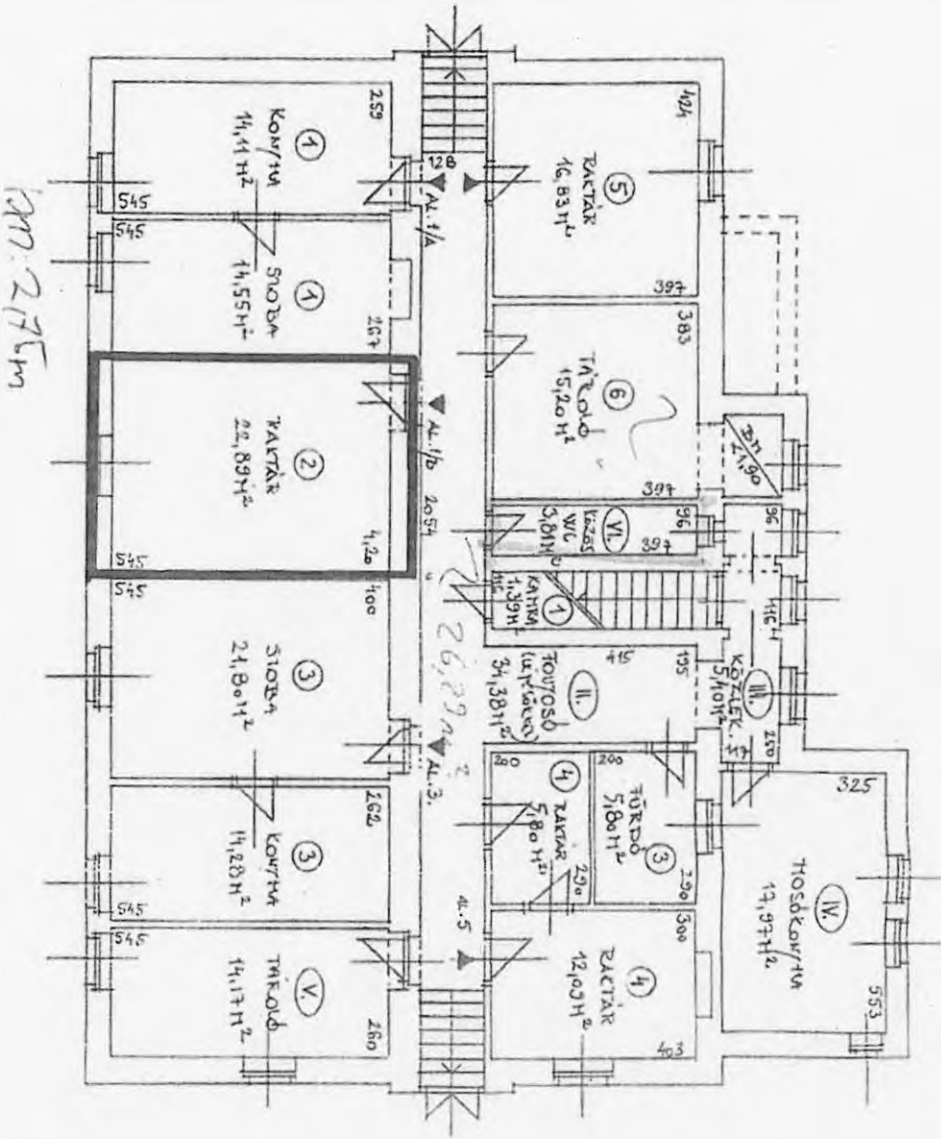
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VH 17



177: 276m

Közös illetékesül területek :

Alagsor

|                    |                      |                      |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| II.                | Folyosó (lépcsőkkel) | 34,32 m <sup>2</sup> |
| III.               | Közlekedő            | 5,40 m <sup>2</sup>  |
| IV.                | Mosdókonyha          | 17,97 m <sup>2</sup> |
| V.                 | Tároló               | 14,17 m <sup>2</sup> |
| VI.                | Közös WC             | 3,81 m <sup>2</sup>  |
| Alagsor összesen : |                      | 75,73 m <sup>2</sup> |

