

Sohár Zoltán egyéni vállalkozó
székhely: 1028 Budapest, Harmatcsepp utca 3.
adószám: 69162219-1-41, tel: +36 30 9824668
e-mail: soharzoltan@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**A(z) 1089 Budapest, Biró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b. szám alatti
38612/0/A/5 helyrajzi számú ingatlanról**



2026. július 6.

Tartalomjegyzék:

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értéknyilatkozat
4. Ingatlan általános bemutatása
5. Épületek bemutatása
6. Helyiséglista
7. Értékelési módszerek leírása
8. Korlátozó feltételek
9. Értékelés
10. Értékek egyeztetése

Csatolt dokumentumok:

Kelt:

Tulajdoni lap	x	2026.06.11
Térképmásolat		
Alaprajz	x	
Fényképek	x	2026.06.19
Adás-vételi szerződés		
Társasházi alapító okirat	x	
Helyszínrajz		
Energetika		
Használatbavételi engedély		
Közműtérkép		
Műszaki leírás		
Térképek, műholdkép	x	2026.07.06
Megrendelő		2026.06.19

Értéknýilatkozat:

Pedersen Gyöngyi Ibolya 2026.06.19 -én/án megbízott a(z) 1089 Budapest, Biró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b. 38612/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének megállapításával. A megbízás a forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és az egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.

Szakértő neve: Sohár Zoltán (4/28/2007)
A vizsgálat időpontja: 2026. június 19.
Meghatározásra kerülő érték: Forgalmi érték
A vizsgálat célja: Piaci forgalmi érték megállapítása
Ügyfél: Pedersen Gyöngyi Ibolya

Az ingatlan helyrajzi száma:	38612/0/A/5
Az ingatlan megnevezése:	raktár
Az ingatlan hasznosítása:	tároló
Az ingatlan bejárata:	udvari
Az ingatlan címe:	1089 Budapest, Biró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b.
Városrész:	Tisztviselőtelep
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Összes nettó terület:	16,83 m ²
Összes redukált alapterület:	16,83 m ²
Tulajdoni lap szerinti terület:	17,00 m ²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	5 200 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	4 100 000 Ft
Fajlagos ár:	308 000 Ft/m ²
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	5 200 000 Ft
azaz Ötmillió-kettőszázezer Forint	

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 6 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	
Komfort nélküli	x	Komfortos		Összkomfortos		Dupla komfortos	

A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
A megállapított érték per- és igénymentes, üres, beköltözhető állapotra vonatkozik. A megbízó/ügyfél ÁFA-alanyiségát nem vizsgáltuk.
A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlant kivéve) Áfa-t nem tartalmaznak.
A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű, közvetlen közterületkapcsolattal rendelkezik.

Az alagsor + földszint + tetőtér szintszámú, téglafalazatú, magastetős, teljesen alapincézett társasház 1930-as években épülhetett. Az értékelt udvari bejáratú raktár téglafalazatú, cement lap padlóburkolattal, meszelt falfelülettel. A raktár felújítandó állapotú, a falak vizesednek, a mennyzet omlik. A rakárba se a villany, se a víz nincs bevezetve, nem fűtött. Az alagsori folyosón kialakítottak egy helyet a villanyórának.

Budapest, 2026. július 6.

Sohár Zoltán

Sohár Zoltán
okleveles építőmérnök
ingatlanforgalmi szakértő (4/28/2007)

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:		1089 Budapest, Bíró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b.		
Helyrajzi szám:		38612/0/A/5		
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	VIII. Ker. Önkormányzat	Tulajdoni hányad:		1/1
Széljegy:	nincs			
Bejegyzés:	Jogi jelleg: társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.			
Teher:	nincs			
Ingatlan területe:	17 m ²			
Telek alakja:	téglalap			
Telek határai, kerítettsége:	körbekerített			
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík			
Az ingatlanon jelenleg található:	társasház			
Közművesítettség:	összközműves: víz, villany, gáz, csatorna			
Bérlő:	van			
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	határozatlan idejű			
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	társasházak			
Településen belüli elhelyezkedés:	VIII. kerület, Tisztviselőtelep			
Megközelíthetőség:	aszfaltozott úton			
Közlekedési eszközök:	Nagyvárad téri tömegközlekedési csomóponttól 850 méterre			
Hasznosítás jelenlegi formája:	tároló			
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	tároló			
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:				x
- Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető, forgalomképes ingatlan. - A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznék, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. - A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlant kivéve) Áfa-t nem tartalmaznak. - A megbízás a forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és az egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük. - A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű, közvetlen közterületkapcsolattal rendelkezik. -				

Település jellemzése:

Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése, jelenleg az Európai Unió 9. legnépesebb városa. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. 2017-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt.

Budapest Béta+ rangú globális város, erős kereskedelem, pénzügy, média, művészet, divat, kutatás, technológia, oktatás és szórakoztatás terén. Magyarország pénzügyi központja.

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik, a pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A főváros egyik legváltozatosabb területe, amely gazdag történelmi, kulturális és társadalmi háttérrel rendelkezik. A 2010-es évektől kezdve komoly városfejlesztési beruházások zajlottak, így Józsefváros jelentős átalakuláson ment keresztül.

Gazdaságilag és kulturálisan rendkívül változatos kerület. A Corvin sétány és a környező területek komoly fejlesztésen mentek keresztül, így mára modern irodaházak, bevásárlóközpontok és új lakóépületek találhatók itt. Emellett a Palotanegyed a kerület kulturális és történelmi központja, ahol számos impozáns, XIX. századi palota és múzeum található, mint például a Nemzeti Múzeum.

Lakossága szociálisan és kulturálisan is rendkívül sokszínű. A kerületben található elegáns, felújított részek, mint például a Palotanegyed, valamint olyan területek, amelyek még mindig küzdenek a szociális problémákkal és a lakásállomány leromlásával. A kerület hagyományosan alacsonyabb jövedelmű, de a 21. században indult ingatlanfejlesztései sok középosztálybeli lakost is vonzottak. Itt található a Semmelweis Egyetem, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem, valamint több kisebb felsőoktatási intézmény.

