

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.7  
.....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. március 25-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2025 MÁRC 20.	Szám:	02/92-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző	Előzmény:	

Mellékletek:

1. számú melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
3. számú melléklet: 18 db értékbecslés

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot, amely ingatlanok a 2025. évben megtartandó árveréseken kerülnek értékesítésre.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételükre nincs igény.

A lakások árverésen történő értékesítését a Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztályának, valamint a JGK Zrt. Mérnöki Irodájának javaslata alapján terjesztem elő.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított forgalmi értékük:

1. **A Budapest VIII., Bókay János utca 50. földszint 3.** szám alatti, 36235/2/A/2 hrsz-ú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 12.060.000 Ft (634.672 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a Práter utca és az Üllői út között, a Bókay János utcában található. A 3,20 méter belmagasságú lakás a XIX. század végén épült lakóépület földszintjén található, bejárata a kapualjából nyílik. Szoba-konyha kialakítású, közművekkel nem rendelkezik, fűtés, hideg-melegvíz ellátás nincs. A falakon mindenhol penészesedés, vizesedés látható, az ablak üvegezése hiányos, OSB lappal pótolta. A lakás nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a csőlakás a jobb oldalán tűzfalal határos. A lakás elhelyezkedése és mérete nem teszi lehetővé fürdő kialakítását. Határoló falai főfalak, erősen talajvizesek.
2. **A Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.** szám alatti, 35975/0/A/26 hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 15.930.000 Ft (513.761 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. február 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a Kőrös utca és a Dugonics utca közötti szakaszon található, egy XIX. század végén épült lift nélküli ház 3. emeletén. Bejárati ajtaja faszerkezetű, OSB lappal lezárt. A lakás szoba, konyha, belmagassága 3,40 méter. A falazat vakolata hiányos vagy repedezett. Fűtés, vízvételi lehetőség nincs. Villanyóra kiépített, gázóra, vízóra nincs.

**ÉRKEZETT**

2025 MÁRC 20.

A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint több, mint 12 évvel ezelőtt a mellékhelyiség válaszfalát elbontották és a lakás teljes területén felszedték a padlóburkolatokat, feltöltést, így a csapos fagerenda födém letisztítva látható. A bontások oka a rossz állapotú födém tehermentesítése volt. A 2013-ban készült statikai szakvélemény leírja, hogy a födém megerősítés nélkül életveszélyes állapotú. A Társasház időközben az alsó lakásban gyenge, zártszelvényes biztonsági aláfogást végeztetett. A lakás használatbavétele két megoldással biztosítható, statikai tervezést követően a teljes lakásterületen födémcserével, vagy teljes értékű födémaláfogás készítésével.

3. A **Budapest VIII., Homok utca 3. 1. emelet 15.** szám alatti, 35092/0/A/16 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 16.240.000 Ft (706.169 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. február 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Kis Fuvaros utca és a Bauer Sándor utca közötti részen található egy XIX. század végén épült ház 1. emeletén. A lakás a lépcsőházon keresztül közelíthető meg, bejáratai ajtaja hagyományos faszerkezet. A 3,3 m belmagasságú ingatlan konyha, szoba helyiségekből áll, fürdőszoba, WC nincs. Fűtés gázkonvektorral megoldott, hideg-melegvízellátás nem biztosított, villanyóra kiépített, gázóra le van kötve. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a lakásban nem áll rendelkezésre a komfortosítás kialakításához szükséges keresztmetszetű lefolyóvezeték. A jobb oldalon a szobájával a lépcsőház határos, balra a szomszéd lakás szobája van. Az alatta lévő földszinti magántulajdon szintén komfort nélküli, nincs rákötési lehetőség.
4. A **Budapest VIII., Kálvária utca 24. 1. emelet 14.** szám alatti, 36063/0/A/16 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 13.060.000 Ft (567.973 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Körös utca és a Korányi Sándor utca között, a Kálvária utcában található. A 3,20 méter belmagasságú lakás egy XIX. század végén épült lakóépület I. emeletén található, a lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek, wc nincs kialakítva, a konyha végében szabálytalanul ülökád lett beépítve. A lakásban gáz falifűtő van beépítve, amelynek kéménybekötése hiányzik, jelen állapotában nem használható. Melegvíz-ellátás villanybojlerről megoldott, vízóra, villanyóra, gázóra kiépített. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a lakásban nem áll rendelkezésre a komfortosítás kialakításához szükséges keresztmetszetű lefolyó vezeték. A konyha alatt az alsó magántulajdonú lakás szobája van, fürdő nem építhető ki.
5. A **Budapest VIII., Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30.** szám alatti, 35536/0/A/31 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 33.480.000 Ft (760.796 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. február 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a Leonardo da Vinci utcában található, a Baross utcához közel. A 3,67 méter belmagasságú lakás egy XIX. század végén épült, lift nélküli lakóépület 2. emeletén található, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges. A bejárati ajtó hagyományos, ráccsal védett faszerkezet. A belső tér felújításra szorul, a falak koszosak, az elektromos hálózat szét van szerelve. Az utcára tájolt ablakok hagyományos gerébtokos szerkezetűek. Fűtés gázkonvektorral, melegvíz-ellátás gázbojlerről üzemel, de a gázóra le van kötve, villanyóra, vízóra kiépített. A szoba egy részén faszerkezetű galéria van kiépítve. A komfortfokozat feltétele, hogy a melegvíz-ellátást biztosító gépezet, valamint az egyedi fűtést biztosító hőleadó rendelkezésre álljon, a szaniterek és a vízvételi lehetőség működőképes legyen. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a lakás összes burkolata, vezetékrendszere, nyílászárója, berendezése cserére szorul. A lakás feletti tető rossz állapotú, felújítására a társasház fedezettel nem rendelkezik.
6. A **Budapest VIII., Orczy út 29. földszint 7.** szám alatti, 35988/0/A/4 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 15.990.000 Ft (666.323 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. február 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Körös utca és a Sárkány utca között, az Orczy úton, az 1900-as évek fordulóján épült lakóház földszintjén található, megközelíteni az udvaron keresztül lehetséges. A 4,57 méter belmagasságú lakás eredetileg szoba, konyha, kamra kialakítású volt, ez utóbbiból WC helyiség lett

kialakítva. A lakás teljes területe felett galéria kiépített, amelyen egy szoba és egy fürdőszoba kapott helyet. A galéria életveszélyes, a kád alatt nincs burkolat. Fűtés gázkonvektorral üzemel. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a lakásban nem áll rendelkezésre a komfortosítás kialakításához szükséges keresztmetszetű lefolyó vezeték. A lakás falai erősen talajvizesek.

7. **A Budapest VIII., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 10. szám** alatti, 34802/0/A/12 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 19.840.000 Ft (684.037 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, a Népszínház utca és a Bérkocsis utca közötti részen, a Tolnai Lajos utcában található. A 3,45 méter belmagasságú lakás a XIX. század végén épült lakóépület I. emeletén található, megközelíteni a lépcsőházon keresztül lehet. Bejárati ajtaja hagyományos faszervezet, a nyílászárók szintén. A szobai ablak a belső udvarra tájolt, a kamra ablaka a lifthofra néz, de az ablakkeret hiányzik. A lakásban nincs fürdőszoba és wc, valamint közmű mérőórákkal sem rendelkezik. Fűtés nincs, csak gázcsanak van a lakásban. Vízvételi lehetőség falikútról megoldott, melegvíz ellátás nincs. A konyha mettlachival, a szoba parkettával, a kamra PVC-vel burkolt. A lakás nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére. A Mérnöki iroda tájékoztatása szerint a lakásban nem áll rendelkezésre a komfortosítás kialakításához szükséges keresztmetszetű lefolyó vezeték. A szomszédos és alatta levő félemeleti magántulajdonban sincs rákötési lehetőség.
8. **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 121. földszint 5. szám** alatti, 35916/0/A/5 hrsz-ú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 22.950.000 Ft (573.744 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, egy 1880-as években épült ház földszintjén található, bejárata a Kálvária tér felől nyílik, belmagassága 3,75 m. Az ablak és a bejárati ajtó műanyag szerkezetű, a bejárati ajtó fémrolóval és ablakráccsal védett. A beltér PVC-vel burkolt, a helyiség hátsó részében egy fél fallal elválasztott WC, valamint egy kézmosó található, ahol a burkolat mázas kerámiából készült, az aljzat linóleummal védett. A falak állapota közepes, több helyen vakolatleválás, vizesedés látható. Elektromos áram, víz-csatorna kiépített.
9. **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 13. szám** alatti, pinceszinti, 36068/0/A/1 hrsz-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 5.710.000 Ft (116.456 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 24. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az Orczy negyedben, a Dugonics utca és a Kőrös utca között helyezkedik el a Diószegi utcában. Az ingatlan egy 1900-as években épült társasház pinceszintjén helyezkedik el. A két helyiségből álló utcai bejárattal, boltíves ingatlan bejárati magassága 1,55 méter, belmagassága 2,82 méter, egy bevilágító ablakkal rendelkezik. A helyiség romos, vizes, földes burkolatú, fűtése nincs, áramellátás biztosított, a villanyóra a kapualjban található. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
10. **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 17. szám** alatti, pinceszinti, a valóságban pince- és földszinti, 36053/0/A/1 hrsz-ú, 224 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség forgalmi értéke 59.980.000 Ft (267.767 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 30. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Diószegi Sámuel és a Dugonics utca sarkán 1900-as években épült ház földszintjén-pinceszintjén helyezkedik el, 142 m<sup>2</sup> és 82 m<sup>2</sup> alapterülettel, két utcai bejáratral rendelkezik. Mindkettő előtt járólappal burkolt, stabil lépcső található, amelyeknek burkolata cserére javasolt. Az egyik bejárat műanyag szerkezetű, a másik faszervezet. Mindkét bejárat előtt biztonsági rács található. Minden helyiségben a padozat járólappal burkolt, amely helyenként repedezett, hiányos. A falak alsó részén vizesedés látható, helyenként vakolathiany. A pinceszinten fűtés, vízellátás nincs, a földszinten a fűtés FÉG gázkazánról működik, acéllemez radiátorokon keresztül, melegvíz ellátás vízmelegítőről megoldott, működőképességük bizonytalan, mivel a villanyóra és a gázóra le van szerelve. WC és kézmosó kiépített. Belmagasság a földszinten 3,96 m, a pinceszinten 2,35 és 2,60 m között van. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
11. **A Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 5. alagsor 40. szám** alatti, 36046/0/A/40 hrsz-ú, 37 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség forgalmi értéke 4.670.000 Ft (126.100 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő

Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült az Orczy negyedben. Az utcai bejáratú pinceszinti ingatlan eredetileg két helyiségből áll, de a kisebbik helyiségből wc-t és zuhanyzót választottak le. A fűtést kéményes gázkonvektor biztosítja, a melegvizet villanybojler, működésük nem tesztelt. Az albetét beton burkolatos, a vizes helyiség kerámia lapos és részben csempézett falazattal rendelkezik, belmagassága 2,80 m. Vízára, gázára kiépített, villanyóra nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

12. A **Budapest VIII. kerület, Illés utca 22. alagsor 3.** szám alatti, 36083/4/A/3 hrsz-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 4.400.000 Ft (107.358 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1907-ben épült az Orczy negyedben. Az épület alagsori részén elhelyezkedő, 2,70 m belmagasságú ingatlan a zárható kerítéssel ellátott Illés köz felől közelíthető meg. A belső tér egy légterű, a falak salétromosak, vizesek, a padozat betonozott. Elektromos áram kiépített, villanyóra nincs. Fűtés, vízellátás nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
13. A **Budapest VIII. kerület, József körút 8.** szám alatti, földszinti, 34848/0/A/4 hrsz-ú, 3 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség forgalmi értéke 1.740.000 Ft (581.346 Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2025. január 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a közvetlenül a Blaha Lujza tér mellett, egy 1896-ban épült ház földszintjén található, a lépcsőházból közelíthető meg. A helyiség egy légterű, ajtaja fém szerkezetű, üvegbetétes, padlója PVC-vel burkolt. Vízvételi lehetőség biztosított falikút által, áramvételi lehetőség biztosított, azonban életveszélyes a szigetetlen vezetékek miatt, villanyóra nincs. Legnagyobb belmagassága 5,30 m, a használt belmagasság 2,70 m. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
14. A **Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 35604/0/A/1 hrsz-ú, 56 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 6.640.000 Ft (118.571 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. január 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a közvetlenül a Blaha Lujza tér mellett, egy 1896-ban épült ház földszintjén található, a lépcsőházból közelíthető meg. Az ingatlan 2 helyiségből áll, melyek belmagassága 2,74-2,91 m. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt a vakolat sok helyen levált. Az elektromos áram és a víz nincs közüzemi hálózatra csatlakoztatva, fűtés nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
15. A **Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 35604/0/A/2 hrsz-ú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 3.090.000 Ft (123.600 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. január 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, közvetlenül a Blaha Lujza tér mellett, egy 1896-ban épült ház földszintjén található, a lépcsőházból közelíthető meg. A helyiség egy légterű, ajtaja fém szerkezetű, üvegbetétes, padlója PVC-vel burkolt. Vízvételi lehetőség biztosított falikút által, áramvételi lehetőség biztosított, azonban életveszélyes a szigetetlen vezetékek miatt, villanyóra nincs. Legnagyobb belmagassága 5,30 m, a használt belmagasság 2,70 m. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
16. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 26.** szám alatti, pinceszinti, 35958/0/A/1 hrsz-ú, 120 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 13.180.000 Ft (109.833 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. január 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, az Orczy út és a Diószegi utca között, egy 1910-es években épült ház pinceszintjén található, a Kőrös utcából önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több helyiségből áll, belmagassága 2,57 m. A bejáratú ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok fa-, és fémszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, részben kerámiával

burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, nedvesek, rossz állapotúak. Vízcatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva, elektromos áram, gáz nincs a közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Fűtőberendezés, hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

17. A **Budapest VIII. kerület, Német utca 25. -1. emelet 23.** szám alatti, pinceszinti, 35212/0/A/23 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség forgalmi értéke 15.060.000 Ft (113.233 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. január 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, a József utca és Baross utca között lévő, egy 1880-as épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, bejárata az utcáról nyílik. Egy boltíves helyiségből áll, belmagassága 2,86 m, csak vízközművel rendelkezik. Bejárati ajtaja fémszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, közepes állapotú, a falak vakoltak, festettek, vizesek, rossz állapotúak. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
18. A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42. földszint ajtó 1.** szám alatti, valóságban földszinti és pinceszinti, 34745/0/A/2 hrsz-ú, 275 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 41.100.000 Ft (149.455 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. január 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2025. február 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, a Kun utca és az Alföldi utca között, a Népszínház utcában 1890-es években épült lakóház földszintjén (42,50 m<sup>2</sup>) és pinceszintjén (232,60 m<sup>2</sup>) helyezkedik el, egymástól független, mindkettő önállóan megközelíthető. A földszinti egység üzletterre és wc-re osztott, 4,5 m belmagasságú, galériázott, alapító okiratban rögzített mérete: 16,90 m<sup>2</sup>. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, részben pvc, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A 2,12-2,72 m belmagasságú pinceszinten 4 raktár található. A bejárati ajtó és a belső ajtók fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. Vízcatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva, használati melegvíz nincs, fűtést hőtároló kályha biztosít. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakás megjelölésű ingatlanok tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A Budapest VIII., Bókay János utca 50., Homok utca 3., Kálvária utca 24., Diószegi Sámuel utca 13., Diószegi Sámuel utca 17., és József krt. 8. szám alatti ingatlanok elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A versenyeztetési eljárás lebonyolítása az Big2 Platform Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások és helyiségek esetében a forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javaslom. A határozati javaslatban összesen 18 db ingatlan, összesen 305.120.000 Ft kikiáltási árral szerepel.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A megjelölt ingatlanok elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, ezen felül az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos működési kiadásai is megszűnnek. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelete 250.000.000 Ft lakás árverésből, és 250.000.000 Ft helyiség árverésből származó bevételi előirányzatot tartalmaz. A bevételi terv teljesítéséhez a jelen előterjesztésben szereplő ingatlanok árverésen történő értékesítésre való kijelölése szükséges.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.7.1 pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

Az Mötv. 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

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

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyoniügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

Jelen esetben a Kiíró magasabb összegről dönt, mivel javaslatom alapján a kikiáltási ár meghatározása az ingatlanok forgalmi értékével egyenlő.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

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

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának**  
**...../2025. (III. 25.) számú határozata**

**üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő**  
**elidegenítéséről**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 50. földszint 3.** szám alatti, 36235/2/A/2 hrsz-ú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 12.060.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.** szám alatti, 35975/0/A/26 hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 15.930.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. I. emelet 15.** szám alatti, 35092/0/A/16 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 16.240.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.** szám alatti, 36063/0/A/16 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 13.060.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30.** szám alatti, 35536/0/A/31 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 33.480.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. földszint 7.** szám alatti, 35988/0/A/4 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 15.990.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 10.** szám alatti, 34802/0/A/12 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 19.840.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 121. földszint 5.** szám alatti, 35916/0/A/5 hrsz-ú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 22.950.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 13.** szám alatti, pinceszinti, 36068/0/A/1 hrsz-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 5.710.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 17.** szám alatti, pinceszinti, 36053/0/A/1 hrsz-ú, 224 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 59.980.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 5. alagsor 40.** szám alatti, 36046/0/A/40 hrsz-ú, 37 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 4.670.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
12. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 22. alagsor 3.** szám alatti, 36083/4/A/3 hrsz-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 4.400.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
13. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, József körút 8.** szám alatti, földszinti, 34848/0/A/4 hrsz-ú, 3 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget, amelynek kikiáltási árát 1.740.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
14. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 35604/0/A/1 hrsz-ú, 56 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 6.640.000



Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

15. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca 5.** szám alatti, pinceszintű, 35604/0/A/2 hrsz-ú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 3.090.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
16. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 26.** szám alatti, pinceszintű, 35958/0/A/1 hrsz-ú, 120 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 13.180.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
17. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Német utca 25. -1. emelet 1.** szám alatti, pinceszintű, 35212/0/A/23 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 15.060.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.
18. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 42. földszint ajtó 1.** szám alatti, földszint-pinceszintű, 34745/0/A/2 hrsz-ú, 275 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 41.100.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-18. pontok esetében: 2025. december 31.