Külön tulajdoni illetékesek :

|                    |              |                       |
|--------------------|--------------|-----------------------|
| 1.                 | alagsor 1/a. | 30,05 m <sup>2</sup>  |
| 2.                 | alagsor 1/b. | 22,39 m <sup>2</sup>  |
| 3.                 | alagsor 3.   | 41,38 m <sup>2</sup>  |
| 4.                 | alagsor 5.   | 17,39 m <sup>2</sup>  |
| 5.                 | alagsor      | 16,93 m <sup>2</sup>  |
| Alagsor összesen : |              | 129,54 m <sup>2</sup> |



MEGHENYELT: INVESTATE RT. RAJZSZÁM: E-1

FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ  
BP. VIII. BÉRO L. U. 30-32. HRSZ.: 38612

ALAGSORI-ALAPRAJZ

A

18

## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. ker. Baross u. 63-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2192 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 39612 hrsz-u 2070 m<sup>2</sup> alapterületű - természetben Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. tv.-nyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

### társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklések /lakásként megvásárolt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előírások szerint szabályozzák.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

##### A.

#### KÖZÖS TULAJDON

Tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, épületrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ "A" és "B" épület közös illetőségű területei:

I. Telek 2070 m<sup>2</sup>

b/ "A" és "B" épület vagyontárgyai:

XXX. Kerítések, kapuk (a telekhez a jogszabályokban előírt oldalakon tartozó ca. 97 fm.)

XXXI. Vízóra

c/ "A" épület közös illetőségű területei

Alagsor

|      |                      |                      |
|------|----------------------|----------------------|
| II.  | Folyosó /lépcsőkkel/ | 34,38 m <sup>2</sup> |
| III. | Közlekedő            | 5,40 m <sup>2</sup>  |
| IV.  | Mosókonyha           | 17,97 m <sup>2</sup> |
| V.   | Tároló               | 14,17 m <sup>2</sup> |
| VI.  | Közös WC             | 3,81 m <sup>2</sup>  |

-----  
Alagsor összesen: 75,73 m<sup>2</sup>  
N lépcső 4,60 m<sup>2</sup>  
80,33 m<sup>2</sup>

Földszint

|       |           |                      |
|-------|-----------|----------------------|
| VII.  | Előtér    | 10,45 m <sup>2</sup> |
| VIII. | Előlépcső | 5,21 m <sup>2</sup>  |

-----  
Földszint összesen: 15,66 m<sup>2</sup>  
IX lépcső 4,69 m<sup>2</sup>  
20,35 m<sup>2</sup>

Tetőtér

|     |                      |                       |
|-----|----------------------|-----------------------|
| IX. | Lépcső               | 4,70 m <sup>2</sup>   |
| X.  | Radiástér (bn. 1,90) | 142,25 m <sup>2</sup> |

-----  
Tetőtér összesen: 146,95 m<sup>2</sup>

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az 1 - XXXI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

"A" ÉPÜLET

ALAGSOR

1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/a. szám alatti "A" épületben található 30 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás, a VI. sz. közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 708/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/b. szám alatti "A" épületben található 23 m<sup>2</sup> alapterületű raktárból álló nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 542/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

VH<sup>21</sup>

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/2)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata



A társasház bejárata és alagsori lejárata

2022. december 06.