A kerület 71.033 fős lélekszáma, maga a főváros népessége 1.685.209 fő (2025.01.01). A fővárosban a nyilvántartott álláskereső száma 21.779 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 1.122.883. fő. A munkanélküliségi ráta 1,94 %, míg a VIII. kerületben a nyilvántartott álláskereső száma 1.378 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 53.260 fő. A munkanélküliségi ráta 2,59 % (2025.09 havi állapot, forrás: NFSZ).

Lakáspiac jellemzése

2025-ben a lakások éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékosra ért el, ezzel reálértékben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakások, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakások a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszakához képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.

2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program (OSP) tavaly szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túllértékeltség miatt.

2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az Otthon Start jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 millió forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakások emelkedéséhez is hozzájárult.

2025-ben 12 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. 2026 első negyedévében az átadott új lakások száma 4 százalékkal, míg a kiadott építési engedélyek száma 64 százalékkal bővült éves összevetésben. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év végéig 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben.

2026 első negyedévében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülés, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakáspiacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárát.

forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentések/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2026-majus>

A <https://ingatlan.com> hirdetési portálon 41 db eladó és 36 db kiadó VIII. kerületi raktárt hirdetnek a szakvélemény készítésének időpontjában. A kínálati árak nagy szórást mutatnak, elsősorban az eltérő alapterület, műszaki állapot és elhelyezkedés miatt.

Kerületen belüli fekvés:

Az ingatlan a VIII. kerület Tisztviselőtelep nevű részén helyezkedik el. A társasház bejárata az udvarról, a raktaré az alagsori folyosóról nyílik. A kerület központjától 2.400 méter távolságra, dél-keleti irányba van. Környezetében lakóépületek helyezkednek el.

A tömegközlekedési megállók és a kisebb kereskedelmi egységek néhány száz méteren belül elérhetők. A szociális és közintézmények is az ingatlan közvetlen közelében megtalálhatók.

Épület adatai		üzlethelyiség
Az épület építési éve:	1930	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tartalma:	-	
Alapozás:	tégla sávalapozás	
Szigetelés:	nincs, vagy elhasználódott	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg boltozatú pincefödém	
Tetőszerkezet:	magastető, faszervezetű fedélszék	
Héjalás:	cserépfedés	
Külső felületek:	kőporos homlokzatvakolat (omladozó)	
Belső felületek:	meszelt falfelületek	
Nyílászáró szerkezetek:	faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, fémráccsal	
Üvegezés:	egyrétegű üvegezésű	
Padlóburkolatok:	cement lap padlóburkolat	
Közművesítettség:	nincs bevezetve	
Fűtés:	nincs	
Melegvíz ellátás:	nincs	
Műszaki állapot:	felújítandó	
Esztétikai állapot:	gyenge	
Nettó alapterület:	16,83 m ²	
Egyedileg értékelendő elem ismertetése: (garázs, gk. beálló, stb.)	nincs	
Esetleges látható károsodások:	nincs	

Rövid szöveges ismertetés:

Az alagsor + földszint + tetőtér szintszámú, téglafalazatú, magastetős, teljesen alapincézett társasház 1930-as években épülhetett. Az értékelt udvari bejáratú raktár téglafalazatú, cement lap padlóburkolattal, meszelt falfelülettel. A raktár felújítandó állapotú, a falak vizesednek, a mennyezet omlik. A rakárba se a villany, se a víz nincs bevezetve, nem fűtött. Az alagsori folyosón kialakítottak egy helyet a villanyórának.

Helyiség kimutatás:

Helyiség megnevezése:	Nettó alapterület:	Redukció:	Redukált alapterület:	belmag:	állapot:
társasházi raktár					
raktár	16,83 m ²	100%	16,83 m ²	2,80 m	felújítandó
Alapterület összesen:	16,83 m²		16,83 m²		

Az értékelés során figyelembe vett, redukált alapterület: **16,83 m²**

Megjegyzés:
Az alapterületek a megrendelőtől kapott alaprajzokról vettük. A területeket 100%-os
korrekcióval vettük figyelembe.

Ingyanértékelési módszerek leírása

Az értékelések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben, az MNB 18/2022. (XII. 1.) ajánlása és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékelés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozammérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása:

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése:

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Műszaki szempontok | 5. Infrastruktúra |
| 2. Építészeti szempontok | 6. Környezeti szempontok |
| 3. Használati szempontok | 7. Alternatív hasznosítás szempontjai |
| 4. Telekadottság | 8. Jogai szempontok, hatósági szabályozás |

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása:

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállításának használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez 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 alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozást, a kivitelezést, a beruházást és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása:

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó és egyéb feltételek:

- A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a határnapon az előzmény adatokból feltételezhető állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
- A megbízás forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat, valamint a rendelkezésre álló egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.
- Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.
- A jelen szakvélemény a fentebb nevezett célból magyar nyelven készült, digitális aláírással ellátott elektronikus formában, a későbbiekben idegen nyelvre történő esetleges fordítása esetén az esetleges eltérésekért felelősséget nem vállalunk.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	<i>Vizsgált ingatlan</i>	<i>Ingatlan I.</i>	<i>Ingatlan II.</i>	<i>Ingatlan III.</i>
Cím:	1089 Budapest, Biró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b.	1086 Budapest, Teleki László tér	1089 Budapest, Visi Imre utca 10.	1086 Budapest, Csobánc utca
Leírás:	1930-as években épült, téglafalazatú, felújítandó állapotú, alagsori raktár, udvari bejárattal, közművek nélkül	Felújítandó állapotú, szuterénszinti raktárhelyiség, közvetlen utcai bejárattal, közművek nélkül.	Felújítandó állapotú, szuterénszinti raktárhelyiség, közvetlen utcai bejárattal, víz- és villany ellátottsággal.	Felújítandó állapotú, szuterénszinti raktárhelyiség, közvetlen utcai bejárattal, közművek nélkül.
Redukált alapterület:	16,83 m ²	128,00 m ²	135,00 m ²	93,00 m ²
Ár:				
Kínálati ár:		31 900 000 Ft	49 900 000 Ft	34 900 000 Ft
Fajlagos érték:		249 219 Ft	369 630 Ft	375 269 Ft
Árverési korrekció:				
Kínálati korrekció:		-10%	-10%	-10%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		224 297 Ft/ m ²	332 667 Ft/ m ²	337 742 Ft/ m ²
Forrás:		https://ingatlan.com/35156029 2026. július	https://ingatlan.com/35305246 2026. július	https://ingatlan.com/35353382 2026. július