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

Budapest, 2025. március 18.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

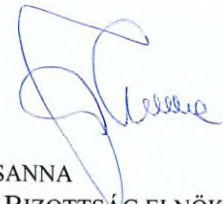
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## 1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap- te- rület m <sup>2</sup>	ingat- lan típusa	java- solt kikial- tási ár (eFt)	forgal- mi érték	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	üresedés dátuma	vízóra	közös költség célbeft. Ft/hó	ár- vére- sen meg- hí- de- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Bókay János utca 50. fsz. 3.	36235/2/A/2	19	lakás	12.060	12.060	2025.01.22.	2023.10.24.	van	10.230		3.332	30,30	4/13
Díószegi Sámuel utca 10/b. 3. emelet 8.	35975/0/A/26	31	lakás	15.930	15.930	2025.02.05.	2012.09.14.	nincs	19.995		4.315	27,80	7/28
Homok utca 3. 1. 15.	35092/0/A/16	23	lakás	16.240	16.240	2025.02.04.	2018.10.15	nincs	22.419		3.202	39,16	9/20
Kálvária utca 24. 1. emelet 14.	36063/0/A/16	23	lakás	13.060	13.060	2025.01.28.	2023.02.22.	nincs	10.350		3.257	11,55	6/61
Leonardo da Vinci utca 5. 2. 30.	35536/0/A/31	44	lakás	33.480	33.480	2025.02.04.	2019.11.08.	nincs	25.010		19.473	46,33	17/33
Orczy út 29. fsz. 7.	35988/0/A/4	24	lakás	15.990	15.990	2025.02.04.	2024.03.07.	van	14.448		6.221	16,94	7/42
Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.	34802/0/A/12	29	lakás	19.840	19.840	2025.01.22	2020.11.04	nincs	15.776		5.085	23,56	5/19
Baross utca 121. fsz. 5.	35916/0/A/5	40	raktár	22.950	22.950	2025.01.26.	2008.10.30.	van	16.368			8,15	2/21
Díószegi Sámuel utca 13. pincezint	36068/0/A/1	49	raktár	5.710	5.710	2025.01.24.	2009.04.24.	van	27.000			36,14	3/9
Díószegi Sámuel utca 17. pincezint	36053/0/A/1	224	egyéb helyiség	59.980	59.980	2025.01.30.	2025.02.04.	van	113.349			25,33	3/23
Dugonics utca 5. alagsor 40.	36046/0/A/40	37	műhely	4.670	4.670	2025.01.28.	2023.12.06.	van	22.220			7,99	4/41
Illés utca 22. alagsor 3.	36083/4/A/3	41	raktár	4.400	4.400	2025.01.29.	2010.04.15.	van	11.275			2,48	1/28
József krt. 8. fsz.	34848/0/A/4	3	üzlet helyiség	1.740	1.740	2025.01.26.	2000.01.01.	nincs	2.106			3,92	2/40
Kis Stáció utca 5. pincezint	35604/0/A/1	56	raktár	6.640	6.640	2025.01.29	1999.07.06	van	11.200			10,35	3/31

Bona

Kis Stáció utca 5. pincezint	35604/0/A/2	25	raktár	3.090	3.090	2025.01.28	1999.07.06	van	5.000			10,35	3/31
Kőrös utca 26. pincezint	35958/0/A/1	120	raktár	13.180	13.180	2025.01.28.	2015.10.31.	van	20.915			14,93	5/25
Német utca 25. -1. emelet 1.	35212/0/A/23	133	egyéb helyiség	15.060	15.060	2025.01.28.	1994.10.18.	van	18.590			12,96	4/26
Népszínház utca 42. fsz. pi. 1.	34745/0/A/2	275	raktár helyiség	41.100	41.100	2025.01.28	2009.01.26	van	93.500	-	-	16,99	7/57

Bona



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG  
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA

**RÉV8 ZRT.**  
**Csete Zoltán**

**műszaki igazgató**  
**részére**

**Ügyiratszám: IÉI- 29 -28/2025**  
**Ügyiratszám: IÉI/ - / 2025**  
**Ügyintéző: Mezei Irén**  
**Telefonszám: 06 1 216-6961/206**  
**Tárgy: HVT**

csete-zoltan@rev8.hu

Tisztelt Csete Zoltán!


Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy az alábbi üres lakások tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.


1084 Tolnai L. u. 5/A. I/10.	'34802/A/12
1081 Homok u. 3. I. 15.	'35092/A/16
1089 Diószegi S. u. 10/B. III/8.	'35975/A/26
1089 Kálvária u. 24. I/14.	'36063/A/16
1083 Bókay J. u. 50. fsz. 3.	'36235/2/A/2
1089 Orczy út 29. fsz. 7.	'35988/A/4
1082 Leonardo da Vinci u. 5. II/30.	'35536/A/31

Budapest, 2025. február 25.

Tisztelettel:



  
dr. Görcsös Mónica  
irodavezető

  
Mezei Irén  
referens

					HVT	Erint-e szerződéses kötelezettség
1	1084 Tolnai L. u. 5/A. I/10.	'34802/A/12	üres	29	nem	nem
2	1081 Homok u. 3. I. 15.	'35092/A/16	üres	23	II., V.	nem
3	1089 Diószegi S. u. 10/B. III/8.	'35975/A/26	üres	31	nem	nem
4	1089 Kálvária u. 24. I/14.	'36063/A/16	üres	23	VI.	nem
5	1083 Bókay J. u. 50. fsz. 3.	'36235/2/A/2	üres	19	I.	nem
6	1089 Orczy út 29. fsz. 7.	'35988/A/4	üres	24	nem	nem
7	1082 Leonardo da Vinci u. 5. II/30.	'35536/A/31	üres	44	nem	nem

Bóka



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

**RÉV8 ZRT.**

**Csete Zoltán**  
műszaki igazgató  
részére

csete-zoltan@rev8.hu

Ügyiratszám: IÉI- - /2025

Ügyiratszám: / - /2025

Ügyintéző: Mezei Irén

Telefonszám: 06 1 216-6961/206

Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!

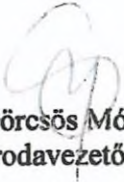
Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy az alábbi ingatlanok tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Irányítószám	Cím	Hrsz
1081	II. János Pál pápa tér 22. 2. emelet 41.	34616/0/A/41
1082	Déri Miksa utca 10. fsz. 5/A.	34982/10/A/49
1086	Magdolna utca 21. I. emelet 12.	35509/0/A/22
1086	Baross utca 129. 2. emelet 27.	35923/0/A/28
1081	Luther tömb Rákóczi út 57. Kiss József utca 2./A. fsz. 4.	34637/0/A/41
1087	Lokomotív utca 4. fsz. 1.	38818/61/A/1
1089	Kálvária tér 8. 1. emelet 3.	35884/0/A/6
1085	Üllői út 18. 2. emelet 13.	36764/0/A/19

Budapest, 2025. január 30.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 26  
Gazdálkodási Központ Zrt.

  
dr. Görcsös Mónika  
irodavezető

  
Mezei Irén  
referens

Bona

14

Irányítószám	Cím	Hrsz	HVT	Érint-e szerződéses kötelezettségeket az elidegenítés	Megjegyzés
1081	II. János Pál pápa tér 22. 2. emelet 41.	34616/0/A/41	nem	-	
1082	Déri Miksa utca 10. fsz. 5/A.	34982/10/A/49	nem	-	
1086	Magdolna utca 21. I. emelet 12.	35509/0/A/22	HVT II., V	nem	
1086	Baross utca 129. 2. emelet 27.	35923/0/A/28	nem	-	
1081	Luther tömb Rákóczi út 57. Kiss József utca	34637/0/A/41	nem	-	
1087	Lokomotív utca 4. fsz. 1.	38818/61/A/1	HVT IV.	nem	
1089	Kálvária tér 8. 1. emelet 3.	35884/0/A/6	HVT VI.	nem	
1085	Üllői út 18. 2. emelet 13.	36764/0/A/19	HVT III.	nem	

Bopa



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

**RÉV8 ZRT.**

**Csete Zoltán**  
műszaki igazgató  
részére

csete-zoltan@rev8.hu

Ügyiratszám: IÉI- 29 - 3/2025  
Ügyiratszám: / - / 2025  
Ügyintéző: Mezei Irén  
Telefonszám: 06 1 216-6961/206  
Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését az alábbi ingatlanok tekintetében arra vonatkozóan, hogy azok árverésen tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Cím	Hrsz	Státus: üres	Alapt. m2
Bacsó Béla utca 22. pinceszint	34830/0/A/2	üres	40
Balassa utca 1. asor üzlet	36192/1/A/1	üres	20
Baross utca 38. pinceszint	36723/0/A/1	üres	97
Baross utca 102. pinceszint	35507/0/A/27	üres	103
Baross utca 121. fsz.	35916/0/A/5	üres	40
Baross utca 125. fsz. uzl.	35918/0/A/4	üres	23
Diószegi Sámuel utca 9/b. pinceszint	35895/0/A/27	üres	218
Diószegi Sámuel utca 13. pinceszint	36068/0/A/1	üres	49
Diószegi Sámuel utca 17/A. fsz. üzlet	36053/0/A/1	üres	224
Dugonics utca 5. pinceszint	36046/0/A/40	üres	37
II. János Pál pápa tér 22. pinceszint	34616/0/A/69	üres	88
II. János Pál pápa tér 23. pinceszint	34617/0/A/1	üres	22
Illés utca 16. fsz üzlet	36098/0/A/1	üres	38
Illés utca 22. asor raktár	36083/4/A/3	üres	248
József krt. 8. fsz. üzlet	34848/0/A/4	üres	3
József krt. 18. pinceszint	34852/0/A/1	üres	25
Kálvária tér 11. pinceszint	35901/0/A/29	üres	46
Kis Stáció utca 5. pinceszint	35604/0/A/1	üres	56
Kis Stáció utca 5. pinceszint	35604/0/A/2	üres	25





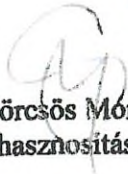
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG


Kőrös utca 26. pinceszint	35958/0/A/1	üres	120
Leonardo da Vinci utca 42. pinceszint	36257/0/A/15	üres	43
Lujza utca 16. fsz. üzlet	35372/0/A/40	üres	19
Lujza utca 16. fsz. üzlet	35372/0/A/41	üres	18
Losonci tér 7. fsz. üzlet vegyes tulajdon	35728/38/A/1	üres	15,92
Magdolna utca 43. pinceszint	35444/0/A/1	üres	117
Mária utca 18. pinceszint	36665/0/A/18	üres	60
Német utca 25. pinceszint	35212/0/A/23	üres	133
Népszínház utca 19. pinceszint	34818/0/A/70	üres	199
Népszínház utca 19. pinceszint	34818/0/A/71	üres	3
Népszínház utca 42-44. pinceszint	34745/0/A/1	üres	59
Népszínház utca 42-44. pinceszint	34745/0/A/2	üres	275
Orczy út 43. asor 60.	35946/0/A/60	üres	45,6
Práter utca 9. pinceszint	36394/0/A/1	üres	96
Práter utca 9. pinceszint	36394/0/A/3	üres	90
Práter utca 34. fsz	35709/0/A/7	üres	32
Práter utca 58. 17. emelet iroda	35728/17/A/19 7	üres	166
Százados út 30/a. asor raktár	38862/3/A/10	üres	30,65
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. üzlet 3	35144/1/A/3	üres	19
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. üzlet 4	35144/1/A/4	üres	19
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. iroda	35144/1/A/21	üres	15
Szeszgyár utca 9. pinceszint raktár	35906/0/A/15	üres	92
Tömő utca 32-38. fsz. üzlet	36139/1/A/1	üres	30

Budapest, 2025. január 20.

Tisztelettel:



  
dr. Görcsös Mónica  
mb. vagyongazdálkodási igazgató

  
Mezei Irén  
referens

Bona

17

Cím	Hrsz	Státusz: üres (Ü),	Alapt. m2	HVT	Érint-e szerződéses	Megjegyzés
Bacsó Béla utca 22. pinceszint	34830/0/A/2	üres	40	nem	-	A Bacsó Béla utca 2024 évben felújításra került
Balassa utca 1. asor üzlet	36192/1/A/1	üres	20	HVT I.	nem	A Balassa utca a Balassa utcai irodaház átadásáig felújításra kerül (2025-26)
Baross utca 38. pinceszint	36723/0/A/1	üres	97	HVT II.	nem	
Baross utca 102. pinceszint	35507/0/A/27	üres	103	nem	-	
Baross utca 121. fsz.	35916/0/A/5	üres	40	nem	-	
Baross utca 125. fsz. uzl.	35918/0/A/4	üres	23	nem	-	
Diószegi Sámuel utca 9/b. pincsz	35895/0/A/27	üres	218	HVT VI.	nem	
Diószegi Sámuel utca 13. pincsz	36068/0/A/1	üres	49	HVT VI.	nem	
Diószegi Sámuel utca 17/A. fsz. ü	36053/0/A/1	üres	224	HVT VI.	nem	
Dugonics utca 5. pinceszint	36046/0/A/40	üres	37	nem	-	
II. János Pál pápa tér 22. pincszh	34616/0/A/69	üres	88	nem	-	
II. János Pál pápa tér 23. pincszli	34617/0/A/1	üres	22	nem	-	
Illés utca 16. fsz üzlet	36098/0/A/1	üres	38	HVT VI.	nem	Az Illés utca felújítására tervek készülnek, a felújítás időpontja bizonytalan
Illés utca 22. asor raktár	36083/4/A/3	üres	248	HVT VI.	nem	Az Illés utca felújítására tervek készülnek, a felújítás időpontja bizonytalan
József krt. 8. fsz. üzlet	34848/0/A/4	üres	3	HVT III.	nem	
József krt. 18. pinceszint	34852/0/A/1	üres	25	HVT III.	nem	
Kálvária tér 11. pinceszint	35901/0/A/29	üres	46	HVT VI.	nem	
Kis Stáció utca 5. pinceszint	35604/0/A/1	üres	56	nem	-	
Kis Stáció utca 5. pinceszint	35604/0/A/2	üres	25	nem	-	
Kőrös utca 26. pinceszint	35958/0/A/1	üres	120	nem	-	
Leonardo da Vinci utca 42. pincsz	36257/0/A/15	üres	43	HVT I.	nem	
Lujza utca 16. fsz. üzlet	35372/0/A/40	üres	19	HVT II., V.	nem	
Lujza utca 16. fsz. üzlet	35372/0/A/41	üres	20	HVT II., V.	nem	
Losonci tér 7. fsz. üzlet vegyes tul	35728/38/A/1	üres	15,92	nem	-	
Magdolna utca 43. pinceszint	35444/0/A/1	üres	117	HVT II., VI. V	nem	
Mária utca 18. pinceszint	36665/0/A/18	üres	60	HVT III.	nem	
Német utca 25. pinceszint	35212/0/A/23	üres	133	nem	-	A Német utca felújítására tervek készülnek, a felújítás időpontja bizonytalan
Népszínház utca 19. pinceszint	34818/0/A/70	üres	199	nem	-	
Népszínház utca 19. pinceszint	34818/0/A/71	üres	3	nem	-	
Népszínház utca 42-44. pinceszint	34745/0/A/1	üres	59	nem	-	Az előkészítés alatt lévő Népszínház utca megújítását célzó projekt egyik eleme a jelenleg üres földszinti helyiség (volt Posta helyiség) hasznosítása. A Posta alatti pincszinti helyiség hasznosítása egyelőre nem merült fel, de a lehetőség nincs kizárva. A közeljövőben várható kabinet döntés a Népszínház utca megújítását célzó projekt jövőjéről.
Népszínház utca 42-44. pinceszint	34745/0/A/2	üres	275	nem	-	
Orczy út 43. asor 60.	35946/0/A/60	üres	45,6	nem	-	
Práter utca 9. pinceszint	36394/0/A/1	üres	96	HVT I.	nem	
Práter utca 9. pinceszint	36394/0/A/3	üres	90	HVT I.	nem	
Práter utca 34. fsz	35709/0/A/7	üres	32	nem	-	Az érintett ingatlan előtti a Práter utca 2023-24 évben felújításra került
Práter utca 58. 17. emelet iroda	35728/17/A/197	üres	166	nem	-	Az érintett ingatlan előtti szakasz felújítására tervek készülnek, a felújítás időpontja bizonytalan
Százados út 30/a. asor raktár	38862/3/A/10	üres	30,65	nem	-	
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. üzlet 3	35144/1/A/3	üres	19	HVT II., V.	nem	
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. üzlet 4	35144/1/A/4	üres	19	HVT II., V.	nem	
Szerdahelyi utca 2/a. fsz. iroda	35144/1/A/21	üres	15	HVT II., V.	nem	
Szeszgyár utca 9. pinceszint rakt	35906/0/A/15	üres	92	nem	-	A Szeszgyár utca 2024 évben felújításra került
Tömő utca 32-38. fsz. üzlet	36139/1/A/1	üres	30	nem	-	

Bona

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz.: 01-09-942852  
Adósz.: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1110

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.



sám alatti

36235/2/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Boka

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1110
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 36235/2/A/2
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 19 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 19 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 634 672 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 256 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 33 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>12 060 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenkettőmillió-hatvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 650 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-hatszázötvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>9 650 000 Ft</b>
	azaz <b>Kilencmillió-hatszázötvenezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 22.