Vh<sup>22</sup>

**1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/2)**



**Alagsori lejáró**



**Alagsori folyosó**



**A vizsgált ingatlan bejárata**



**Raktár**



**Raktár**

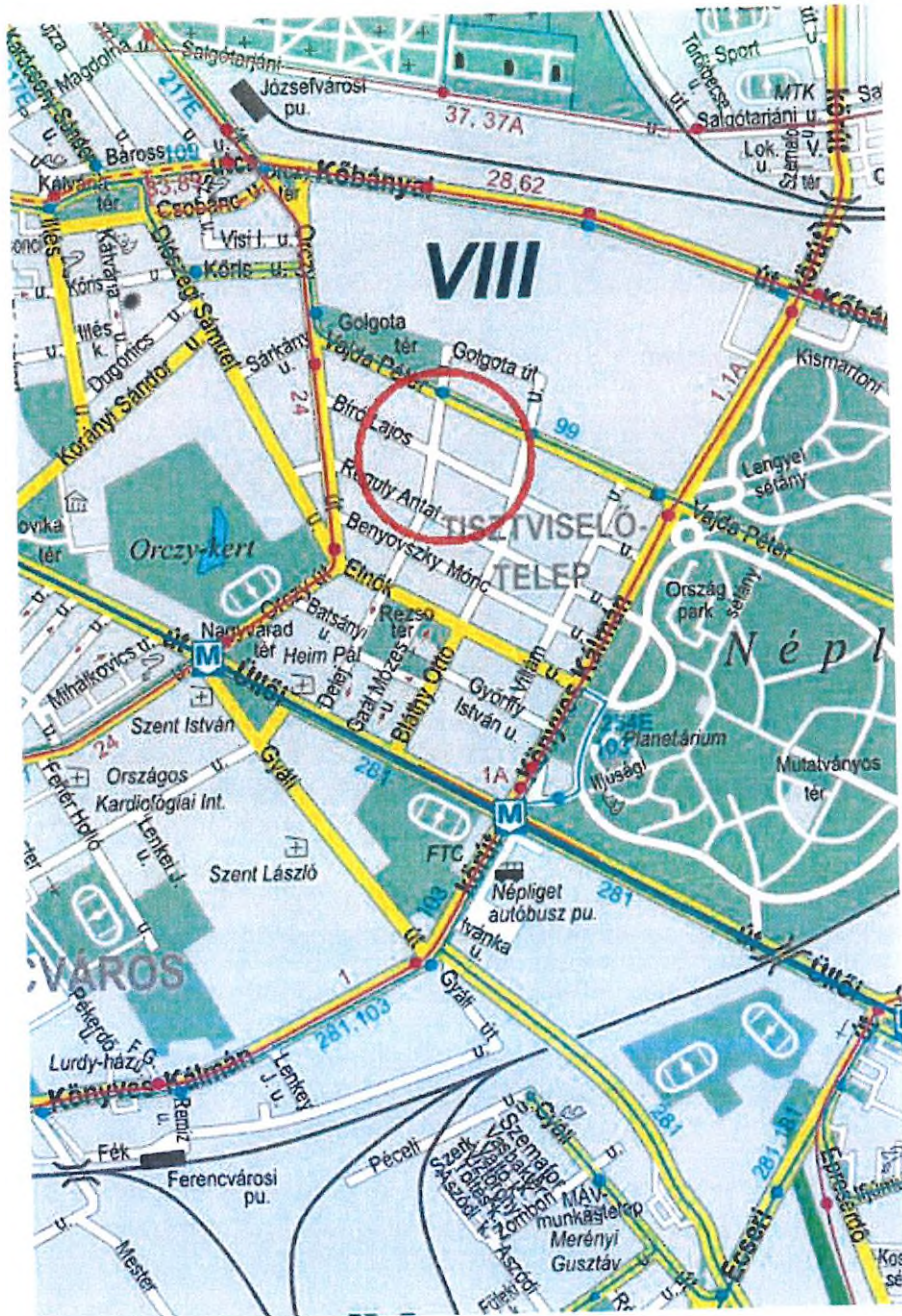


**Villanyóra**

2022. december 06.

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bíró Lajos utca 30.





2. sz. melléklet  
R



GRIFTON

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 30-32. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/4)

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bíró Lajos utca 30-32. szám (hrsz.:38612/0/A/4) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú alagsori raktár forgalmi értékéről



| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |                   |
|--|-------------------|
| érkeztetési dátum:                     | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma:                        | iktatószám:       |
| 2022-12-28                             | HG/476-4/2022     |
| ügyintéző                              |                   |
| melléklet                              |                   |

**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2022. december 07.**



Vh  
25

### ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

#### MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

#### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselőtelep  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bíró Lajos utca 30-32. alagsor  
Hrsz. : 38612/0/A/4

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlet : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 18 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,8 méter  
Lakóház telkének területe : 2.070 m<sup>2</sup>

#### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2022. december 07.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 252.222,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **4.540.000,- Ft**  
*azaz Négymillió-ötszáznegyvenezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 24.400.000,- Ft  
*azaz Huszonnégymillió-négyszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.350.000,- Ft**  
*azaz Hárommillió-háromszázötvenezer forint*

Budapest, 2022 december 07.