Korrekciók:

Alapterület:		10%	10%	5%
Műszaki állapot:				
Szerkezet:				
Építés ideje:				
Műszaki tartalom:				
Infrastruktúra:			-10%	
Földrajzi elhelyezkedés:		5%	5%	5%
Utcai bejáratos:		-10%	-10%	

Összes módosítás:		5%	-5%	10%
--------------------------	--	----	-----	-----

Módosított fajlagos ár:	307 687 Ft/ m ²	235 512 Ft/ m ²	316 033 Ft/ m ²	371 516 Ft/ m ²
--------------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

Kerekített fajlagos ár:	308 000 Ft/ m ²
--------------------------------	----------------------------

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 5 183 640 Ft

Ingatlan értéke kerekítve a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 5 200 000 Ft

Hozamszámításra alapuló megközelítés szerint:

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím:	1089 Budapest, Biró Lajos utca 30-32. alagsor 1/b.	1089 Budapest, Elnök utca	1089 Budapest, Orczy tér 4.	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 8.
Leírás:	1930-as években épült, téglafalazatú, felújítandó állapotú, alagsori raktár, udvari bejárattal, közművek nélkül	Szuterénsszinti raktárhelyiség, közvetlen utcai bejárattal, víz- és villany ellátottsággal.	Földszinti irodahelyiség raktározási célra, udvari bejárattal.	Garázsszinti raktárhelyiség, közvetlen utcai bejárattal.
Bérbeadó terület:	16,83 m ²	150,00 m ²	95,00 m ²	6,00 m ²
Bérleti díj (Ft):		262 500 Ft	230 000 Ft	15 000 Ft
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²):		1 750 Ft/ m ²	2 421 Ft/ m ²	2 500 Ft/ m ²
Kínálati korrekció:		-5%	-10%	-5%
Korr. Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²):		1 663 Ft/ m ²	2 179 Ft/ m ²	2 375 Ft/ m ²
Forrás:		https://ingatlan.com/35033526	https://ingatlan.com/33678396	https://ingatlan.com/35423199
Alapterület:		30%	20%	-10%
Műszaki állapot:				
Építés ideje				
Gépészet/komfortfokozat:		-10%		
Földrajzi elhelyezkedés:		5%		5%
Épületen belüli elhelyezkedés:				
Utcai bejáratos:				
Összes korrekció:		25%	20%	-5%
Módosított fajlagos ár:	2 316 Ft/ m ²	2 078 Ft/ m ²	2 615 Ft/ m ²	2 256 Ft/ m ²

DCF alapadatok:									
helyiséglista	nettó terület (m2)	bérbeadható terület (m2)		bérleti díj (Ft/hó/m2)		kihasználtság (%)	éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében (Ft/év)		
üzlethelyiség	17	17		2 316		85%	397 642		
Összesen:	17	17					397 642		

Input adatok									
Vizsgált periódus hossza:	10 év		A	Prime hozam (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes)					7,00%
EURO HICP évi %	1,00%		B	ingatlanpiaci kockázat prémiuma					0,00%
Diszkont tényező:	7,25%		C	ingatlan típus kockázata					0,00%
Exit kamatláb	7,75%		D	regionális kockázat					0,25%
Az exit ráta az ingatlan vizsgált időszak végi maradványértékére is tekintettel a diszkontráta alá lett pozícionálva 0,5 százalékponttal.			E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata					0,00%
				Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)					7,25%

Rendszeres kiadások:				Éves kiadás (Ft/év)					
Behajtási veszteség:	2,0%								7 953 Ft
Fenntartási alap:	1,0%								3 976 Ft
Biztosítás	1,0%								3 976 Ft
Egyéb költségek:	1,0%								3 976 Ft
Ingatlanadó 100 m2-ig:	776	Ft/év/m2							13 060 Ft
Ingatlanadó 100-500 m2 között:	1792	Ft/év/m2							0 Ft
Összes rendszeres kiadás:				32 942 Ft					

Időszakonként keletkező költségek				időszakos kiadás				annuitás	
átmeneti periodikus üresedés	2	havi bérleti díj	5	évente			66 274 Ft		11 467 Ft
beruházások	2 500	Ft/m2	5	évente			42 075 Ft		7 280 Ft
ingatlanügynöki díjak	2	havi bérleti díj	5	évente			66 274 Ft		11 467 Ft
Időszakos költségek összesen:									30 214 Ft
Költségek összesen:									63 156 Ft

Cash-Flow										
évek száma	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év	6 év	7 év	8 év	9 év	10 év
kihasználtság	70 %	75 %	75 %	80 %	80 %	85 %	85 %	85 %	90 %	90 %
Bevételek kihasználtság függvényében										
üzlethelyiség	327 470 Ft	350 861 Ft	350 861 Ft	374 251 Ft	374 251 Ft	397 642 Ft	397 642 Ft	397 642 Ft	421 033 Ft	421 033 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Összes bevétel	327 470 Ft	350 861 Ft	350 861 Ft	374 251 Ft	374 251 Ft	397 642 Ft	397 642 Ft	397 642 Ft	421 033 Ft	421 033 Ft
Rendszeres kiadások:										
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	6 549 Ft	7 017 Ft	7 017 Ft	7 485 Ft	7 485 Ft	7 953 Ft	7 953 Ft	7 953 Ft	8 421 Ft	8 421 Ft
fenntartási alap	3 275 Ft	3 509 Ft	3 509 Ft	3 743 Ft	3 743 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	4 210 Ft	4 210 Ft
biztosítás	3 275 Ft	3 509 Ft	3 509 Ft	3 743 Ft	3 743 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	4 210 Ft	4 210 Ft
bérbeadót terhelő egyéb költség	3 275 Ft	3 509 Ft	3 509 Ft	3 743 Ft	3 743 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	3 976 Ft	4 210 Ft	4 210 Ft
épitményadó	30 159 Ft	30 461 Ft	30 766 Ft	31 073 Ft	31 384 Ft	31 698 Ft	32 015 Ft	32 335 Ft	32 658 Ft	32 985 Ft
összes rendszeres kiadás	46 533 Ft	48 004 Ft	48 309 Ft	49 786 Ft	50 097 Ft	51 580 Ft	51 897 Ft	52 217 Ft	53 710 Ft	54 036 Ft
működési bevétel:	280 937 Ft	302 857 Ft	302 552 Ft	324 466 Ft	324 155 Ft	346 062 Ft	345 745 Ft	345 425 Ft	367 323 Ft	366 996 Ft
időszakonként keletkező költségek annuitással évente figyelembe véve										
átmeneti periodikus üresedés	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft
beruházások	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft	7 280 Ft
ingatlanügynöki díjak		11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft	11 467 Ft
időszakos költségek összesen:	18 747 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft	30 214 Ft