2025 JAN: 2 8.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	19,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36235/2/A/2
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

### III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészében található, a Práter utca és az Üllői út között, a Bókay János utcában. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás közterületen fizetős. A környezetben jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el, de több újépítésű lakóház is látható a környéken.

Az infrastrukturális ellátottsága jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan a társasház kapualjából nyílik. A lakás szoba + konyha kialakítású, közművekkel nem rendelkezik, belmagasság 3,20 m. A lakásban feltehetően a társasházi közös szennyvízcső látható, amely teljesen korrodált. A burkolat PVC, illetve parketta, gyenge műszaki állapotban. Fűtés, hideg- és melegvíz ellátás nincs.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében komfort nélküli felújítandó lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, mettlachi	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,20 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, csatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	nem történt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

Megjegyzés:

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlásnál túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

#### Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Az ablak üvegezése hiányos, melyet egy OSB lappal pótoltak. A szemle időpontjában a lakás nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – nincs
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	12,90 m <sup>2</sup>	100%	12,90 m <sup>2</sup>
konyha	mettlachi	festett+csempe	5,80 m <sup>2</sup>	100%	5,80 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>18,70 m<sup>2</sup></b>		<b>18,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>19 m<sup>2</sup></b>		<b>19 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	256 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	33	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	8,45 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 650 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-hatszázötvenezer- Ft .</b>

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.	VIII. ker., Nap	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Harminc- kettek tere	VIII. ker., Nap utca	VIII. ker., Baross
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	19	50	47	45	61	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		56 000 000	42 300 000	41 500 000	56 900 000	36 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 008 000	810 000	830 000	839 508	830 250
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	3%	3%	4%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-20%	-20%	-25%	-20%	-20%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-37%</b>	<b>-22%</b>	<b>-27%</b>	<b>-26%</b>	<b>-18%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		636 048	630 180	602 580	622 915	681 635
Fajlagos átlagár:		<b>634 672 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>12 058 768 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>12 060 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, félemeleti, lift nélküli házban, 1 szobás közepes műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34224903
2. adat: Losoncinegyed, 2. emeleti, lift nélküli házban, 1+1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34436622
3. adat: Corvinnegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34352447
4. adat: Corvinnegyed, félemeleti, lift nélküli házban, 2 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/34476195
5. adat: Losoncinegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34424784

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**12 060 000 Ft**

azaz Tizenkettőmillió-hatvanezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Üllői	VIII. ker., Futó
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	19	34	35	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		195 000	175 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		5 449	4 750	4 750
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-25%	-20%	-25%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-24%</b>	<b>-18%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 168 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 876 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 662 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 902 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, 3. emeleti, összkomfortos, 1+1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34514559
2. adat: Corvinnegyed, 3. emeleti, liftes házban, 1+1 szobás jó műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/34518084
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34321796

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 902 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>800 690 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 40 035 Ft
Igazgatási költségek:	2% 16 014 Ft
Egyéb költségek:	5% 40 035 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>96 083 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	704 608 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>10 070 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**10 070 000 Ft**

azaz Tízmillió-hetvenezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 060 000 Ft	100%	12 060 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 070 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>12 060 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**12 060 000 Ft**

azaz, Tizenkettőmillió-hatvanezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Bókay János utca 50. fsz. 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 060 000 Ft**  
azaz **Tizenkettőmillió-hatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 22.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

**TULAJDONI LAP**

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004245562025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36235/2/A/2 helyrajzi szám**

1083 BUDAPEST VIII.KER. Bókay János utca 50. földszint, ajtó:3.

**IRÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	19	1 0	33.1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 499992/1999/

**2. bejegyző határozat: 178261/1995/1995.09.26**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pite okirathoz meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 178261/1995/1995.09.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 178261/1995/1995.09.26

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1083 BUDAPEST VIII.KER. Bókay János utca 50-57

**IRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik 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.

**TULAJDONILAP VÉGÉ**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT**

**I.**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 1551. tulajdoni lapon 36235/2. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bókay János utca 50. sz. alatt, 256 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

**T Á R S A S H Á Z Z Á**

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi 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 TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA**

**A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

- I. Telek (256 m<sup>2</sup>) területe, és az azon lévő udvar 138,7 m<sup>2</sup> alapterülettel, és téglakerítés (24 fm.), térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.

XXV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszereztek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

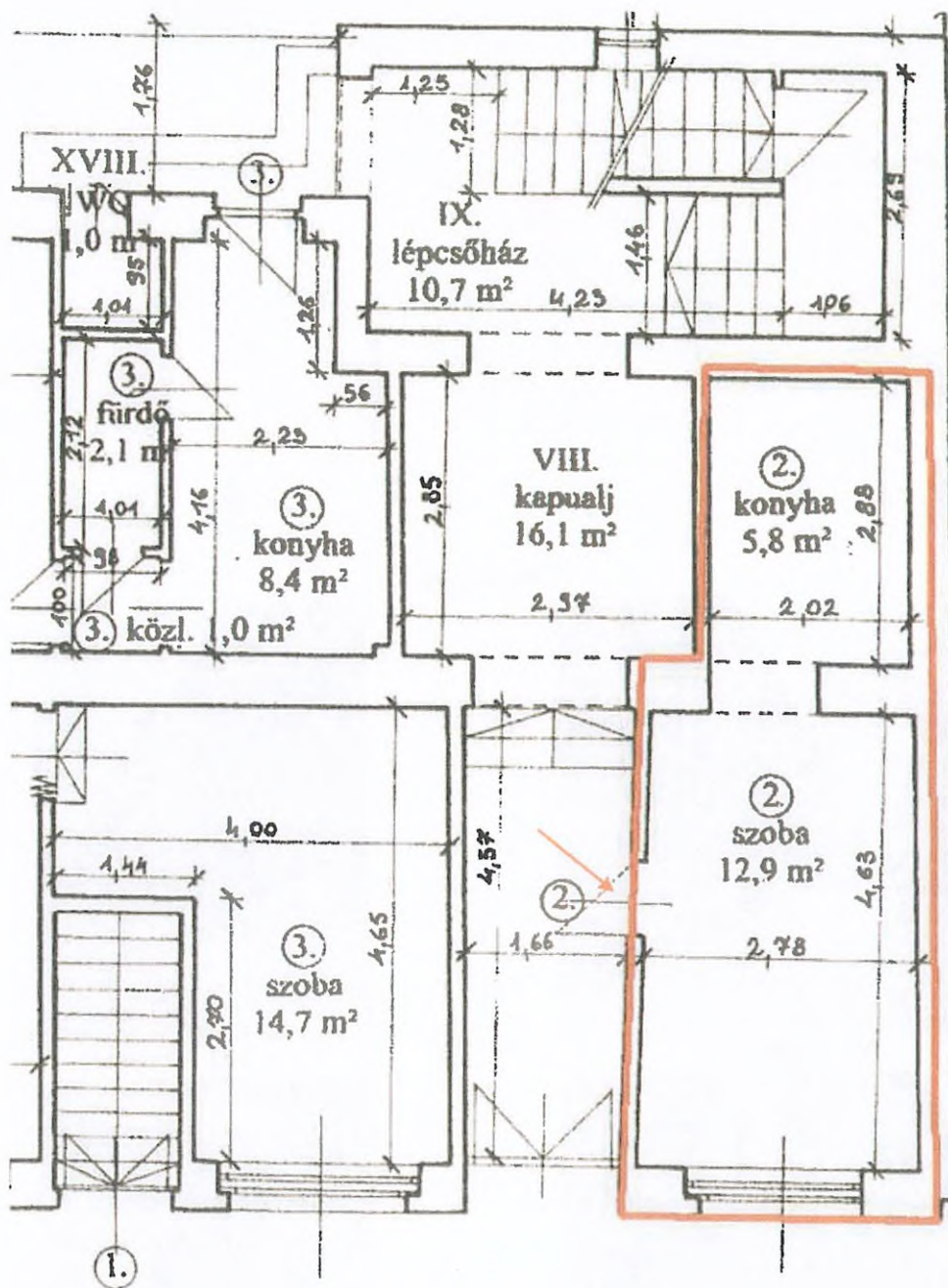
### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

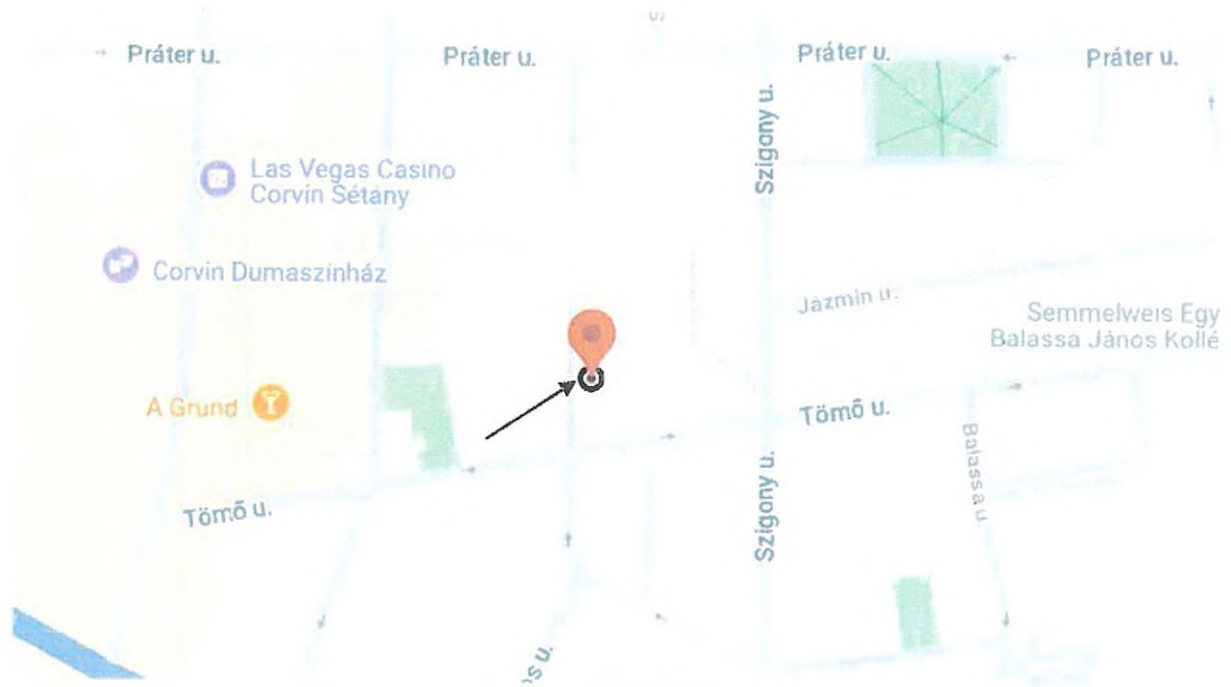
- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I. számmal jelölt alagsori nem lakáscélú helyiség (üzlethelyiség) 44 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 78/1000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 18,7 m<sup>2</sup> (19 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 33/1000 hányadrész
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, 3 szoba, fürdőszoba, közlekedő, konyha helyiségekből álló öröklakás 58,7 m<sup>2</sup> (59 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 104/1000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szoba, WC, fürdőszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, 33,6 m<sup>2</sup> (34 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 59/1000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt I.em. 1. ajtószámu, 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 59,7 m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 105/1000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt I.em. 2. ajtószámu, szoba, kamra, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló öröklakás 38,6 m<sup>2</sup> (39 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 68/1000 hányadrész.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. környezet



04. homlokzat



05. kapubejárat



06. lépcsőház



07. kapualj



08. lakás bejárata



09. OSB lappal pótolta ablak



10. belső tér



11. belső tér



12. falazat állapota



13. falazat állapota



14. mennyezet állapota



15. belső tér

1E1' 20250207

GP

R



JGK-0001140473

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025 -02- 1 0	iktatószám: 1E1/167-1/2025
Ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1108

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3.  
emelet 8.



szám alatti

35975/0/A/26 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Bona

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1108
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.
Helyrajzi száma	: 35975/0/A/26
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 31 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 513 761 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 460 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 31 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **15 930 000 Ft**  
 azaz **Tizenötmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **5 700 000 Ft**  
 azaz **Ötmillió-hétszázézer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a\*: **10 350 000 Ft**  
 azaz **Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2025. január 30.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 5.

2025 FEBR. 11.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.
Tulajdoni lap szerinti területe:	31,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35975/0/A/26
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

### III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében található, a Kőrös és a Dugonics utca között, a Diószegi Sámuel utcában. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan a társasház harmadik emeletén található, melyet a lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, lift nincs kiépítve. A bejárati ajtó faszervezet, melynek üvegezése OSB lappal van pótolva. A lakás szoba, konyha, mosdó kialakítású, de a szaniterek hiányoznak. A konyha és a mosdó közötti válaszfal elbontásra került. A lakásban a padlóburkolatot teljesen felszedték, és a szintválasztó gerendafödém látható, az aljzat hiányzik. A falazat vakolata több helyen hiányos vagy repedezett, a tapéta lóg a falról. Fűtés nincs, vízvételi lehetőség nincs. Villanyóra kiépített, gázóra, vízóra nincs, belmagasság 3,40 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében lakhatatlan állapotú, minden tekintetben teljes felújítást igénylő lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg (fsz-I. emelet között), acélszerkezet fagerenda áthidalókkal (II.-III. emelet)	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	tapétázott, festett	gyenge
Belső terek burkolata:	nincs burkolat, a padozat fagerenda	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs burkolat	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, az üvegezés részben OSB lappal van pótolva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,40 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

#### Megjegyzés:



#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

##### Albetét:

Az ingatlant nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a teljes albetét padlóburkolatát felszedték, csak az alsó szint gerendafödémje látszik. Fűtés nincs, vízvételi lehetőség nincs. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	fagerenda	tapétázott	21,33 m <sup>2</sup>	100%	21,33 m <sup>2</sup>
konyha	fagerenda	festett	8,00 m <sup>2</sup>	100%	8,00 m <sup>2</sup>
mosdó	fagerenda	festett	2,00 m <sup>2</sup>	100%	2,00 m <sup>2</sup>
				0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			31,33 m <sup>2</sup>		31,33 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			31 m <sup>2</sup>		31 m <sup>2</sup>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	460 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	31	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	14,26 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>5 700 000 Ft</b>	<b>, Ötmillió-hétszázezer - Ft .</b>

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Lujza	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Kőrös utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	31	27	42	30	24	43
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 000 000	28 900 000	22 900 000	23 000 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2024	2024	2025	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		666 667	619 286	687 000	862 500	688 605
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	1%	0%	-1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (aljzat hiánya)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-30%</b>	<b>-19%</b>	<b>-25%</b>	<b>-31%</b>	<b>-29%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		464 000	502 241	514 563	597 713	490 287
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>513 761 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>15 926 591 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>15 930 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, 1 szobás, szabálytalanul komfortosított (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/34544311
- adat: Orczynegyed, földszinti, felújítandó állapotú lakás, 1 szobás, komfortos (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/33981466
- adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 1. emeleti, felújítandó állapotú lakás, elektromos fűtőpanel fűtéssel. Ingatlan.com/34194917
- adat: Orczynegyed, lift nélküli, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, komfortos. Ingatlan.com/34540887
- adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 2. emeleti, közepes állapotú lakás, komfortos. Ingatlan.com/34495958

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

**15 930 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-kilencszázharmincezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3.	VIII., ker., Orczy negyed	VIII., ker., Baross	VIII., ker., Dugonics
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	31	38	35	29
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	200 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		4 026	5 143	4 966
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-25%	-25%	-30%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-24%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 048 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 621 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 466 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		<b>3 378 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Jó műszaki állapotú, 1. emeleti lakás, gázkonvektoros fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
2. adat: Jó műszaki állapotú, 2. emeleti lakás, hűtő-fűtő klíma fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
3. adat: Jó állapotú, 1. emeleti lakás, összkomfortos, bútorozott, galériás,  
ingatlan.com/34504350

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 378 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 130 954 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 56 548 Ft
Igazgatási költségek:	2% 22 619 Ft
Egyéb költségek:	5% 56 548 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>135 715 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	995 240 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>14 220 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**14 220 000 Ft**

azaz Tizennégymillió-kettőszázhuszezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	15 930 000 Ft	100%	15 930 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 220 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>15 930 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**15 930 000 Ft**

azaz, Tizenötmillió-kilencszázharmincezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutatuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## B. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 8.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **15 930 000 Ft**  
azaz **Tizenötmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 30., csütörtök  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. február 5.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004 24553/2025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

Belferőlet **35975/0/A/26** helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet. ajtó:8.

**LRÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	31	1 0	31/1000	onkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 171309/1996/1996.09.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt cskiratban meghatározott helyiségek.

**LRÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 171309/1996/1996.09.24

jegycím: eredeti felvétel

jegéllás: tulajdonos

nev: VIII.KER. ONKORMÁNYZAT

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

**LRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

**I.**

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. ker.-i 1342 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35975 hrsz-ú 460 m<sup>2</sup> alapterületű -természetben Diószeghy Sámuel u. 10/b. szám alatti házasingatlant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 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 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:

2./ Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 460 m<sup>2</sup>Pince

II.	tárolók	91,15 m <sup>2</sup>
III.	közlekedők	47,63 m <sup>2</sup>
IV.	raktárak	87,84 m <sup>2</sup>
V.	lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
-----		
Pince összesen:		243,50 m <sup>2</sup>

Földszint

V.	lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
VI.	bejárat	16,44 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedő	19,69 m <sup>2</sup>
VIII.	közös wc	4,65 m <sup>2</sup>
IX.	zárt udvar	77,08 m <sup>2</sup>
-----		
Földszint összesen:		133,74 m <sup>2</sup>

I. emelet

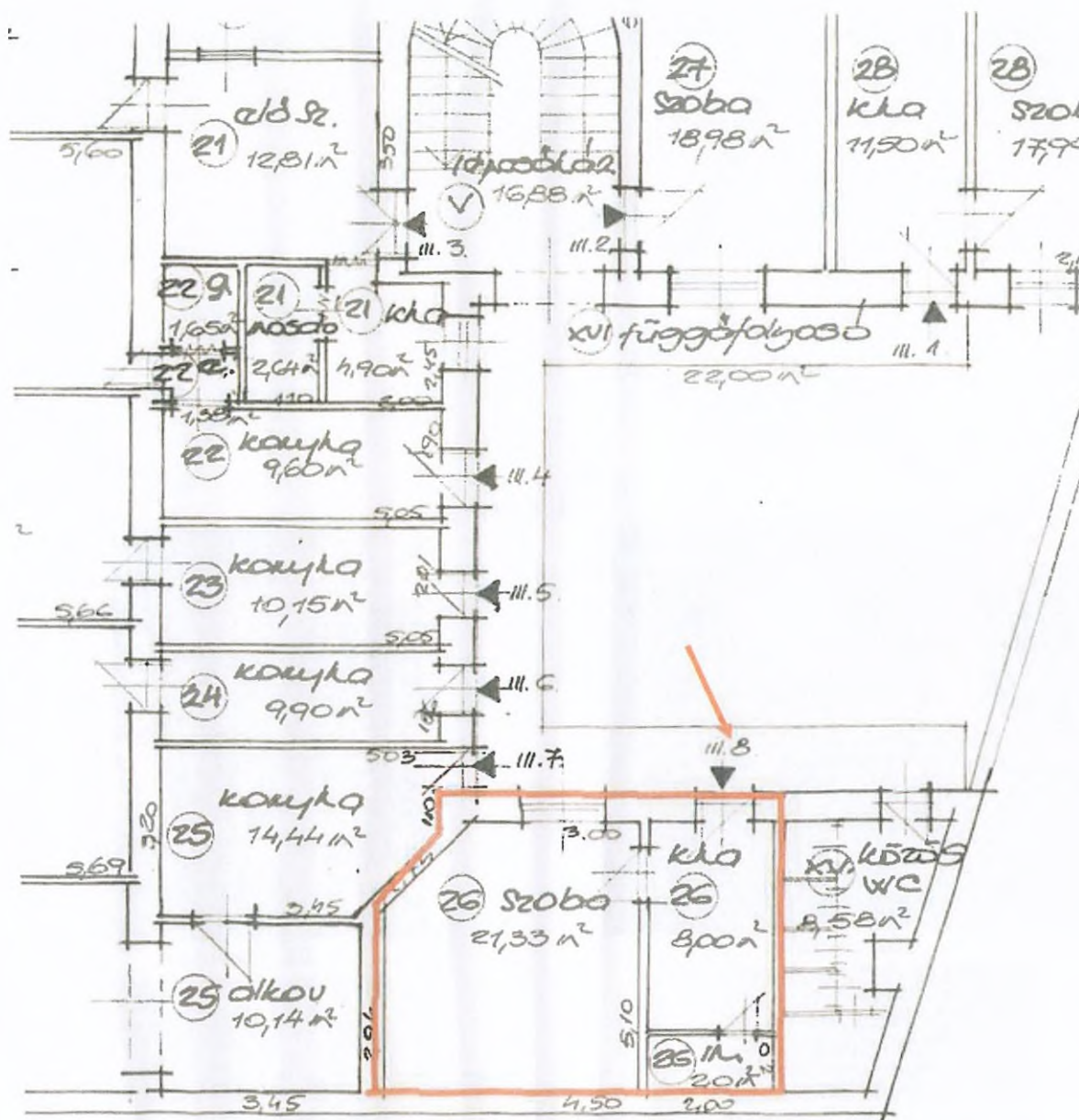
V.	lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
X.	közlekedő	2,33 m <sup>2</sup>
XI.	közös Wc	4,65 m <sup>2</sup>
XII.	függőfolyosó	22,00 m <sup>2</sup>
-----		
I. emelet összesen:		45,86 m <sup>2</sup>

II. emelet

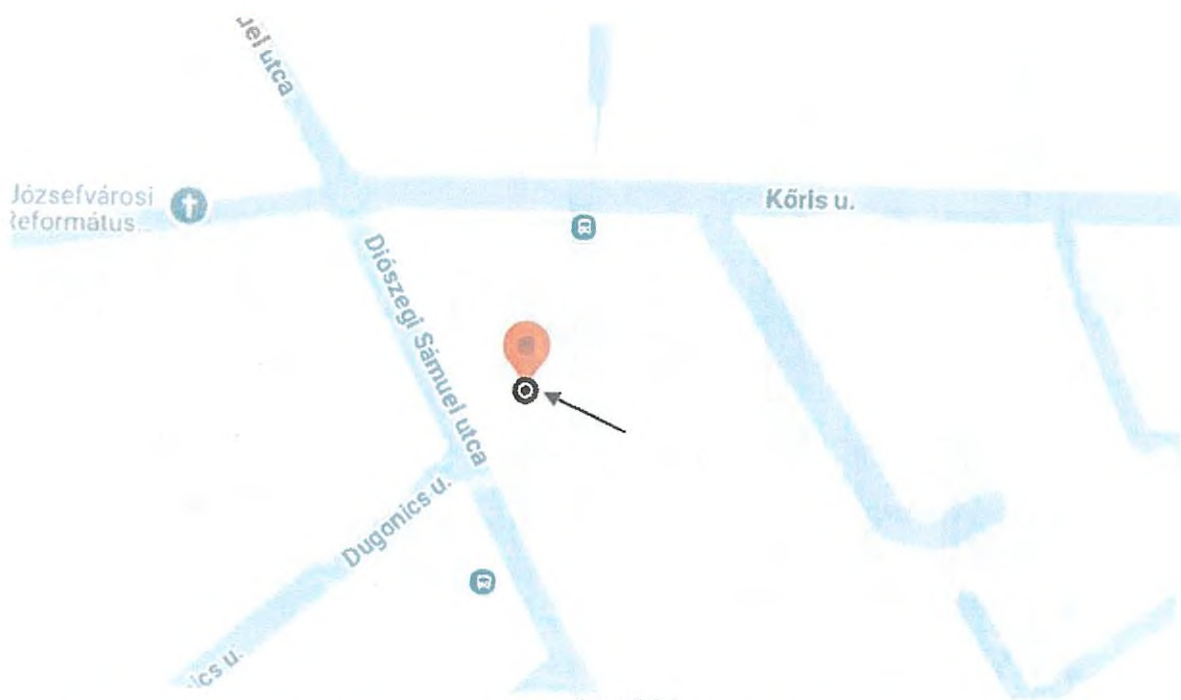
V.	lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
XIII.	közös wc	5,77 m <sup>2</sup>
XIV.	függőfolyosó	22,00 m <sup>2</sup>
-----		
II. emelet összesen:		44,65 m <sup>2</sup>

26./A Józsefvárosi önkormányzat tulajdonát képezi és a 26. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 26. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 8. szám alatt található 31 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, mosdó helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 31/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



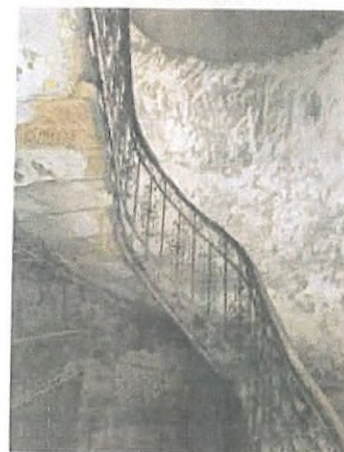
02. utcakép



03. homlokzat



04. kapualj



05. lépcsőház



06. függőfolyosó



07. ingatlan bejárata



08. konyha



09. aljzat



10. szoba



11. mennyezet



12. a gerendák állapota



13. konyha



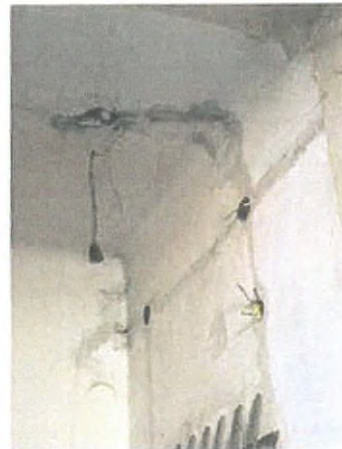
14. konyha



15. villanyóra



16. konyha



17. elektromos vezeték

1E11 20250207

EG

R



JGK-0001140416

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025 -02- 10	iktatószám: 1E11/165-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1106



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.



szám alatti

35092/0/A/16 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2025. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Bona

55

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1106
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.
Helyrajzi száma	: 35092/0/A/16
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 706 169 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 619 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 423 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **16 240 000 Ft**  
 azaz **Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **9 950 000 Ft**  
 azaz **Kilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a\*: **10 560 000 Ft**  
 azaz **Tízmillió-ötszázhatvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 4.

2025 FEBR 11



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*Bona*  
 2. oldal

56



**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanl kapcsolatos rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 23,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35092/0/A/16  
 Ingatlan megnevezése: öröklakás  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrészében, a Kis Fuváros utca és a Bauer Sándor utca közötti részén található, a Homok utcában. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

Bona

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan a társasház első emeletén található, melyet a lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja hagyományos fa szerkezet, rács nem védi. A lakás konyha és szoba helyiségekből áll, fürdőszoba és wc nincs kiépítve benne. A konyhai szaniter hiányzik, a laminált parketta kopott. A szobában kisebb beázás látható. Hideg- és melegvízellátás nem biztosított, fűtés gázkonvektorral megoldott. Villanyóra kiépített, gázóra le van kötve – emiatt nincs fűtés, vízóra nincs. Belmagasság 3,3 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében gyenge műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	kb. 1900	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

#### Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	laminált parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,3 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra (utóbbi lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

#### Megjegyzés:

Bopa

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossagai is.

#### Albetét:

Szaniterek nincsenek, fürdőszoba és wc nincs kiépítve, gázóra le van kötve. A szemle időpontjában a lakás nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik (le van kötve)
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincs információ

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	lam. parketta	festett, csempe	8,28 m <sup>2</sup>	100%	8,28 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	festett	15,16 m <sup>2</sup>	100%	15,16 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>23,44 m<sup>2</sup></b>		<b>23,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>23 m<sup>2</sup></b>		<b>23 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

Bona

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

*Bopa*

### Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

#### **Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	619 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	423 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	26,18 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	380 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	0,2
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>9 950 000 Ft</b> , Kilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

*Bopa*

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.	VIII. ker., Tavaszmező	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Harminc- kettek tere	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Baross
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	23	36	47	45	34	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	42 300 000	41 500 000	39 900 000	36 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		875 000	810 000	830 000	1 056 176	830 250
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	2%	2%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítés		5%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-15%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-20%	-15%	-15%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-19%</b>	<b>-13%</b>	<b>-23%</b>	<b>-29%</b>	<b>-13%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		711 375	707 940	640 760	750 941	719 827
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>706 169 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>16 241 887 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>16 240 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás közepes műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/33733399
2. adat: Losoncinegyed, 2. emeleti, lift nélküli házban, 1+1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34436622
3. adat: Corvinnegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34352447
4. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, lift nélküli házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34340457
5. adat: Losoncinegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34424784

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

**16 240 000 Ft**

azaz Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

Bopa

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Futó
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	23	34	33	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		195 000	160 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		5 449	4 606	4 750
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-19%</b>	<b>-14%</b>	<b>-18%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 419 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 961 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 881 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 087 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Losoncinegyed, 3. emeleti, összkomfortos, 1+1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34514559
2. adat: Csarnoknegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/34520371
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34321796

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	4 087 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 015 211 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 50 761 Ft
Igazgatási költségek:	2% 20 304 Ft
Egyéb költségek:	5% 50 761 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>121 825 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	893 386 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>12 760 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**12 760 000 Ft**

azaz Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

*Bona*

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 240 000 Ft	100%	16 240 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 760 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>16 240 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**16 240 000 Ft**

azaz, Tizenhatmillió-kettőszázezer Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerinti használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Homok utca 3. 1. emelet 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **16 240 000 Ft**  
 azaz **Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 30., csütörtök

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. február 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

*Boka*

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/24549.2025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII. KER.**

Belfterület: 35092/0/A/16 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Homok utca 3. 1. emelet. Hrsz: 15

**I. RÉSZ**

1. Az egyed bnllo ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	Tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

croklakás	33	1-0	423/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 52300/1/2004/04.01.26

1. Bejegyző határozat: 52300/1/2004/04.01.26

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellekhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52300/1/2004/04.01.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246B/7/1993./12.06 /

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 25-6/

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Homok utca 3.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35092 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házigatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29.2900 (VII/14) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

**A társasház neve:****Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:  
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körüírt

I	telek	619,00 m <sup>2</sup>
Pince:		
II	tároló	43,62 m <sup>2</sup>
III	lepcsőház	10,80 m <sup>2</sup>
IV	taroló	65,23 m <sup>3</sup>
V	taroló	8,71 m <sup>2</sup>
VI	taroló	38,73 m <sup>2</sup>
Földszint:		
VII	kapualj	17,61 m <sup>2</sup>
VIII	légudvar	7,92 m <sup>2</sup>
IX	közlekedő	3,03 m <sup>2</sup>
X	lepcsőház	12,78 m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker., Homok utca 3.