Készítette:

**Grifton Property Kft.**

1042 Budapest, József Attila u. 4-6.

Adószám: 22679026-2-41

Cg.: 01-09-938664

**Toronyi Ferenc**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

2022 DEC 27.



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti, 38612/0/A/4 hrsz-ú alagsori raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. december 06.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. november 30.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

|                 |   |
|-----------------|---|
| Település       | : Budapest, VIII. ker.                              |
| Besorolás       | : belterület  |
| Cím             | : 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32.             |
| Helyrajzi szám  | : 38612/0/A/4                                       |
| Megnevezése     | : raktár  |
| Terület         | : 18 m <sup>2</sup>                                 |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek      | : -   |
| Terhek          | : -   |

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselőtelep elnevezésű városrészben, a Bíró Lajos utcában, a Bláthy Ottó utca és a Delej utca között lévő társasház alagsorában található. Környezetében családi és társasház lakóingatlanok találhatóak. Az értékelt ingatlan tágabb környezetében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bíró Lajos utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

|                      |  |
|----------------------|--|
| Építés ideje         | : 1880-as évek   |
| Ingatlan típusa      | : társasház  |
| Építési mód          | : hagyományos, tégl  |
| alapozás             | : sávalap, állapota nem ismert                                 |
| szigetelés           | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert                    |
| tartószerkezet       | : tégl szerkezet, átlagos állapotú                             |
| födémszerkezet       | : acélgerendás, átlagos állapotú                               |
| falazat              | : tégl szerkezet, közepes állapotú                             |
| tetőszerkezet        | : nyeregtető, közepes állapotú                                 |
| héjazat              | : cserép, átlagos állapotú                                     |
| külső felületképzés: | kőburkolatú lábazat, tégl és kőporos vakolat, közepes állapotú |

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtók és ablak, ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, parketta, pvc, gyenge-közepes állapotú

belső felületképzés: vakolathiányos falak, gyenge állapotban

gépészet, hőleadók: -



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, alagsor + földszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bíró Lajos utcában, a Bláthy Ottó utca és a Delej utca között lévő társasház alagsorában helyezkedik el, a társasház alagsori közös folyosójáról önállóan megközelíthető.

A vizsgált ingatlan kettő helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,8 m. Mindkét helyiség rendelkezik önálló bejárattal az alagsori folyosóra nyílóan. Az egyik helyiségben falikút van felszerelve. A bejárati ajtók és ablak faszerkezetűek, az ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak. A padozat beton, parkettával és pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotú. Az eredetileg vakolt falakról mindenütt eltávolították a vakolatot, gyenge állapotúak. A helyiség falazatán a vizesedés miatti penészesedés látható.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés  | helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup> |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i>   |   |
| Raktár   | 5,80  |
| Raktár   | 12,09   |
| <b>Összesen</b>  | <b>17,89</b>                                  |
| <b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b> | <b>17,89</b>                                  |
| <b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>                     | <b>18,00</b>                                  |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 18,0 m<sup>2</sup>.

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lejos utca 30-32. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/4)