Cash Flow	262 190 Ft	272 643 Ft	272 338 Ft	294 251 Ft	293 941 Ft	315 848 Ft	315 531 Ft	315 211 Ft	337 109 Ft	336 782 Ft
Jelenérték számítás:	0,932400932	0,869371499	0,810602796	0,755806803	0,704714968	0,657076893	0,612659108	0,571243923	0,532628367	0,496623186
	244 466 Ft	237 028 Ft	220 758 Ft	222 397 Ft	207 144 Ft	207 536 Ft	193 313 Ft	180 062 Ft	179 554 Ft	167 254 Ft
								Maradvány:		2 158 114 Ft

Hozamszámításon alapuló érték: 4 100 000 Ft

Értékek egyeztetése, forgalmi érték:

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszert alkalmaztuk, utóbbit csak a piaci módszer ellenőrzéseképpen végeztük el.

A végső érték megállapítás során a piaci módszerrel kapott értéket fogadjuk el, mivel a település ingatlanpiaci forgalmát ismerjük, a módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket, így e módszerrel kapott érték tükrözi az értékelt ingatlan valós piaci értékét.

A költség alapú megközelítést nem alkalmaztuk, mivel az ingatlan jellegéből adódóan a módszer nem adna reális eredményt.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	5 200 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	4 100 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	5 200 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	5 200 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

- Az ingatlanforgalom túlnyomórészt lakóingatlanok (lakások) adásvételéből áll.
- Az értékelt ingatlan esetében rövid és hosszú távon is elsősorban értéktartást várunk a szükséges állagmegóvó munkálatok elvégzése mellett, jelentősebb emelkedést nem.
- Az értékelt ingatlan esetében a potenciális vevőkör elsősorban kereskedelmi tevékenységet folytató vállalkozók közül kerülhet ki.

Tulajdoni lap



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260611/6466
2026.06.11



Oldal 1/2

Budapest VIII ker.
Belterület, 38612/0/A/5 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII KER., BÍRÓ LAJOS UTCA 30. ALAGSOR 1B. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 38612/0/A/5

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 163113/1/2019/19.09.30				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	raktár	17	0	0	361/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75776/1995/1995.03.28				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

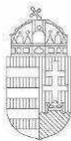
II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75776/1995/1995.03.28
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. eredeti felvétel, 75776/1995/1995.03.28 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 362248/1/2004/04.11.11	⊗ Törölő határozat 326411/1/2005/05.10.24
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1080 BUDAPEST VIII.KER., Bíró Lajos utca 30-32.	
2.	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	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 69370/3/2005/05.02.14	⊗ Törölő határozat 326411/1/2005/05.10.24
	Fellebbezés	
	a 362248/1/2004.számú határozat ellen.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 190353/1/2018/18.12.12	⊗ Törölő határozat 45565/2/2019/19.02.11
	Elutasítás	

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260611/6466
2026.06.11

Oldal 2/2

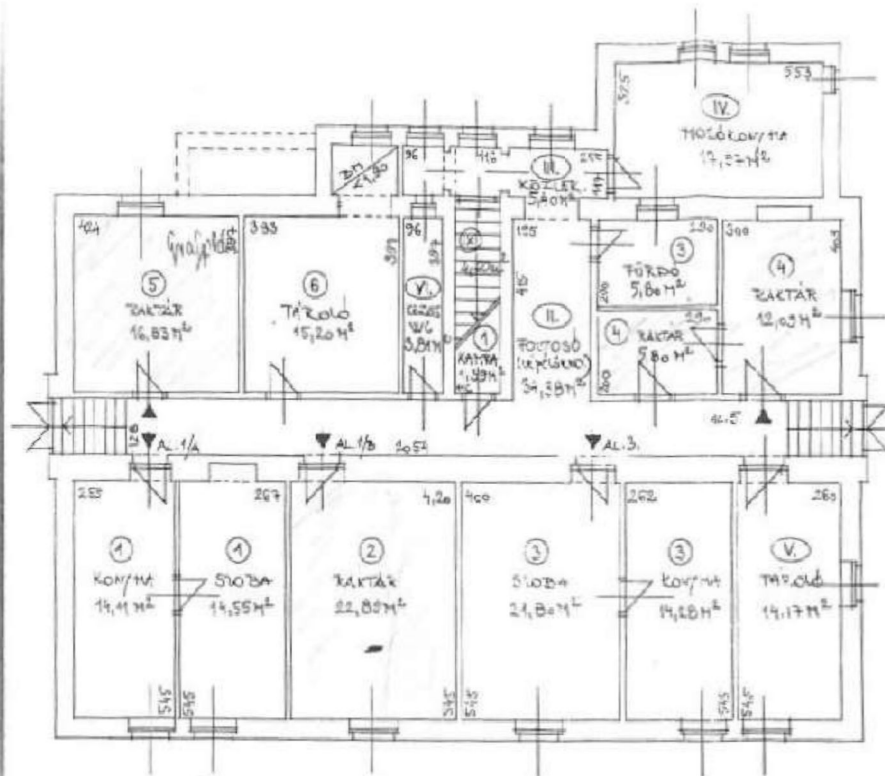
Budapest VIII ker.
Belterület, 38612/0/A/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45565/1/2019/19.01.25	⊗ Törölő határozat 45565/2/2019/19.02.11
	Fellebbezés	
	a 190353/1/2018 számú határozat ellen	