Dr. RUBCSZKY GYÖRGY  
újvev  
Kone. 105\* 88. Öndör. 5 u. 19. 1. 2.  
Tel.: (36-1) 311-36-36  
2. oldal

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

A társasházhoz összesen 20 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

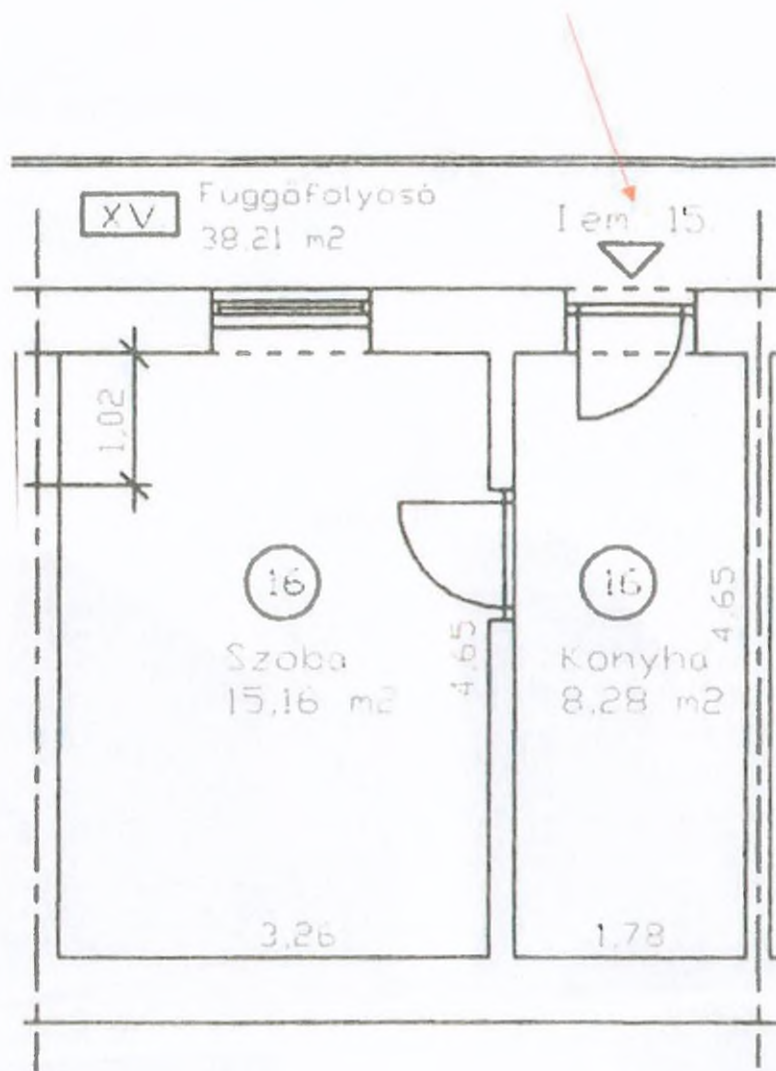
#### **B.) Külön tulajdonú ingatlanok**

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő természetben megjelölt helyiségek/ütemek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

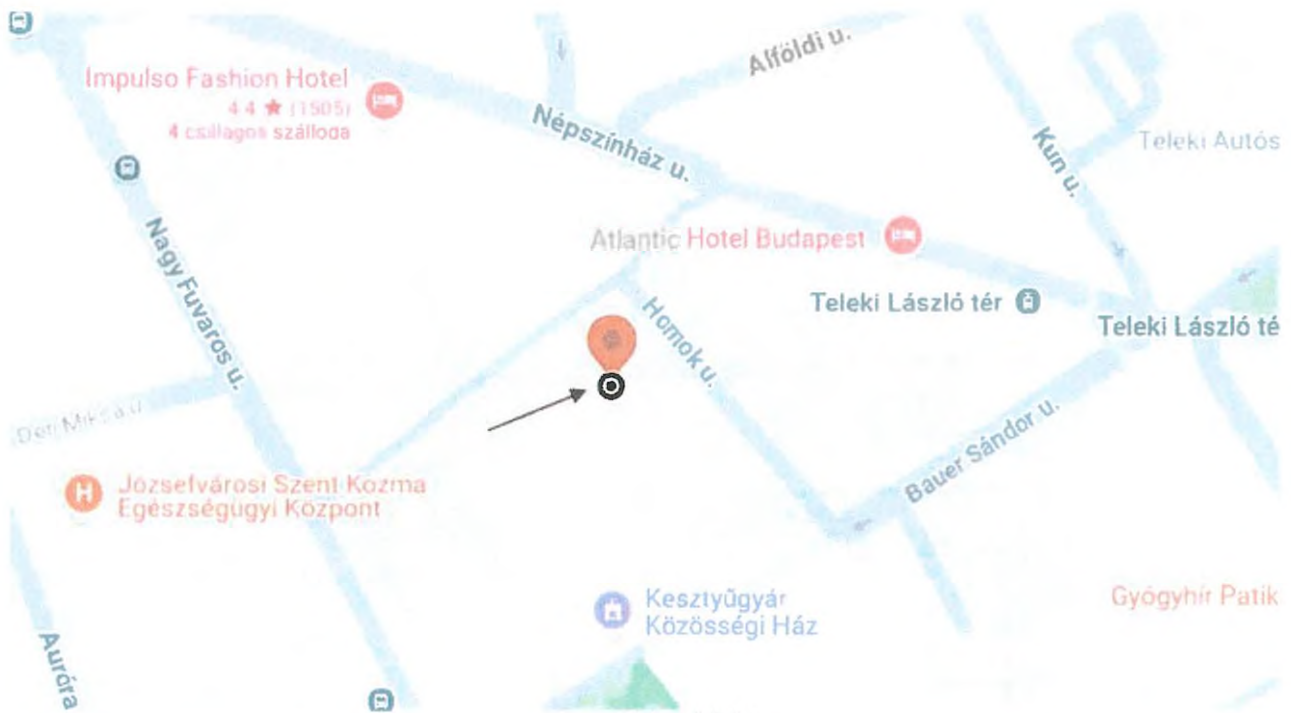
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 9. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 8. sz. alatti, 1 szobás 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 496/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 10. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 9. sz. alatti, 1 szobás 25 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 460/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 11. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 10. sz. alatti, 1 szobás 21 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 386/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 12. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 11. sz. alatti, 1 szobás 22 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 404/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 13. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 12. sz. alatti, 1 szobás 23 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 422/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 14. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 13. sz. alatti, 1 szobás 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 515/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 15. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 14. sz. alatti, 1 szobás 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 529/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervén 16. számmal jelölt Budapest VIII. ker., 35092/A.16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. I. emelet 15. sz. alatti, 1 szobás 22 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakas a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 422/10000 hányad.

Bopa

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



01. belső homlokzat



02. lakás bejárat



03. konyha



04. gázóra/villanyóra



05. hiányzó szaniter



06. szoba

Bona



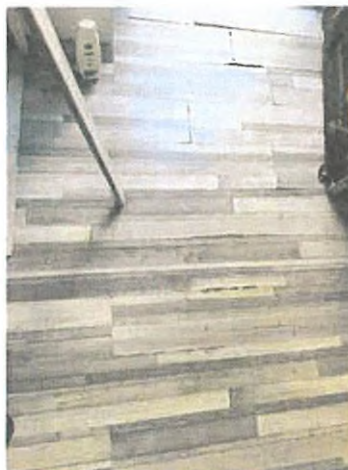
06. gázkonvektor



07. ablakszerkezet



08. kisebb beázás a mennyezeten



09. laminált parketta

Bopa



1E1

2025.01.30.

GP R



JGK-0001136059

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1109

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.



szám alatti

36063/0/A/16 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
kiadás dátuma:	iktatószám:
2025-02-03	1E1/140-1/2025
ügyműködő	
melléklet	

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Bopa

F3

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1109
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.
Helyrajzi száma	: 36063/0/A/16
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 567 973 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 938 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 128 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **13 060 000 Ft**  
azaz **Tizenhárommillió-hatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 800 000 Ft**  
azaz **Négymillió-nyolcszázezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a\*: **8 490 000 Ft**  
azaz **Nyolcmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

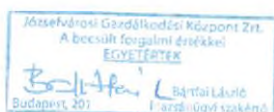
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21., kedd
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 28., kedd

2025 FEBR 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertek-hozam.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	23,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36063/0/A/16
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében található, a Kőrös és a Korányi Sándor utca között, a Kálvária utcában. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

Bona

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan a társasház első emeletén található, melyet a lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, lift nincs kiépítve. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetek, melyeket pár éve építettek be. Eredetileg a lakásban nem volt fürdőhelyiség, de a konyha végében ülőkád lett beépítve (szabálytalanul), wc nincs kialakítva. A lakásban 2 db galéria is látható, egyik a szobában, a másik a konyhában - a fürdőhelyiség fölött. Mindkét galéria fa szerkezetű, melyek könnyen elbonthatók, külön értéket nem képviselnek. A szobában parketta, a konyhában kerámia lapburkolat került lerakásra. A lakásban gáz falifűtő van beépítve, amelynek kémény bekötése hiányzik, ezért jelenlegi állapotában nem használható. A melegvíz-ellátás kisméretű villanybojlerrel megoldott.

Vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, teljes belmagasság 3,20 m, a galériák alatt 1,97 m, fölötté 1,50 m.

Összességében komfort nélküli felújítandó lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet		felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,20 m, galériák alatt 1,97 m.	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gáz falifűtő (nincs kéményre kötve)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	kb. 2022	
Felújítás tárgya:	ablak és ajtócsere	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**

*Bora*

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

#### Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó állapotban van. Rendelkezik ülőkáddal, ugyanakkor wc nincs. A szemle időpontjában a lakás nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gáz falifűtő (nincs kéményre kötve)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	14,72 m <sup>2</sup>	100%	14,72 m <sup>2</sup>
konyha	kerámia	festett+csempe	8,74 m <sup>2</sup>	100%	8,74 m <sup>2</sup>
galéria (konyha)			2,70 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
galéria (szoba)			5,80 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>31,96 m<sup>2</sup></b>		<b>23,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>32 m<sup>2</sup></b>		<b>23 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

Bopa

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

*Bopa*

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításai költsége alapján adja meg. Az újraelőállításai értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállításai költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításai értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	938 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	128	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,01 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 800 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-nyolcszázezer- Ft .</b>

Bopa

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Lujza	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Kőrös utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	23	27	42	30	24	43
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 000 000	28 900 000	22 900 000	23 000 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2024	2024	2025	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		666 667	619 286	687 000	862 500	688 605
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	2%	1%	0%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-15%	-15%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-15%</b>	<b>-13%</b>	<b>-19%</b>	<b>-25%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		569 333	538 159	554 409	647 738	530 226
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>567 973 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>13 063 379 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>13 060 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, 1 szobás, szabálytalanul komfortosított (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/34544311
2. adat: Orczynegyed, földszinti, felújítandó állapotú lakás, 1 szobás, komfortos (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/33981466
3. adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 1. emeleti, felújítandó állapotú lakás, elektromos fűtőpanel fűtéssel. Ingatlan.com/34194917
4. adat: Orczynegyed, lift nélküli, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, komfortos. Ingatlan.com/34540887
5. adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 2. emeleti, közepes állapotú lakás, komfortos. Ingatlan.com/34495958

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

**13 060 000 Ft**

azaz Tizenhárommillió-hatvanezer- Ft .

Bona



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.	VIII., ker., Orczy negyed	VIII., ker., Baross	VIII., ker., Dugonics
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	23	38	35	29
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	200 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		4 026	5 143	4 966
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-25%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-19%</b>	<b>-24%</b>	<b>-24%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 281 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 919 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 754 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 651 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotú, 1. emeleti lakás, gázkonvektoros fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
2. adat: Jó műszaki állapotú, 2. emeleti lakás, hűtő-fűtő klíma fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
3. adat: Jó állapotú, 1. emeleti lakás, összkomfortos, bútorozott, galériás,  
ingatlan.com/34504350

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 651 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>906 908 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 45 345 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 138 Ft
Egyéb költségek:	5% 45 345 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>108 829 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	798 079 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>11 400 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**11 400 000 Ft**

azaz Tizenegymillió-négyszázezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 060 000 Ft	100%	13 060 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	11 400 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>13 060 000 Ft</b>

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

**13 060 000 Ft**

azaz, Tizenhárommillió-hatvanezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékebeclő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőktől (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

*Bopa*

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kálvária utca 24. 1. emelet 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 060 000 Ft**  
azaz **Tizenhárommillió-hatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/24554/2025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36063/0/A/16 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Kálvária utca 24. 1. emelet. ajtó:14.

**ELRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/tel	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	23	1 0	128/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 128056/1996/1996.06.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**ELRÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128056/1996/1996.06.24

jegycím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jegycím: eredeti felvétel 128056/1996/1996.06.24

jegzállás: tulajdonos

nev: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Bajorse utca 45-67.

**ELRÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*Bona*

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. Kálvária utca 24 sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1424 tulajdoni lapon 36063 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 938 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kálvária u. 24. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, Ór u. 8. ) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenki tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz cs. tolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 938 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Bopa

- 4 -

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizedes / tizedes eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonba maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkorai tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

#### B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonszerek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 12. sz." alatti  
1 szoba, konyha  
helyiségekből álló öröklakás 30 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

167 / 10.000 hányad

- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 13. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra, hall  
helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

217 / 10.000 hányad

- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 14. sz." alatti  
1 szoba, konyha  
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

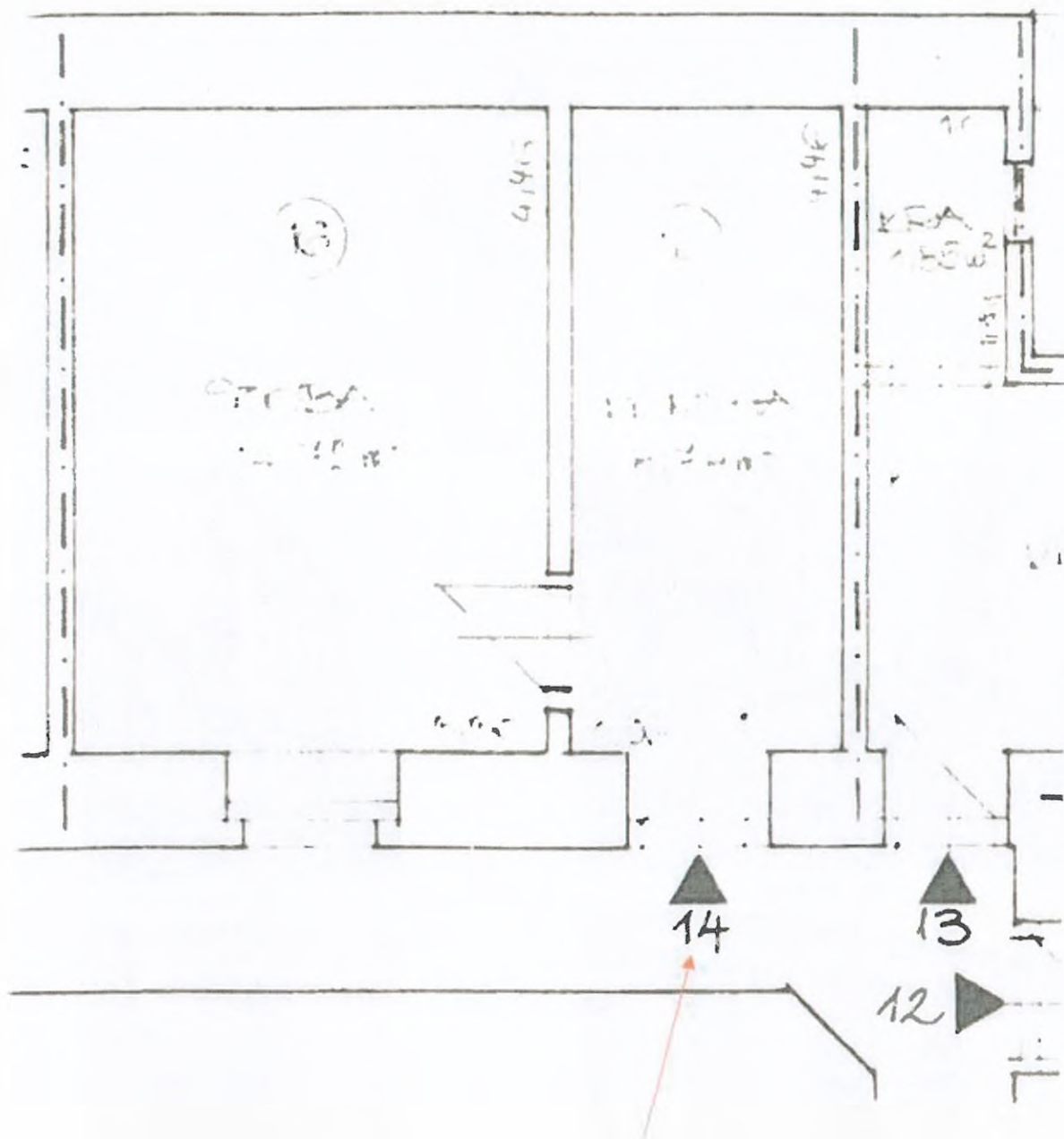
128 / 10.000 hányad

- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 15. sz." alatti  
1 szoba, konyha  
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