6

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VI., VII. és IX. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található raktárak aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés   | Az értékelendő ingatlan jellemzői   | Összehasonlító adatok jellemzői  |  |   |  |  |
|--|---|--|--|---|--|--|
|  |   | 1  | 2  | 3   | 4  | 5  |
| Az ingatlan funkciója<br>Település<br>Utca, házszám<br>Épületen belüli elhelyezkedés<br>Ingatlan redukált összterülete<br>Közművek<br>Építés éve<br>Szerkezet, állapot<br>Eladási ár Ft-ban<br>Eladás ideje<br>Összehasonlító adat forrása | Raktár<br>Bp., VIII. ker.<br>Bíró Lejos utca 30-32.<br>alagsor<br>18<br>közműves<br>1880-as évek<br>tégla, gyenge állapot | Raktár<br>Bp., VII. ker.<br>Gáray utca<br>pince<br>10<br>áram<br>2008.<br>tégla, jó állapot<br>3 000 000<br>2022<br>ing.com:33235853 | Raktár<br>Bp., IX. ker.<br>Nagyvárad tér<br>pince<br>68<br>közműves<br>1910.<br>tégla, közepes állapot<br>13 000 000<br>2022<br>ing.com:33282270 | Raktár<br>Bp., VI. ker.<br>Rózsa utca<br>pince<br>57<br>áram<br>1900.<br>tégla, jó állapotú<br>21 000 000<br>2022<br>ing.com:32775547 | Raktár<br>Bp., VI. ker.<br>Székely B. utca<br>pince<br>25<br>áram<br>1891.<br>tégla, jó állapot<br>9 000 000<br>2022<br>ing.com:33134177 | Raktár<br>Bp., IX. ker.<br>Telepy utca<br>pince<br>31<br>közműves<br>1930.<br>tégla, felújítandó áll.<br>9 900 000<br>2022<br>ing.com:33167419 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )  |   | 300 000  | 191 176  | 368 421   | 360 000  | 319 355  |
| Korrektációs tényezők  |   | Százalékos korrekció   |  |   |  |  |
| elhelyezkedés (1)  |   | hasonló  | hasonló  | jobb  | jobb   | hasonló  |
| ingatlan mérete (2)  |   | 0%   | 0%   | -5%   | -5%  | 0%   |
| használatosság (3)   |   | hasonló  | nagyobb  | hasonló   | hasonló  | nagyobb  |
| közművek (4)   |   | rosszabb   | azonos   | rosszabb  | rosszabb   | azonos   |
| műszaki állapot (5)  |   | jobb   | jobb   | jobb  | jobb   | hasonló  |
| ajánlati vagy eladási ár (6)   |   | -10%   | -10%   | -10%  | -10%   | -10%   |
| A piaci korrekció mértéke összesen   |   | -15%   | -10%   | -15%  | -20%   | -5%  |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )   |   | 255 000  | 172 059  | 313 158   | 288 000  | 303 387  |
| A figyelembe vett súlyszámok   |   | 100%   | 20%  | 20%   | 20%  | 20%  |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )  |   | 266 321  |  |   |  |  |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke  |   | 4 790 000  |  |   |  |  |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke   |   | 3 350 000  |  |   |  |  |
|  |   | azaz, Négy millió-hétszáz kilencvenezer forint   |  |   |  |  |
|  |   | azaz, Három millió-háromszázötvenezer forint   |  |   |  |  |

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: [property@arifton.hu](mailto:property@arifton.hu)

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.290 Ft/m<sup>2</sup>/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok                                    | Méret (m <sup>2</sup> ) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Raktár, pince, VII. Kazinczy utca                | 3                       | 8 000             | 2 667                                      |
| 2. Raktár, pince, VIII. Könyves K. krt.             | 48                      | 140 260           | 2 922                                      |
| 3. Raktár, pince, IX. Likőr utca                    | 7                       | 15 000            | 2 143                                      |
| 4. Raktár, pince, IX. Mihákovics utca               | 13                      | 30 000            | 2 308                                      |
| 5. Raktár, pince, IX. Vendel utca                   | 14                      | 20 000            | 1 429                                      |
| Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó             |                         |                   | 2 290                                      |
| korrekció   | 0%                      |                   |  |
| Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó         |                         |                   | 2 290                                      |
| <b>Megnevezés</b>                                   |                         |                   | <b>Adatok, értékek</b>                     |
| <b>Bevételek</b>                                    |                         |                   |  |
| A bérletileg hasznosítható terület                  |                         |                   | 18   |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó                   |                         |                   | 41 220                                     |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év                   |                         |                   | 494 640                                    |
| Tervezhető kihasználtság, %                         |                         |                   | 75%  |
| <b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>                |                         |                   | <b>370 980</b>                             |
| <b>Kiadások, Ft</b>                                 |                         |                   |  |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a |                         |                   | 11 129                                     |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a             |                         |                   | 11 129                                     |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a             |                         |                   | 14 839                                     |
| <b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>          |                         |                   | <b>37 098</b>                              |
| <b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>                      |                         |                   | <b>333 882</b>                             |
| Tőkésítési ráta                                     |                         |                   | 7,0%                                       |
| Tőkésített érték, Ft                                |                         |                   | 4 769 743                                  |
| Befektetési kiadások                                |                         |                   | 800 000                                    |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>              |                         |                   | <b>3 969 743</b>                           |
| <b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>                 |                         |                   | <b>3 970 000</b>                           |
| Tőkésítési ráta becslése:                           | %                       |                   |  |
| Kockázatmentes kamatláb                             | :2,5                    |                   |  |
| Ország kockázat                                     | :1,1                    |                   |  |
| Ingatlanpiaci kockázat                              | :2,0                    |                   |  |
| Ingatlan típus kockázat                             | :1,4                    |                   |  |