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Közös illetősségi területek:

Alagsor

II.	Folyosó (lépcsőkkel)	34,30 m ²
III.	Közlekedő	5,40 m ²
IV.	Mosókonyha	17,97 m ²
V.	Tároló	14,17 m ²
VI.	Közös wc	3,01 m ²

Alagsor összesen: 75,73 m²

IX. Lépcső + 4,60 m²

Külön tulajdoni illetőségek: 40,55 m²

1.	alagsor 1/a.	30,05 m ²	
2.	alagsor 1/b.	22,29 m ²	Ácp
3.	alagsor 3.	41,89 m ²	
4.	alagsor 3.	17,39 m ²	Béj
5.	alagsor	16,93 m ²	Béj

Alagsor összesen: 129,54 m²



Fel: 1-371-003

MEGRENDELŐ:	INVESTATE RT.	RAJZSZÁM:	E-1	
FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ BP. VIII. BÍRÓ L. U. 30-32. HRSZ.: 38612			A	
ALAGSORI-ALAPRAJZ				
TERVEZŐ: P. SCHEK	MEGRENDELŐ: INVESTATE RT.	RAJZOLÓ: P. SCHEK M. HÁLY	DÁTUM: 1995. JAN.	LÉPTÉK: M=1:100

Fényképek:



utcakép



utcakép



utcai homlokzat



utcai homlokzat



udvari homlokzat



szuterénszinti tolyoso



raktár



raktár

Társasházi alapító okirat

TÁRSAHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

módosítással egységes szerkezetben

I.

A Budapest VIII. kerületi 38612 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Bíró Lajos u. 30-32. szám alatti ingatlan a mellékelt tervrajzok, valamint műszaki leírás alapján a Budapest Főváros Józsefváros Önkormányzata tulajdonát képező belterületi házingatlant a házingatlanok elidegenítése érdekében

t á r s a s h á z z á

alakította az 1995. 02. 16-i keltű alapító okirattal. Az alapító okirat módosításra került 2006. 01. 26-án.

A társasház 2015. 03. 11-én megtartott, 2015/03/05 számú közgyűlési határozatának megfelelően a tulajdonostársak módosították az alapító okiratot a 2003. évi CXXXIII. törvénynek megfelelően, melynek során a 38612/0/B/1 hrsz-ú lakás ingatlan és a 38612/0/B/2 hrsz-ú garázs ingatlan összevonásával és felbővítésével, a 38612/0/B/1 lakás ingatlan területe 68 m²-ről 99 m²-re bővül és a 38612/0/B/2 hrsz-ú garázs ingatlan törlődik. A változás miatt az egyes albetétek osztatlan közös tulajdoni hányada az alábbiakra változik:

sorsz.	fekvése	nm	tulajdoni hányad ker.
A1	alagsor 1	30	637
2	alagsor 1B	23	489
3	alagsor 3	42	891
4	alagsor 5	18	382
5	alagsor 1B	17	361
6	fszt 1	135	2866
7	fszt 2	107	2272
Bépület 1	fszt 3	99	2102
		471	10000,00

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a 2003. évi CXXXIII. tv., 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 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Jelen Társasházi Alapító Okirat a 2016. 05. 17-i keltű Szervezeti Működési Szabályzattal együtt érvényes.

Ellátva

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

bn

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

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

I. Telek 2070 m²

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 ²
III.	Közlekedő	5,40 m ²
IV.	Mosókonyha	17,97 m ²
V.	Tároló	14,17 m ²
VI.	Közös WC	3,81 m ²
IX.	Lépcső	4,60 m ²

Alagsor összesen: 80,33 m²

Földszint

VII.	Előtér	10,45 m ²
VIII.	Előlépcső	5,21 m ²
IX.	Lépcső	4,69 m ²

Földszint összesen: 20,35 m²

Tetőtér

IX.	Lépcső	4,70 m ²
X.	Padlástér (bm. 1,90)	142,25 m ²

Tetőtér összesen: 146,95 m²

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

Ellenjegyzem:

606

d/ "B" épület közös illetőségű területei

Ø

e/ "A" épület vagyontárgyai:

- XI. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XII. Födémek
- XIII. Tetőszerkezetek és tetőhéjalások
- XIV. Utcai, udvari homlokzatok
- XV. Épületbádogos szerkezetek
- XVI. Közös használatú helyiségek és területek berendezései, burkolatai és nyílászárói
- XVII. Elő-, és padláslépcső szerkezetei és burkolatai
- XVIII. Korlátok, lakatosszerkezetek
- XIX. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vizóra
- XX. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó
- XXI. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig

f/ "B" épület vagyontárgyai:

- XXII. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XXIII. Födémek
- XXIV. Lapostető szerkezetei
- XXV. Homlokzatok
- XXVI. Épületbádogos szerkezetek
- XXVII. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig
- XXVIII. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, elosztó
- XXIX. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni 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:

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak az A. pontban felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel, az alábbi képlet szerint:

Külön tulajdonú egység hasznos alapterülete (m²) / Az összes külön tulajdonú egység együttes hasznos alapterülete (m²)

A közös tulajdoni hányadok X / 10.000 törtszámként kerülnek meghatározásra, azzal, hogy az összes külön tulajdonú egység együttes hasznos alapterülete: 471 m².