128 / 10.000 hányad

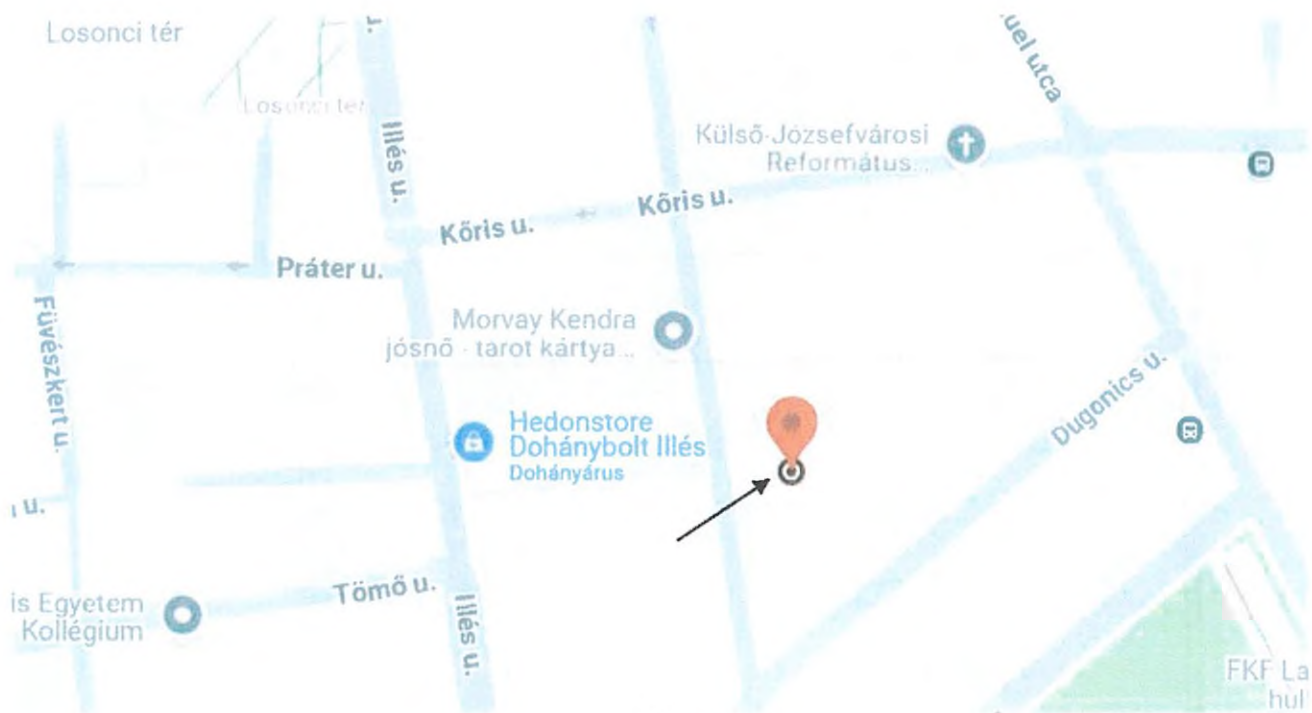
Bopa

ALAPRAJZ



Bopa

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. lépcsőház

Bopar





06. belső udvar



07. lakás bejárata



08. konyha



09. gázóra/villanyóra



10. vízóra



11. konyha/galéria

Bona



12. ülőkád



13. szoba



14. szoba/galéria



15. gáz falifűtő

Bona

1E1 20 25 02 07

R



JGK-0001140465

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025 -02- 1 0	iktatószám: 1E1/168-1/2025
Ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz.: 01-09-942852  
Adósz.: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1114

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2.  
emelet 30.



szám alatti

35536/0/A/31 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. február

Bona

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1114
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30.
Helyrajzi száma	: 35536/0/A/31
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 44 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 44 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 760 796 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 997 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 305 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>33 480 000 Ft</b>
	azaz <b>Harminchárommillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>16 720 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenhatmillió-hétszázhuszezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>26 780 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonhatmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 4.

2025 FEBR 11.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Bona

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

**I. rész:**

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30.
Tulajdoni lap szerinti területe:	44,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35536/0/A/31
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. rész:**

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

**III. rész:**

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a Baross utcára és az Üllői útra is nyíló egyirányú utcában található, a Leonardo da Vinci utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, de sok 10 emeletes panelház is megtalálható a környéken.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

Bona

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A befoglaló épület zártos beépítésű, belső udvaros, alápincézett, magastetős kialakítású, földszint, I-II emelet, tetőtér szintekből áll. Az épületben 31 lakás található, valamint két földszinti irodahelyiség. Az épület nem áll műemléki védelem alatt. A ház teljesen romos, tele van szeméttel, több helyen felújítások zajlanak. A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan a társasház második emeletén helyezkedik el, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges, lift nincs az épületben. A bejárati ajtó hagyományos fa szerkezet, amely ráccsal van védve. A belső tér felújításra szorul, a falak koszosak, az elektromos hálózat szét van szerelve. A szobában laminált parketta, egyéb más helyen járólappal burkolás. A szobai ablakok az utcára tájoltak, hagyományos gerébtokos szerkezetek, rács nincs rajtuk. Fűtés gázkonvektorral, melegvíz-ellátás gázbojlerrel üzemel, de a gázóra le van kötve, emiatt nem használható. A szoba egy részén faszerkezetű galéria kiépített, belmagasság alatta 1,90 m, a teljes belmagassága 3,67 m. Vízára, villanyóra kiépített, gázóra le van kötve.

*Az ingatlan megállapított komfortfokozatának feltétele, hogy a melegvíz-ellátást biztosító gépészet működőképes legyen, valamint az egyedi fűtést biztosító hőleadó rendelkezésre álljon, és a szaniterek és vízvételi lehetőség működőképes, használható legyen.*

Összességében felújítandó műszaki állapotú ingatlan.

**Épület:**

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, járólappal	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	járólappal	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, a bejárati ajtó ráccsal védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,67 m, galéria alatt 1,90 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéményre kötött gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	gázbojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra (le van kötve), vízára	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

*Bona*

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Az épület földszinti része kváderezett, amelyről a kváderkövek jó része hiányzik. Az emeleti szintek sima kőporos vakolattal ellátottak, felületükről a vakolat nagy terjedelemben leomlott, valamint a homlokzati ablakdíszek és kültéri díszítőelemek is hiányosak. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett, mohásodik, zöld színű. Az udvarban 2 fa látható, egyéb zöldfelület nincs.

#### Albetét:

A falakon több helyen vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. A gáz közműszolgáltatás szünetel (gázóra le van kötve), emiatt a lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik (le van kötve)
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – kéményre kötött gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – gázbojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	lam. parketta	festett	31,23 m <sup>2</sup>	100%	31,23 m <sup>2</sup>
konyha	járólap	festett+csempe	8,82 m <sup>2</sup>	100%	8,82 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	járólap	festett+csempe	1,98 m <sup>2</sup>	100%	1,98 m <sup>2</sup>
wc	járólap	festett+csempe	1,06 m <sup>2</sup>	100%	1,06 m <sup>2</sup>
közlekedő	járólap	festett	0,85 m <sup>2</sup>	100%	0,85 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,06 m <sup>2</sup>	100%	0,06 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			44,00 m <sup>2</sup>		44,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			44 m <sup>2</sup>		44 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

Bona

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés realhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
0,5%+3,0%+(1,0%-12,0%) = lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Bona



### Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

#### **Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	997 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	305	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	30,41 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>16 720 000 Ft</b>	<b>, Tizenhatmillió-hétszázhuszezer- Ft .</b>

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30	VIII. ker., Nap	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Harminc-kettesek tere	VIII. ker., Nap utca	VIII. ker., Baross
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	44	50	47	45	61	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		56 000 000	42 300 000	41 500 000	56 900 000	36 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 008 000	810 000	830 000	839 508	830 250
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	0%	0%	2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-19%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-13%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		812 448	771 930	706 330	727 854	785 417
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>760 796 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>33 475 024 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>33 480 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, félemeleti, lift nélküli házban, 1 szobás közepes műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34224903
2. adat: Losoncinegyed, 2. emeleti, lift nélküli házban, 1+1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34436622
3. adat: Corvinnegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34352447
4. adat: Corvinnegyed, félemeleti, lift nélküli házban, 2 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/34476195
5. adat: Losoncinegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34424784

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

**33 480 000 Ft**

azaz **Harminchárommillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

*Bopa*

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Üllői	VIII. ker., Futó
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	44	34	35	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		195 000	175 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		5 449	4 750	4 750
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-16%</b>	<b>-11%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 577 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 019 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 276 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Losoncinegyed, 3. emeleti, összkomfortos, 1+1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34514559
2. adat: Corvinnegyed, 3. emeleti, liftes házban, 1+1 szobás jó műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/34518084
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34321796

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		4 276 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 031 955 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	101 598 Ft
Igazgatási költségek:	2%	40 639 Ft
Egyéb költségek:	5%	101 598 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>243 835 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 788 121 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>25 540 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**25 540 000 Ft**

azaz Huszonötmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

*Bopa*

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	33 480 000 Ft	100%	33 480 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 540 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>33 480 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**33 480 000 Ft**

azaz, **Harminchárommillió-négyszáznolcvanezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulóján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

*Bopa*

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet 30.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **33 480 000 Ft**  
 azaz **Hármíneházmíllió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 30., csütörtök  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2025. február 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

*Bopa*

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004 24594 2025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 35536/0/A/31 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Leonardo da Vinci utca 5. 2. emelet. ajtó:30.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	44	1 0	306/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 179590/1/2007/07.06.12			torlő határozat: 39943/1/2008/08.01.16	
lakás	44	1 0	305/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 39943/1/2008/08.01.16				

1. bejegyző határozat: 179590/1/2007/07.06.12

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melleshelyiségek.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 179590/1/2007/07.06.12

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

*Bopa*

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasház tulajdont alapító okirat**

Budapest, VIII. ker. Leonardo Da Vinci u. 5.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u. 63-67.), mint a Budapest VIII. kerület Leonardo Da Vinci u. 5. sz. alatti, 35536 helyrajzi számú házasság ingatlan tulajdonosa a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

*A társasház neve*

**Budapest VIII. kerület Leonardo Da Vinci u. 5. Társasház**

II.

**KÖZÖS TULAJDON**

A tulajdonostársak közös tulajdonát képezik a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I.	Telek	997,00 m <sup>2</sup>
II.	Pincelépcső	7,22 m <sup>2</sup>
III.	Tároló	51,21 m <sup>2</sup>
IV.	Tároló	94,27 m <sup>2</sup>
V.	Tároló	72,89 m <sup>2</sup>
VI.	Tároló	58,66 m <sup>2</sup>
VII.	Tároló	18,21 m <sup>2</sup>
VIII.	Tároló	10,14 m <sup>2</sup>
IX.	Tároló	18,18 m <sup>2</sup>
X.	Tároló	29,30 m <sup>2</sup>
XI.	Tároló	5,28 m <sup>2</sup>
XII.	Tároló	9,50 m <sup>2</sup>
XIII.	Tároló	39,00 m <sup>2</sup>
XIV.	Tároló	29,89 m <sup>2</sup>
XV.	Tároló	27,77 m <sup>2</sup>
XVI.	Kapualj	20,45 m <sup>2</sup>
XVII.	Údvar	219,95 m <sup>2</sup>
XVIII.	Lépcsőház	8,87 m <sup>2</sup>
XIX.	Közös WC	7,87 m <sup>2</sup>
XX.	Légudvar	1,22 m <sup>2</sup>
XXI.	Kapualj	12,77 m <sup>2</sup>
XXII.	Légudvar	5,06 m <sup>2</sup>
XXIII.	Közös WC	4,68 m <sup>2</sup>
XXIV.	Közlekedő	4,31 m <sup>2</sup>
XXV.	Tároló	6,48 m <sup>2</sup>

Bona

### III.

#### KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak között – természetben megosztva – külön tulajdonba kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen: belső válaszfalak a vakolattal, falburkolatok, belső hideg- és melegpadló burkolatok, nyílászáró szerkezetek, felszerelési és berendezési tárgyak, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz (helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó közös tulajdoni hányad az adott külön tulajdoni illetőség alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint meghatározott. A külön tulajdoni illetőségek alapterületének kiszámításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete beszámításra kerül.

A külön tulajdonból az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak illetik meg:

#### 31. sz. albetét

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Leonardo Da Vinci u. 5. II. emelet 30. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	31,23 m <sup>2</sup>
Konyha	8,82 m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	1,98 m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>
Közlekedő	0,85 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>43,94 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonból 306/10.000 tulajdoni hányad

#### 32. sz. albetét

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Leonardo Da Vinci u. 5. II. emelet 31. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

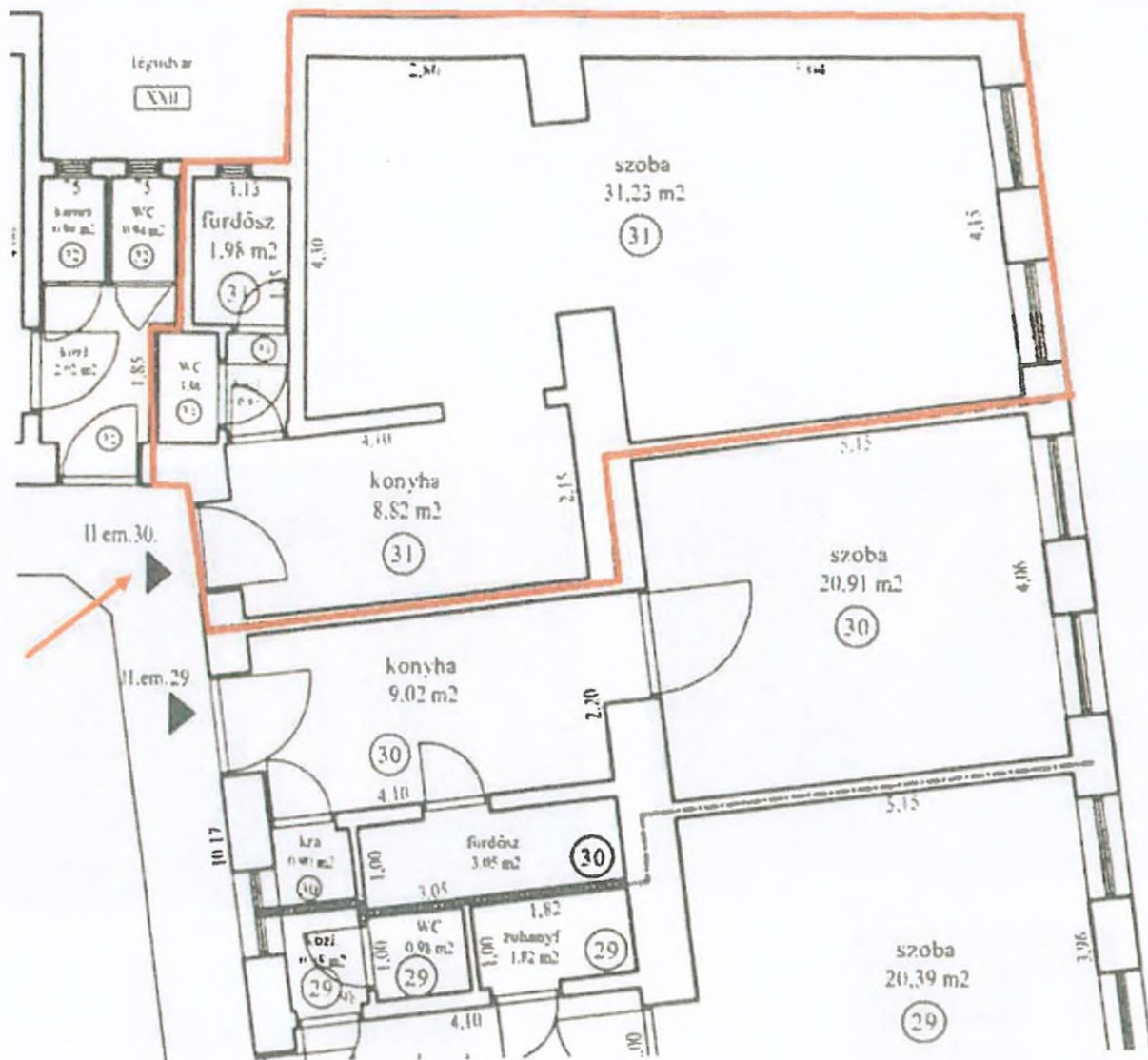
Szoba	19,78 m <sup>2</sup>
Konyha	9,75 m <sup>2</sup>
Közlekedő	2,02 m <sup>2</sup>
Kamra	0,94 m <sup>2</sup>
WC	0,94 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>33,43 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonból 230/10.000 tulajdoni hányad