**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés   | Az értékelendő ingatlan jellemzői  | Összehasonlító adatok jellemzői   |   |  |   |
|--|--|---|---|--|---|
|  |  | 1   | 2   | 3  | 4   |
| Az ingatlan funkciója<br>Település<br>Utca, házszám<br>Telek területe  | Telek<br>Bp., VIII. ker.<br>Bíró Lajos utca 30-32.<br>2 070<br>Ln-2/T-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 35 %, szinterületi mutató 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 7,5 méter. | Építési telek<br>Bp., VIII. ker.<br>Bauer Sándor utca<br>1 036<br>L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter. | Építési telek<br>Bp., VIII. ker.<br>Dobozi utca<br>2 276<br>L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter. | Építési telek<br>Bp., VIII. ker.<br>Karácsony Sándor u.<br>752<br>L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter. | Építési telek<br>Bp., VIII. ker.<br>Kis Fuváros utca<br>1 284<br>L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter. |
| Jellemzők<br>Közművesítettég<br>Ajánlati ár Ft-ban<br>Ajánlat ideje<br>Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | Összközműves   | összközműves<br>665 000 000<br>2022<br>ing.com/32327404   | összközműves<br>460 000 000<br>2022<br>ing.com/32638834   | összközműves<br>317 500 000<br>2022<br>ing.com/26880165  | összközműves<br>750 000 000<br>2022<br>ing.com/32758042   |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )  |  | 641 892   | 202 109   | 422 207  | 584 112   |
| Korrekciós tényezők  |  | Százalékos korrekció  | Százalékos korrekció  | Százalékos korrekció   | Százalékos korrekció  |
| elhelyezkedés (1)  |  | hasonló 0%  | hasonló 0%  | hasonló 0%   | jobb -5%  |
| ingatlan mérete (2)  |  | kisebb -15%   | hasonló 0%  | kisebb -20%  | kisebb -10%   |
| beépíthetőség (3)  |  | kisebb 25%  | kisebb 15%  | kisebb 20%   | kisebb 25%  |
| használhatóság (4)   |  | azonos 0%   | azonos 0%   | azonos 0%  | azonos 0%   |
| közművesítettég (5)  |  | hasonló 0%  | hasonló 0%  | hasonló 0%   | hasonló 0%  |
| ajánlati vagy eladási ár (6)   |  | ajánlat -10%  | ajánlat -10%  | ajánlat -10%   | ajánlat -10%  |
| A piaci korrekció mértéke összesen   |  | 0%  | 5%  | -10%   | 0%  |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )   |  | 641 892   | 212 214   | 379 987  | 584 112   |
| A figyelembe vett súlyszámok   |  | 100%  | 25%   | 25%  | 25%   |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )  |  | 308 523   |   |  |   |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| Teleknagyság (m <sup>2</sup> )  | 2 070             |   |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen   | 10 000            |   |
| Albetétre jutó eszmei hányad  | 382               |   |
| Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )  | 79                |   |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )   | 308 523           |   |
| <b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b> | <b>24 400 000</b> | <b>azaz Huszonnégy millió-négyszázezer forint</b> |