ELLENŐRZÉS

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

2.11.2011

"A" ÉPÜLET

ALAGSOR

- I) (.....) tulajdonai képezi és az 1. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1 számmal jelölt Bp. V ili. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/a. szám alatti "A" épületben található 30 m2 alapterületű szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás, a VI sz közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyoni eszkekből 637/10.000- ed rész tulajdoni illetőség tartozik
- 2) A Budapest Főváros VIII kerület Józsefvárosi Önkormányzat (cint: 1082 Budapest, Baross u 63-67 , KSH szám: 15508009-8411-325-01, képviseli: Dr. Sára Bolond polgármester) tulajdonát képezi és a 2 számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. Vili. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/h. szám alatti "A" épületben található 23 m2 alapterületű raktárból álló nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyont eszkekből 489/10.000-ú rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3) (.....) tulajdonát képezi és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3 számmal jelölt Bp. V ili. Bíró Lajos ti. 30-32. alagsor 3. szánt alatti "A" épületben található 42 m2 alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 891/10.000 ^i rész tulajdont illetőség tartozik.
- 4) A Budapest Főváros Vili, kerület Józsefvárosi Önkormányzat (cint 1082 Budapest, Baross ti 63-67., KSH szám: 15508009-84 11-325-OJ, képviselt. Dt Sára Bolond polgármester) tulajdonát képezi és a 4 számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4 számmal jelölt Bp. Vili. Bíró Lajos ti. 30-32. alagsor S. szám alatti "A" épületben található 18 m2 alapterületű 2 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 382/10.000-eA rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5) A Budapest Főváros Vili, kerület Józsefvárosi Önkormányzat (cím: 1082 Budapest, Baross ü. 63-67., .KSH szám: 15508009-8411-325-OI, képviseli. Dr. Sára Bolond polgármester) tulajdonát képezi és az 5. szánni társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. Vili. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor 1/h. szám alatti 'A' épületben található 17 m2 alapterületű raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 361/10.000-eA rész tulajdoni illetőség tartozik

FÖLDSZINT

- 6) (.....) tulajdonai és (.....)

Józsefvárosi
Gazdálkodási Kórház Zrt.

Budapest, Ómenben; tér 2, 1 / 2 tulajdonát képezi és a 6. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. Vili, Bíró Lajos u. 30-32. fsz. i. szám alatti "A" épületben található 135 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, átjáró, tároló (alagsorban), előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 2866/10.0111-ed tesz tulajdoni illetőség tartozik

- 7) (.....) 1 / 2 tulajdonai és (.....) 1 / 2 tulajdonát képezi és a 7. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. V ili. Bíró Lajos u. 30-32. fsz. 2, szám alatti "A" épületben található 107 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra (lépcső), fürdőszoba, WC, zárt terasz helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 22 72/111.0011- ed rész tulajdoni illetőség tartozik

"B" ÉPÜLET

- I) (.....) 1 / 2 tulajdonát képezi és (.....) 1 / 2 tulajdonát képezi az 1 számú társasház. tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon I. számmal jelölt Bp. V ili. Bíró Lajos u. 30-32. fsz. 3. szám alatti, "B" épületben található 9? m² (+ 2,30 m² erkély) alapterületű 3 szoba, amerikai konyha, 2 iürdöszoba, előtér, télikén, garderohe helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 211)2/H).00U-eá résztulajdoni illetőség tartozik.

2) Törölve

III.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

4 titlajdonoslárrttk feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy (.....) 1 / 2 arányú 1 / 2 arányú tulajdonost illető hrsz. .18612/0/11/1 ingatlan 99 m² hasznos területtel és lakás rendeltetéssel albetétek összevonása, ráépítéssel bővülés, egymás közön közös tulajdon módosítása és rendeltetés változás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, valamint a .186)2/0/11'2 hrst garázs ingatlan ugyancsak M etélek összevonása jogaimén törlésre kerüljön.

4 tulajdonosiéinak feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az albetétek bővülése miatti, a tulajdonostársak külön tulajdonára vonatkozó eszmei hányadok változása az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.

Jószekvencia:
Gazdálkodási Központ Zrt.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (belső) JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház – öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyónrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

3. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást végző szervhez.

Szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok.

A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a **2003. évi CXXXIII. tv.** rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az Alapító Okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a **2003. évi CXXXIII. tv.** és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A Társasház működését, szerveinek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének módját a Társasház Szervezeti- és Működési Szabályzata szabályozza.

Budapest, 2019. március. 12.

Budapest Főváros VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Képviseli: Dr. Sára Botond polgármester

hrsz.: 38612/0/A/2, 38612/0/A/4 és 38612/0/A/5

ingatlanok tulajdonosa

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

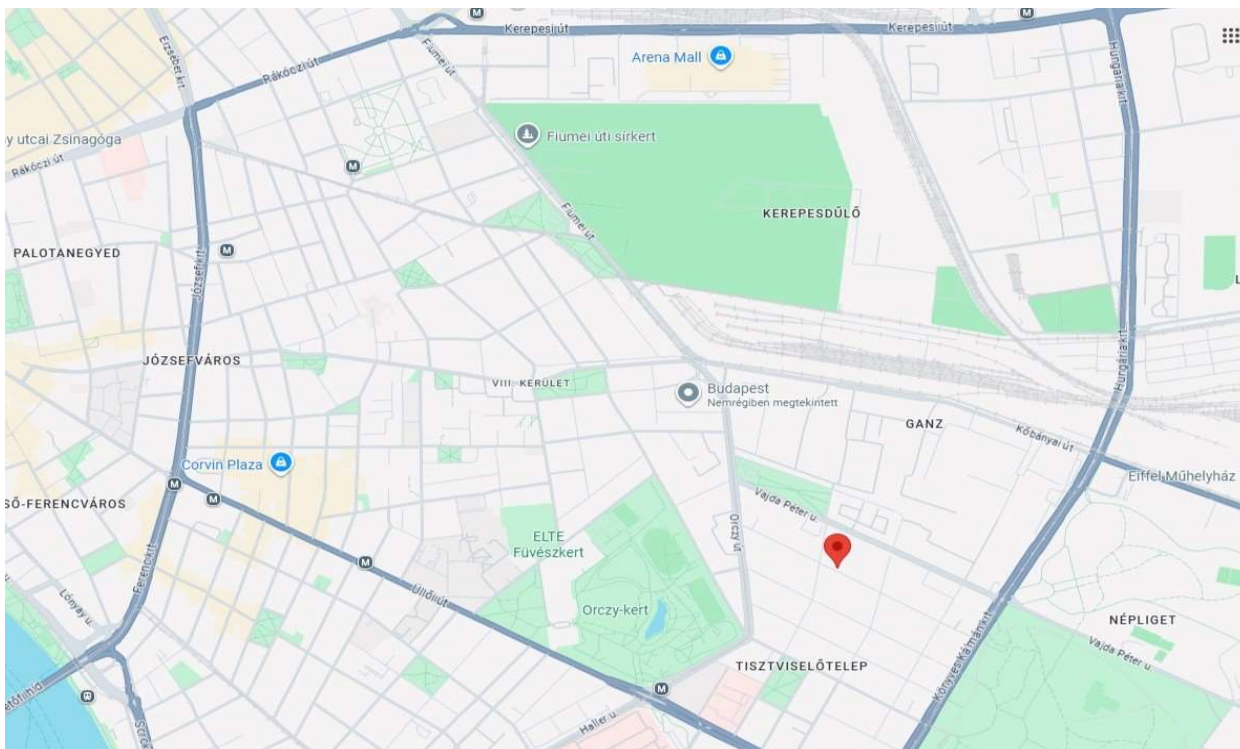
Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
megbízottja
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 5