*Bopa*

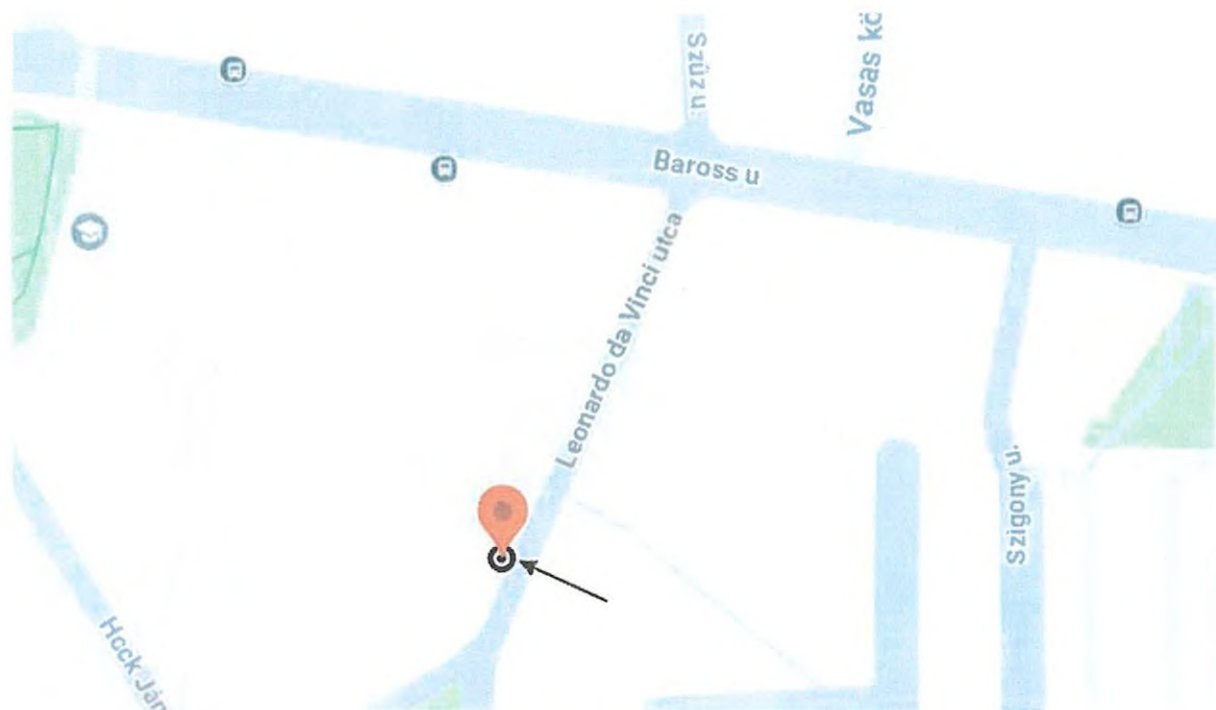


ALAPRAJZ



Bopa

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső homlokzat

Bopa



06. lépcsőház



07. függőfolyosó



08. bejárat



09. villanyóra



10. gázóra (le van kötve)



11. vízóra

*Bopa*



12. gázbojler



13. konyha



14. wc



15. fürdőszoba



16. galéria alatti terület



17. szoba

Bopa



18. gázkonvektor



19. falazat



20. konyha



21. szétszerelt elektromos hálózat



22. konyha



23. konyha

Bopa

121 20250207  
CP

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025-02-10	121/166-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1112



# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.



szám alatti

35988/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Bopa

110

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1112
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.
Helyrajzi száma	: 35988/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 666 323 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 604 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 172 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **15 990 000 Ft**  
 azaz **Tizenötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 160 000 Ft**  
 azaz **Négy millió-egyszázhatvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a\*: **10 390 000 Ft**  
 azaz **Tízmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 4.

2025 FEBR 11.



**CPR-Vagyoneértékelő Kft.**  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc  
 ingatlanvagyoneértékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Borcsányi L.  
 2. oldal

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35988/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében található, a Kőrös és a Sárkány utca között, az Orczy úton. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

#### Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

Bopa



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejáratral.

A lakás a társasház földszinti részén helyezkedik el, melyet az udvaron keresztül lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja hagyományos fa szerkezet, melyen rács látható. Az ingatlan eredetileg szoba, konyha, kamra kialakítású volt, a kamra helyett jelenleg wc kialakított. A teljes lakás területe felett galéria kiépített, ahol egy szoba és egy fürdőszoba látható. A galéria életveszélyes, a kád alatt nincs burkolat, csak a fém szerkezet látható. A galéria alatt 2,60 m, felette 1,87 m a belmagasság. Fűtés gázkonvektorral üzemel, a melegvizet átfolyós gáz vízmelegítő adja. A nyílászáró szerkezetek hagyományos dupla gerébtokos szerkezetek. Villanyóra, gázóra, vízóra kiépített.

Összességében szabálytalanul komfortosított, felújítandó műszaki állapotú lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, lambériázott	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	laminált parketta	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,57 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

Bona

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Az utcai homlokzat átlagos műszaki állapotú, a Sárkány utca felőli részen festéklepergés látható. A tető 2019-ben lett felújítva, a Józsefvárosi Önkormányzat támogatásával.

#### Albetét:

Az ingatlan elhanyagolt, a falak vízesek, a galéria életveszélyes. Fűtés, melegvíz-ellátás biztosított. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – átfolyós gáz vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	lam. parketta	festett	15,00 m <sup>2</sup>	100%	15,00 m <sup>2</sup>
konyha	mettlachi	festett, lambériázott	7,61 m <sup>2</sup>	100%	7,61 m <sup>2</sup>
kamra	mettlachi	festett	0,96 m <sup>2</sup>	100%	0,96 m <sup>2</sup>
				0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
Összesen:			23,57 m <sup>2</sup>		23,57 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			24 m <sup>2</sup>		24 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

*Bona*

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Bona

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	604 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	172	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,39 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
Telek eszmei értéke:	4 160 000 Ft	, Négymillió-egyszázhatvanezer- Ft .

*Bopa*

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Lujza	Bp., VIII. Diószegi	Bp., VIII. Kőrís utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	24	27	42	30	24	43
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 000 000	28 900 000	22 900 000	23 000 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2024	2024	2025	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		666 667	619 286	687 000	862 500	688 605
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	2%	1%	0%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	5%	5%	5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-5%</b>	<b>2%</b>	<b>-4%</b>	<b>-10%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		635 333	630 433	656 772	776 250	632 828
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>666 323 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becslött piaci értéke:</b>		<b>15 991 752 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>15 990 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, 1 szobás, szabálytalanul komfortosított (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/34544311
- adat: Orczynegyed, földszinti, felújítandó állapotú lakás, 1 szobás, komfortos (gázkonvektor) fűtéssel. Ingatlan.com/33981466
- adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 1. emeleti, felújítandó állapotú lakás, elektromos fűtőpanel fűtéssel. Ingatlan.com/34194917
- adat: Orczynegyed, lift nélküli, 1. emeleti, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, komfortos. Ingatlan.com/34540887
- adat: Magdolnanegyed, lift nélküli, 2. emeleti, közepes állapotú lakás, komfortos. Ingatlan.com/34495958

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

**15 990 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

Bopa

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.	VIII., ker., Orczy negyed	VIII., ker., Baross	VIII., ker., Dugonics
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	24	38	35	29
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	200 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		4 026	5 143	4 966
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-14%</b>	<b>-19%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 479 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 171 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 997 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 882 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Jó műszaki állapotú, 1. emeleti lakás, gázkonvektoros fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
2. adat: Jó műszaki állapotú, 2. emeleti lakás, hűtő-fűtő klíma fűtéssel.  
ingatlan.com/34092822
3. adat: Jó állapotú, 1. emeleti lakás, összkomfortos, bútorozott, galériás,  
ingatlan.com/34504350

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 882 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 006 214 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	50 311 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 124 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 311 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>120 746 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		885 469 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>12 650 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**12 650 000 Ft**

azaz Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- Ft .

*Bopa*

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	15 990 000 Ft	100%	15 990 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 650 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>15 990 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**15 990 000 Ft**

azaz, Tizenötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

Bopa

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Orczy út 29. földszint 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 990 000 Ft**  
 azaz **Tizenötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 30., csütörtök  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. február 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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



**TULAJDONI LAP**

Budapest Főváros Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/24582/2025

2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 35988/0/A/4 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Orczy út 29. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

**ELRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fel	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	172/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. Bejegyző határozat: 133872/1995/1995.07.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**ELRÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133872/1995/1995.07.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 133872/1995/1995.07.10

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1089 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

**ELRÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

*Bona*

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. **Orczy út 29.** sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Epeletfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1353 tulajdoni lapon 35988 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 604 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Orczy út 29. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, Ór u. 8. ) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - veteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

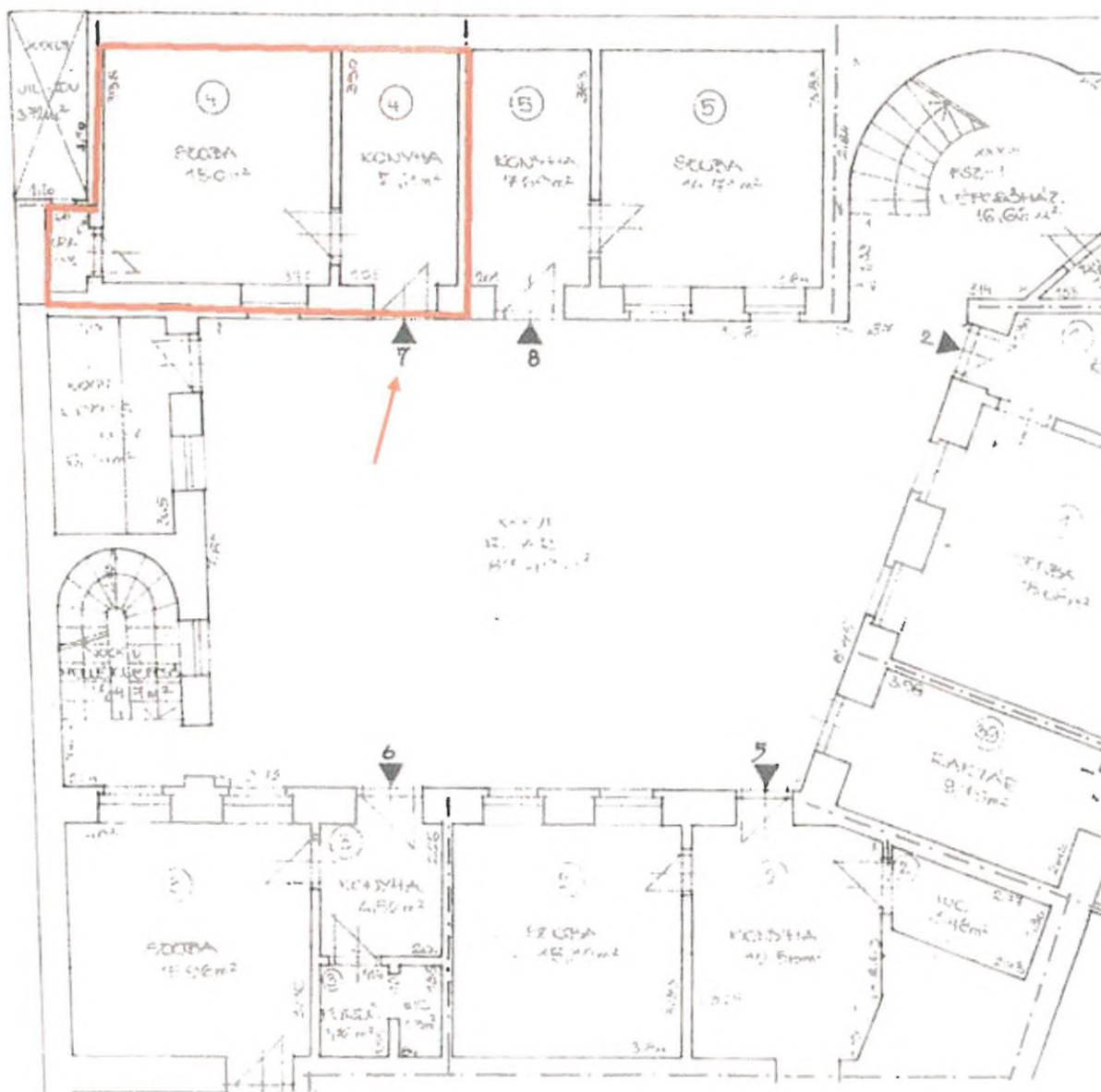
A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 604 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 7. sz." alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

172 / 10.000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Bopa



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat

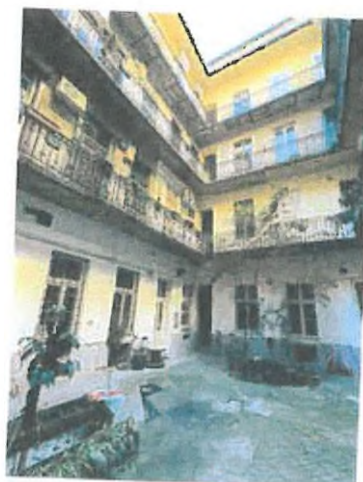


05. lépcsőház

Bona



06. kapualj



07. belső homlokzat



08. ingatlan elhelyezkedése



09. lakás bejárata



10. falazat állapota



11. villanyóra/gázóra

Bopa



12. vízóra



13. konyha



14. átfolyós gáz vízmelegítő



15. gázkonvektor



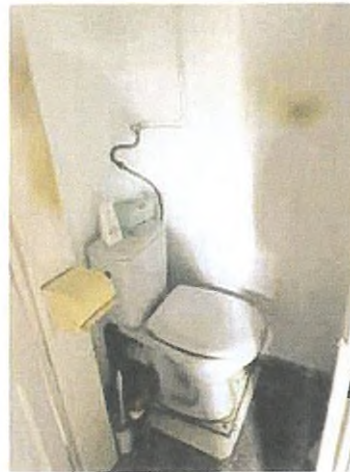
16. galéria alatti terület



17. galéria feljárata



18. galéria alatti terület



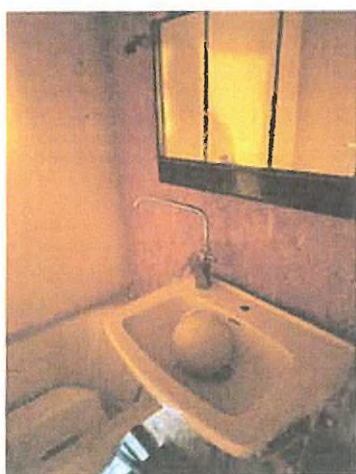
19. wc



20. galéria - fürdőkád



21. kád alatti rész (szabálytalan kiépítés)



22. galéria - mosdó



23. galéria

Bona

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1105

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.



szám alatti

34802/0/A/12 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

---

Budapest, 2025. január

---

Független | Megbízható | Értékmérő

Bora

128



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1105
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.
Helyrajzi száma	: 34802/0/A/12
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 684 037 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 627 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 272 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **19 840 000 Ft**  
 azaz **Tizenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **8 530 000 Ft**  
 azaz **Nyolcmillió-ötszázharmincezer- Ft .**  
 likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a\*: **12 900 000 Ft**  
 azaz **Tizenkettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 22.

2025 JAN 28



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Bona

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34802/0/A/12
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Bérkocsis utca közötti részén található, a Tolnai Lajos utcában. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazon jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan az épület első emeletén helyezkedik el, megközelíteni a lépcsőházon keresztül lehetséges, lift nincs kiépítve. Az ingatlan szemlénk során üres használaton kívüli. Bejárati ajtaja hagyományos faszerkezet, ráccsal nincs védve. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók szintén hagyományos fa szerkezetek, a szobai ablak a belső udvarra tájolt, a kamra ablaka a lighthofra néz, de az ablakkeret hiányzik. A lakásban nincs fürdőszoba és wc, valamint közmű mérőórákkal sem rendelkezik, csak egy új villanyóraszekrény látható a konyhában, mérőóra nélkül. Fűtés nincs, csak gázcsanak van a lakásban. Vízvételi lehetőség a konyhában elhelyezett falikútról megoldott, melegvíz-ellátás nem biztosított. A konyha mettlachival, a szoba parkettával, a kamra PVC-vel burkolt. Belmagasság 3,45 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében az albetét korszerűsítést, felújítást igénylő műszaki állapotban van.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, mettlachi, PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, a kamra ablaka hiányzik	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,45 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

*Brea*

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Az utcafronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

#### Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Fűtés nincs, melegvíz-ellátás nincs, gáz-, víz és villany fogyasztómérő nincs, emiatt a lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – csak gázcsonk van
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – kaputelefon

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	16,49 m <sup>2</sup>	100%	16,49 m <sup>2</sup>
konyha	mettlachi	festett+csempe	9,37 m <sup>2</sup>	100%	9,37 m <sup>2</sup>
kamra	PVC	festett	2,68 m <sup>2</sup>	100%	2,68 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>28,54 m<sup>2</sup></b>		<b>28,54 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>		<b>29 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

*Bopa*

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	627 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	272 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	17,05 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	0,2
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>8 530 000 Ft</b> , Nyolcmillió-ötszázharmincezer- Ft .