**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

|                                | Piaci összehasonlító<br>módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel<br>számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás                       | 70%  | 30%  |
|                                | 4 790 000  | 3 970 000                                    |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 4 540 000  |  |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. szám (38612/0/A/4 hrsz-ú) alatti alagsori raktár jelenlegi piaci értékét:

**4.540.000 Ft-ban,**

**azaz**


**Négymillió-ötszáznegyvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. december 07.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

VK 23



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Vh 34



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintraajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/554782/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38612/0/A/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Éél | eszmei hányad                            | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| raktár                                     | 18            | 0 0                       | 424/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999993/1999/           |               |                           | törölő határozat: 57110/2/2006/06.02.03  |                 |
| raktár                                     | 18            | 0 0                       | 393/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 57110/2/2006/06.02.03  |               |                           | törölő határozat: 163113/1/2019/19.09.30 |                 |
| raktár                                     | 18            | 0 0                       | 382/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 163113/1/2019/19.09.30 |               |                           |  |                 |

2. bejegyző határozat: 75776/1995/1995.03.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75776/1995/1995.03.28  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogcím: eredeti felvétel 75776/1995/1995.03.28  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 326248/1/2004/04.11.11

törölő határozat: 326411/1/2005/05.10.24

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Sísó Lajos utca 30-32.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Fellebbezés

a [REDACTED] elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: [REDACTED]

cím: 1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 53.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/554782/2022  
2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38612/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Fellebbezés

[REDACTED] határozat ellen.

jogosult:

név: [REDACTED]

szül.: [REDACTED]

a.név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Elutasítás

tulajdonjog és alapító okirat módosítán bejegyzésére vonatkozóan.

jogosult:

név: [REDACTED]

szül.: [REDACTED]

a.név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32. [REDACTED]

11. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

törölő határozat: [REDACTED]

Fellebbezés

[REDACTED] számú határozat ellen.

jogosult:

név: [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül.: [REDACTED]

a.név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 30-32. [REDACTED]

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

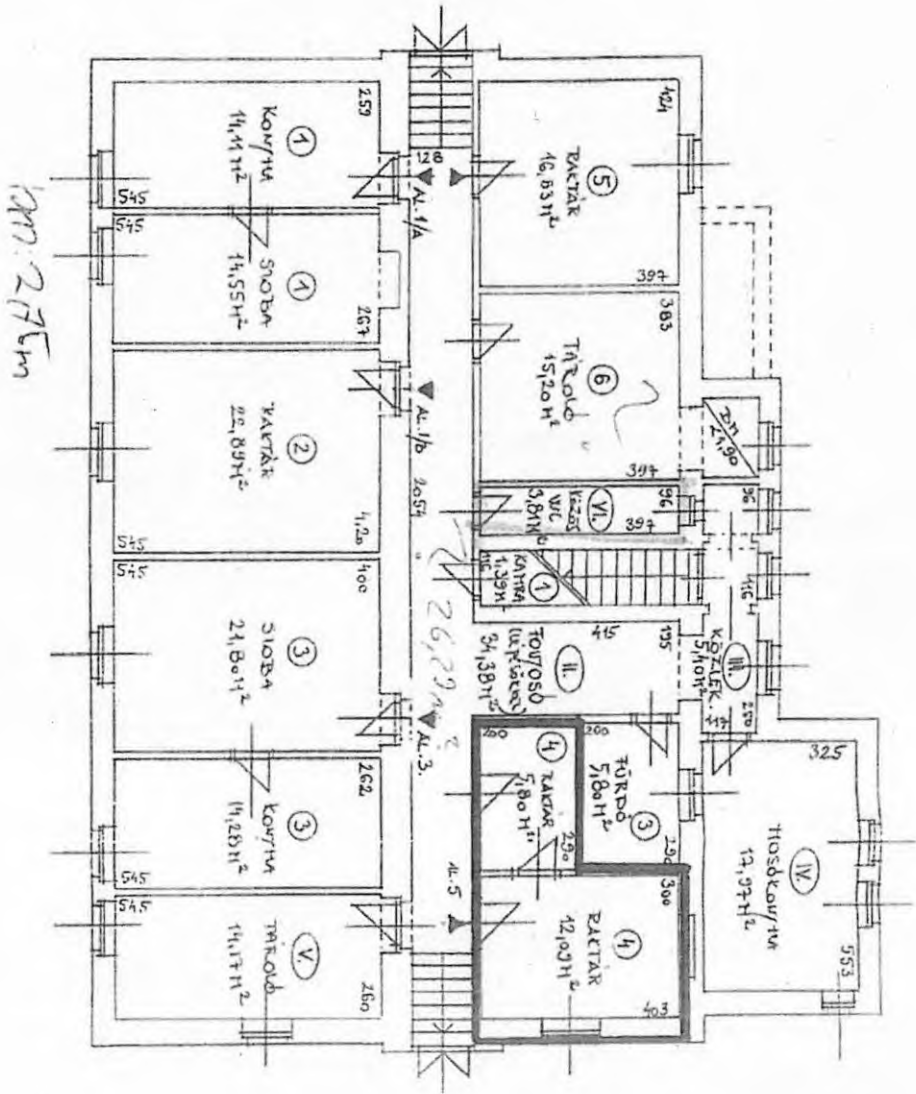
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh

37



Közös illetőségné területek :

Alagsor

|      |                      |                      |
|------|----------------------|----------------------|
| II.  | Folyosó (lépcsőkkel) | 34,39 m <sup>2</sup> |
| III. | Közlekedő            | 5,40 m <sup>2</sup>  |
| IV.  | Mosókonyha           | 17,97 m <sup>2</sup> |
| V.   | Tároló               | 14,17 m <sup>2</sup> |
| VI.  | Közös WC             | 3,01 m <sup>2</sup>  |

Alagsor összesen : 75,93 m<sup>2</sup>

Külső tulajdoni illetőségek :

|    |              |                      |
|----|--------------|----------------------|
| 1. | alagsor I/a. | 30,05 m <sup>2</sup> |
| 2. | alagsor I/b. | 22,29 m <sup>2</sup> |
| 3. | alagsor 3.   | 41,39 m <sup>2</sup> |
| 4. | alagsor 5.   | 17,39 m <sup>2</sup> |
| 5. | alagsor      | 16,93 m <sup>2</sup> |

Alagsor összesen : 129,04 m<sup>2</sup>

**ETALON**  
Kft.

Fel.: 1-371-003

---

**MEGRENDELŐ: INVESTATE RT.**

FELMÉRÉSI TÉRY TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ  
BP. VIII. BIRÓ L. U. 30-32.  
ALAGSORI-ALAPRAJZ

**RAJZSZÁM: E-1**

HRSZ.: 38612

---

Tervező: **RASCHER M. HÁLY**

Összevázlat: **RASCHER M. HÁLY**

Dátum: **1995 JAN.**

Lépték: **M=1:100**

**A**

## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2192 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 38612 hrsz-u 2070 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. tv.-nyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

44

### társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

##### A.

#### KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh 29

3./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 3. szám alatti "A" épületben található 42 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 991/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

41

4. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 5. szám alatti "A" épületben található 18 m<sup>2</sup> alapterületű 2 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 424/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/b. szám alatti "A" épületben található 17 m<sup>2</sup> alapterületű raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 401/10.000-ed rész tulajdoni

illetőség tartozik.

Vh 40



**1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/4)**



**Környezet, utca**



**Társasház utcai homlokzata**

**A társasház bejárata**



**A társasház bejárata és alagsori lejárata**

2022. december 06.

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/4)



Alagsori lejáró



Alagsori folyosó



A vizsgált ingatlan bejáratai



Raktár

2022. december 06.

Vh 42

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. alagsori raktár (Hrsz.: 38612/0/A/4)



Falikút

Villanyóra



Vízóra

2022. december 06.

Vh 43

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bíró Lajos utca 30-32.