Ellenjegyzem.
Oroszné dr. Jancsó Judit
ügyvéd
Budapest, 2019

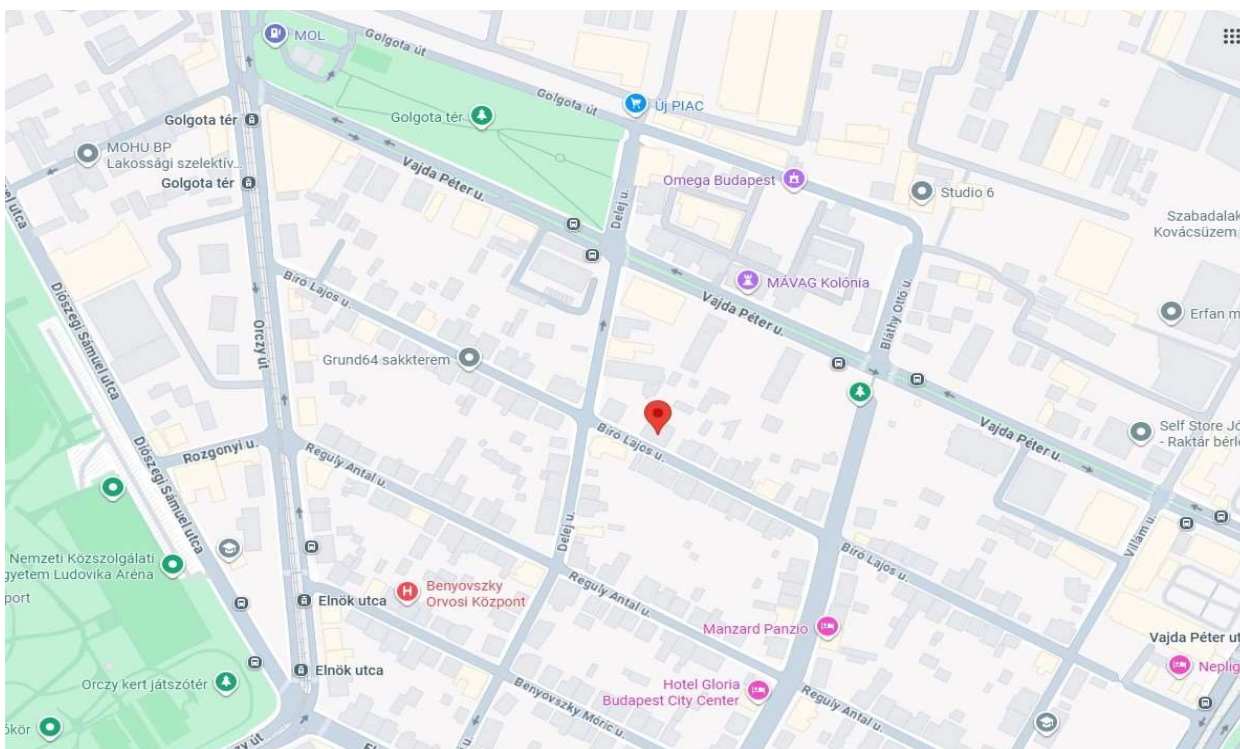
Józsefvárosi 29/
Gazdálkodási Központ Zrt.

h/v

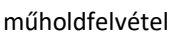
Térképek, műholdkép:



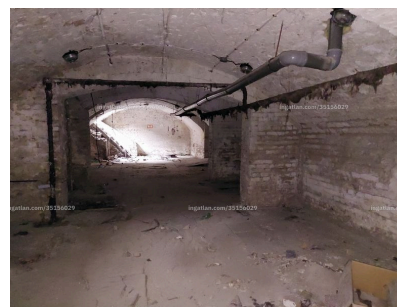
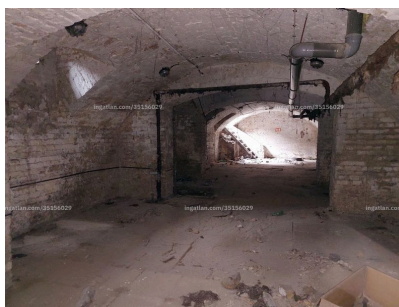
kerületen belül elhelyezkedés



értékelt ingatlan környezete



műholdfelvétel



Budapest VIII. kerület, Teleki László tér

Eladó raktárhelyiség

Ár

31,90 millió Ft

Alapterület

128 m²

Emelet

szuterén

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Épület szintjei

4

FIGYELEM! KIVÉTELES AJÁNLAT! CSAK 250 ezer Ft/nm!

Budapest VIII. kerületében, közvetlenül a Teleki térnél ELADÓ ez a 128 nm-es szuterén raktárhelyiség.

Villany-, víz-, csatorna rákötés lehetősége adott. Közvetlen utcai lejárattal rendelkezik, mindössze 10 lépcsőnyivel a járdaszint alatt van a padlószint. A természetes fényről 3 ablaknyílás is gondoskodik.

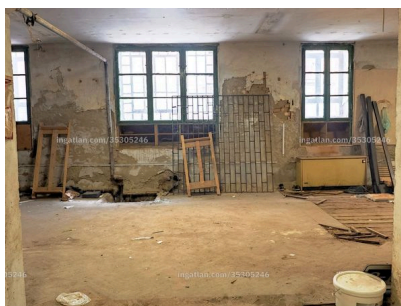
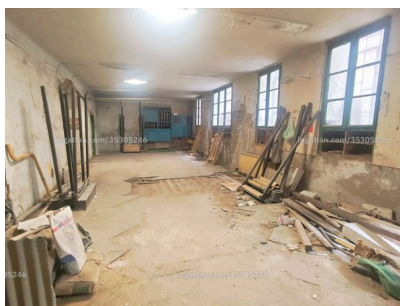
Számos célra alkalmas lehet! Jöjjön nézze meg, és döntsön róla, hogy Ön mire használja!

Írányára: 31,9 millió Ft.

Ha felkeltettem érdeklődését, várom megtisztelő hívását!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35156029>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 10.

Eladó raktárhelyiség

Ár		Alapterület	
49,90 millió Ft		135 m²	
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva		

Sokféle célra alkalmas, Corvin végén elhelyezkedő ingatlan.

Visi Imre utca 10.

135 m² ingatlan

49,9 Milliő Ft - 369.000 Ft/m²

1/1 tehermentes tulajdon

Ingatlan jellemzői

- Utcáról nyíló félszuterén
- Nagy, 2 méter magas földszinti ablakok
- Tágas bejárat
- Nagy belmagasság
- Napfényes, világos beltér
- Hosszú utcafront
- Felújított, díszes társasház alsó szintjén

Műszaki adottságok

- Vizesblokk, több helyen víz és csatorna kiállás
- Minden közmű rendelkezésre áll
- Tető fölé vezetett elszívó (melegkonyhára előkészítve)
- Jól alakítható belső terek

Hasznosítási lehetőségek

- Üzlethelyiség
- Iroda
- Rendelő
- Szalon
- Edzőterem
- Vendéglátás (pizzéria, kifőzde, étterem)
- Oktatás
- Stúdió
- Telephely
- Apartmanok
- Stb

Elhelyezkedés

- A teljes utca megújult, javarészt felújított házak
- A sarkon túl háztömbnyi új lakópark épül
- Folyamatos környékfejlesztések, Corvin folytatása
- Troli és villamos a sarkon
- Metró, Keleti pu. a közelben
- Autóval is könnyen megközelíthető
- Jól parkolható (2 oldalon számos parkolóhely)
- Az utcában az összes szomszédos szuterén helyiség lakás, üzlet, iroda, pub céljára használatban van.

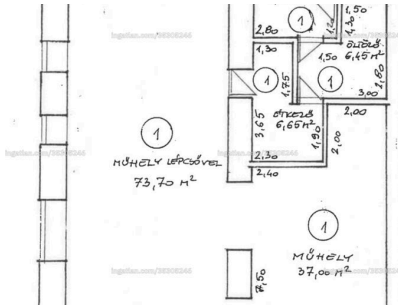
1/1 tulajdon

Tehermentes, azonnal birtokba vehető

További hasonló ingatlanunk:

Dózsa György út 123nm kocsma 58,5 M Ft

Kattintson a "REFERENS ÖSSZES HIRDETÉSE" gombra



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35305246>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Csobánc utca

Eladó raktárhelyiség

Ár		Alapterület	
34,90 millió Ft		93 m²	
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva		

Eladó a raktárhelyiség az Orczy –negyedben!

Az ingatlan 93nm, amely az alagsorban helyezkedik el, utcai bejáratos.

Az ingatlan felújítandó állapotban van, így az új tulajdonos igényei szerint tudja alakítani.

A szomszédos utcában (Visi Imre utca) az ilyen típusú ingatokból lakásokat alakítanak ki.

A mérete miatt itt ebből akár 2 db lakás is kialakítható.

Vizes blokk ki lett alakítva, jelenleg villany nincs, de ennek a visszakötése folyamatban van.

Kérdésével vagy megtekintéssel kapcsolatban keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35353382>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Elnök utca

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta 262 500 Ft		Alapterület 150 m²		Telekterület 5 m²	
Emelet	szuterén	Min. bérleti idő		12 hónap	
Épület szintjei	3	Energetikai tanúsítvány		nincs megadva	
Költözhető	azonnal				

Tulajdonostól hosszútávra kiadó Orczy kerttel szemben a Sote mellett, 5 percre a metrótól, 100-150 m² fűtött, félszuterén helyiség. Műhely vagy raktár céljára kiváló. Áramellátás, víz, csatorna biztosított. Lehetőség van megállapodás szerint nem a teljes 150 m² bérlésére is.

A megállapodás 2 havi kaució megfizetésével történik, az első havi bérleti díj megfizetése pedig beköltözéskor esedékes.

Bejárat az udvar felől, állandó portaszolgálattal. Bérleti díj 1750,.Ft/ m²

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35033526>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Orczy tér 4.

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta		Alapterület	Telekterület
230 000 Ft		95 m ²	1 m ²
Emelet	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva		

Orczy tér 4. szám alatt társasház zárt udvarában, földszinten 95 m² alapterületű külön bejáratú, iroda rendeltetésű ingatlan raktár céljára bérbe adó. A raktár zárt udvarban, 24 órás portaszolgálattal működő lakóház földszintjén található. Bejárat közvetlenül a védett udvarból. A raktár megközelíthető járművel, akár kistehergépkocsival. A bérleti díjon felül Bérelő fizeti a Bérleményhez kapcsolódó társasházi közös költséget.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33678396>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 8.

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta 15 000 Ft		Alapterület 6 m²		Telekterület 6 m²	
Emelet	szuterén	Min. bérleti idő		nincs megadva	
Épület szintjei	7	Energetikai tanúsítvány		nincs megadva	
Költözhető	azonnal				

VIII. Szerdahelyi utcában, portaszolgálatos társasházban kiadó garázsszinten, autóval megközelíthető 6 négyzetméteres, tiszta, száraz tároló hosszú távra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35423199>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.