Bopa

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.	VIII. ker., Tavaszmező	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Harminc-kettesek tere	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Baross
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	29	36	47	45	34	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	42 300 000	41 500 000	39 900 000	36 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025	2025	2025
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		875 000	810 000	830 000	1 056 176	830 250
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	2%	2%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-5%	-15%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-20%	-15%	-15%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-24%</b>	<b>-18%</b>	<b>-23%</b>	<b>-30%</b>	<b>-14%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		662 375	662 580	635 780	744 604	714 845
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>684 037 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>19 837 073 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>19 840 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás közepes műszaki állapotú lakás, gázkazán fűtéssel. Ingatlan.com/33733399
2. adat: Losoncinegyed, 2. emeleti, lift nélküli házban, 1+1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34436622
3. adat: Corvinnegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás átlagos műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34352447
4. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, lift nélküli házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34340457
5. adat: Losoncinegyed, földszinti, lift nélküli házban, 1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakás, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34424784

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**19 840 000 Ft**

azaz Tizenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

*Bopa*

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Futó
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	29	34	33	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		195 000	160 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		5 449	4 606	4 750
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-15%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 386 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 934 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 852 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 057 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Losoncinegyed, 3. emeleti, összkomfortos, 1+1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34514559
2. adat: Csarnoknegyed, félemeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/34520371
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, liftes házban, 1 szobás jó műszaki állapotú lakás, házközponti fűtéssel. Ingatlan.com/34321796

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	4 057 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 200 061 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 60 003 Ft
Igazgatási költségek:	2% 24 001 Ft
Egyéb költségek:	5% 60 003 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>144 007 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 056 053 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>15 090 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**15 090 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-kilencvenezer- Ft .

*Bopa*



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapán számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 840 000 Ft	100%	19 840 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 090 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>19 840 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**19 840 000 Ft**

azaz, Tizenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

*Bona*

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet 10.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 840 000 Ft**  
 azaz **Tizenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 20., hétfő  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 22.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

*Bona*

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004 24547/2025  
2025.01.20

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34802/0/A/12 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Tolnai Lajos utca 5. 1. emelet. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

**IRÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/tel	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

Bérlakas	29	1 0	272/10000	Önkormányzati
----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 229576/1/2002/01.08.29

2. bejegyző határozat: 229576/1/2002/02.08.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellekhelyiségek. 229576/2002.08.29.

**IRÉSZ**

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 246817/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogallás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Bercs utca 65-67

**IRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉG**

*Bona*

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdon alapító okirat**

**Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.**

**I. Általános rendelkezések**

A Budapesti Fővárosi Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT (1082 Bp. VIII. ker. Or. u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatti szereplő, természetben Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti, a helyi önkormányzat (1. 3-26. albekezdék) és a Budapest Főváros Önkormányzata (2. albekezd.) tulajdonát képező házingatlan – az 1993. évi LXXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a Józsefvárosi Önkormányzat 29.2000 (VII. 14.) sz. rendelete alapján – a jelen alapító okiratban továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-veteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

*Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.*

**II. A közös és külön tulajdon**

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

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt tervezett felbontási és a részletek leírásában korlátozva

I.	telek	627 m <sup>2</sup>
Pince:		
II.	lábtor	2,78 m <sup>2</sup>
III.	szarvas	52,95 m <sup>2</sup>
IV.	terasz	24,13 m <sup>2</sup>
V.	támfal	41,63 m <sup>2</sup>
VI.	közlekedő	18,84 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedő	9,87 m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



2 oldal

*Bopa*

<u>Budapest VIII. kerület</u>		<u>Józsefvárosi Önkormányzat</u>
XI.05	padlószőnyeg	241,75 m <sup>2</sup>
XI.06	szőnyegek	8,30 m <sup>2</sup>
XI.07	szőnyeg	
XI.08	szőnyeg	
XI.09	szőnyeg	
XI.10	szőnyeg	
XI.11	szőnyeg	
XI.12	szőnyeg	
XI.13	szőnyeg	
XI.14	szőnyeg	
XI.15	szőnyeg	
XI.16	szőnyeg	
XI.17	szőnyeg	
XI.18	szőnyeg	
XI.19	szőnyeg	
XI.20	szőnyeg	
XI.21	szőnyeg	
XI.22	szőnyeg	
XI.23	szőnyeg	
XI.24	szőnyeg	
XI.25	szőnyeg	
XI.26	szőnyeg	
XI.27	szőnyeg	
XI.28	szőnyeg	
XI.29	szőnyeg	
XI.30	szőnyeg	
XI.31	szőnyeg	
XI.32	szőnyeg	
XI.33	szőnyeg	
XI.34	szőnyeg	
XI.35	szőnyeg	
XI.36	szőnyeg	
XI.37	szőnyeg	
XI.38	szőnyeg	
XI.39	szőnyeg	
XI.40	szőnyeg	
XI.41	szőnyeg	
XI.42	szőnyeg	
XI.43	szőnyeg	
XI.44	szőnyeg	
XI.45	szőnyeg	
XI.46	szőnyeg	
XI.47	szőnyeg	
XI.48	szőnyeg	
XI.49	szőnyeg	
XI.50	szőnyeg	
XI.51	szőnyeg	
XI.52	szőnyeg	
XI.53	szőnyeg	
XI.54	szőnyeg	
XI.55	szőnyeg	
XI.56	szőnyeg	
XI.57	szőnyeg	
XI.58	szőnyeg	
XI.59	szőnyeg	
XI.60	szőnyeg	
XI.61	szőnyeg	
XI.62	szőnyeg	
XI.63	szőnyeg	
XI.64	szőnyeg	
XI.65	szőnyeg	
XI.66	szőnyeg	
XI.67	szőnyeg	
XI.68	szőnyeg	
XI.69	szőnyeg	
XI.70	szőnyeg	
XI.71	szőnyeg	
XI.72	szőnyeg	
XI.73	szőnyeg	
XI.74	szőnyeg	
XI.75	szőnyeg	
XI.76	szőnyeg	
XI.77	szőnyeg	
XI.78	szőnyeg	
XI.79	szőnyeg	
XI.80	szőnyeg	
XI.81	szőnyeg	
XI.82	szőnyeg	
XI.83	szőnyeg	
XI.84	szőnyeg	
XI.85	szőnyeg	
XI.86	szőnyeg	
XI.87	szőnyeg	
XI.88	szőnyeg	
XI.89	szőnyeg	
XI.90	szőnyeg	
XI.91	szőnyeg	
XI.92	szőnyeg	
XI.93	szőnyeg	
XI.94	szőnyeg	
XI.95	szőnyeg	
XI.96	szőnyeg	
XI.97	szőnyeg	
XI.98	szőnyeg	
XI.99	szőnyeg	
XI.100	szőnyeg	

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

A társasház tulajdonosainak a tulajdonában van a közös tulajdon

### B.3 Külön tulajdonú ingatlanok

A társasház tulajdonosainak a tulajdonában van a közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer tizedes hányadból áll

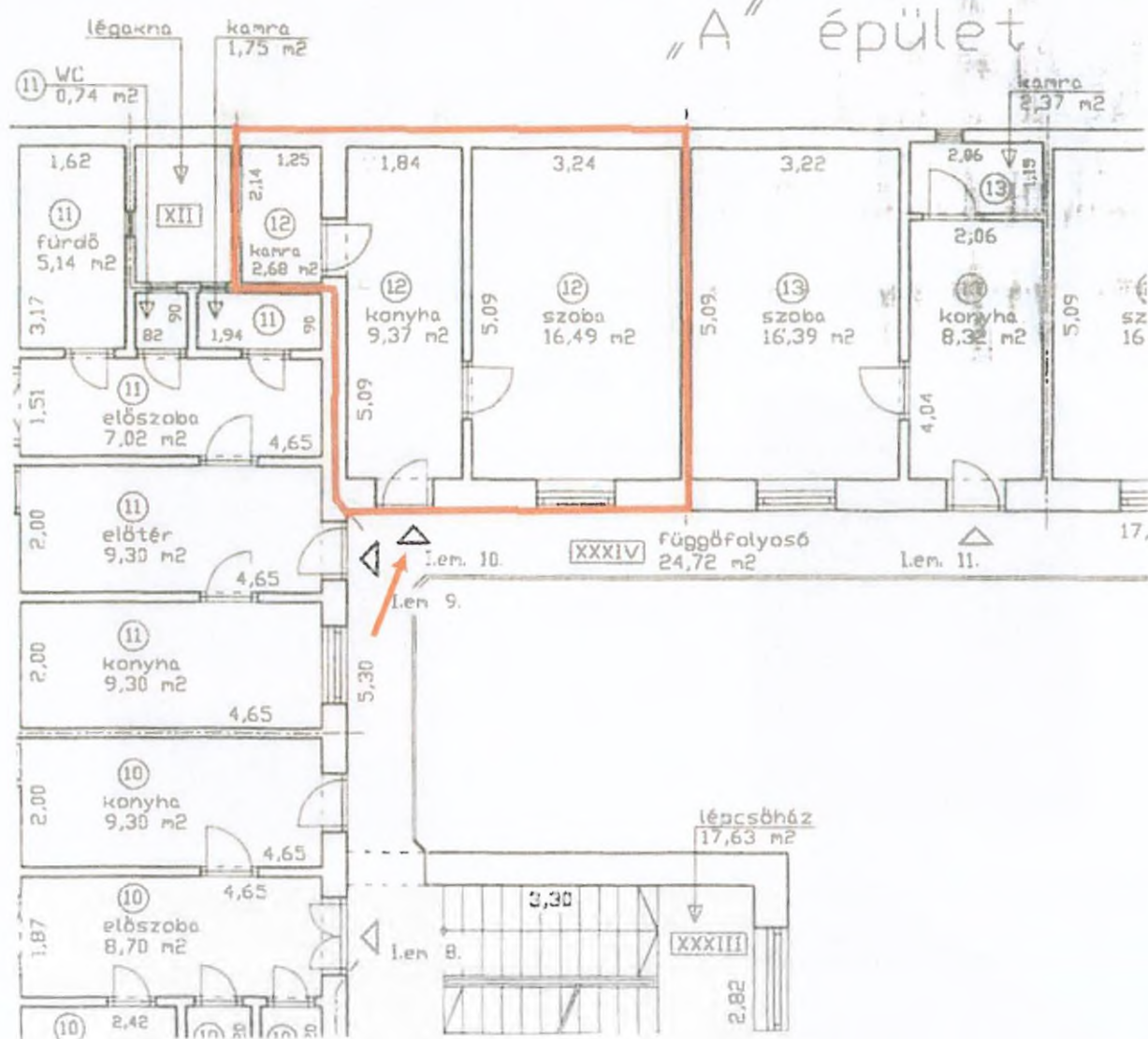
„A” épület

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 10. sz. alatti 1 szobás, 29 m<sup>2</sup> alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékkezelési helyekkel és a közös tulajdonból 2/2/10000 hányad

Bopa

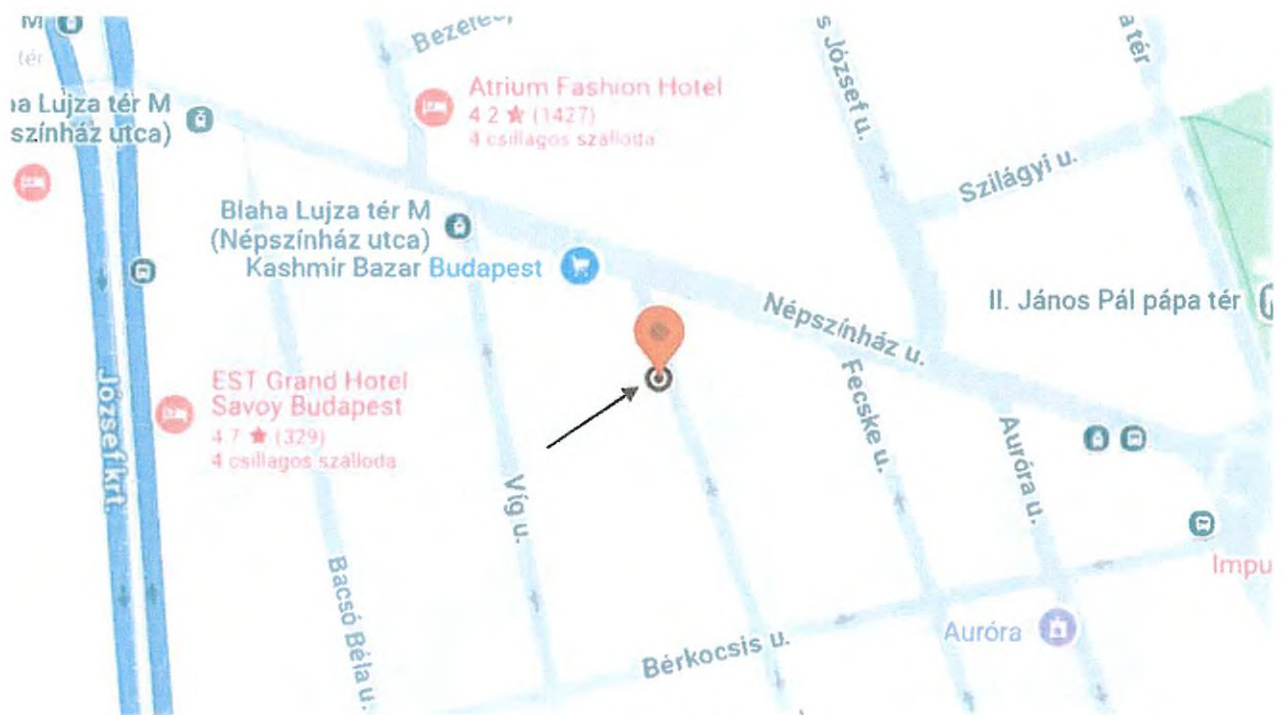
MA

ALAPRAJZ



Bopa

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

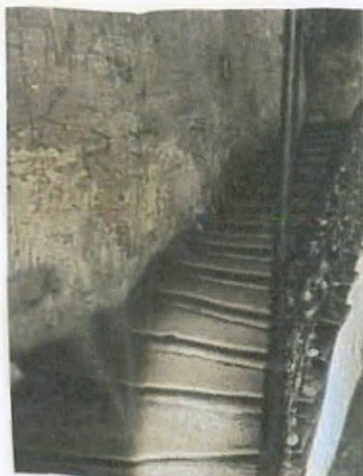


04. homlokzat



05. kapubejárat

*Bona*



06. lépcsőház



07. függőfolyosó



08. lakás bejárata



09. konyha



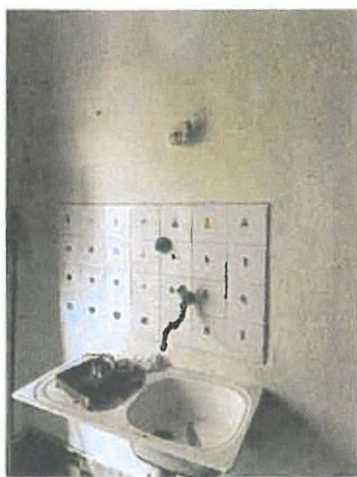
10. konyha



11. villanyóra ház (villanyóra nélkül)

Bopa

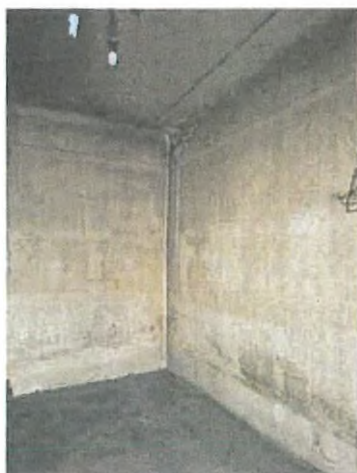




12. gázcsonk/falikút



13. szoba



14. szoba



15. lichthofra néző kamra



16. gázkonvektor helye



17. falazat

CPI

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1094
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Baross utca 121. földszint 5.
Helyrajzi száma	: 35916/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 40 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 40 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 573 744 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1041 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 309 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>22 950 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonkettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>12 870 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenkettőmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>14 920 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizennégymillió-kilencszázhuszezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 26.

2025 JAN 28.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:                                      nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint):                      1086 Budapest, Baross utca 121. földszint 5.  
Tulajdoni lap szerinti területe:                      40,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma:                                        35916/0/A/5  
Ingatlan megnevezése:                                raktár  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                      raktár  
Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony:                                      VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Baross utca és a Kálvária utca saroktelkén helyezkedik el. A vizsgált ingatlant a Kálvária tér felől lehet megközelíteni. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken álló, zártosrú beépítésű ingatlan. Az épület szintjei pince, földszint, 1. emelet, padlástér. A társasház az 1880-as években épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan a Kálvária tér felől nyílik, utcafronti bejárattal rendelkezik. Az ablak és a bejárati ajtót műanyag szerkezetűre cserélték, a bejárati ajtó fém rolóval, az ablak pedig ráccsal védett. A beltér PVC-vel burkolt, a helyiség hátsó részében egy fél fallal elválasztott Wc, valamint egy kézmosó található, ahol a burkolat mázas kerámiából készült. A villanybojlert leszerelték. Villanyórát az albetétben belül nincs, feltehetően albetétben kívül elhelyezett, vízóra kiépített, gáz nincs. Az ingatlan belmagassága 3,75 méter.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg földem szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, lambériázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mázas kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázas kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,75 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	közepes
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A homlokzatok vakolt kivitelűek (az utcai homlokzat díszített), részben hiányosak, felújításuk szükséges, a pincszinten és a földszinten a talajnedvesség felhúzóódása miatt lemállás tapasztalható.

#### Albetét:

A helyiség aljzata linóleummal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, vizesedés látható. A mennyezeten lambéria leválás látható.

- Elektromos áram – kiépített, albetétben belül hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – nincs kiépítve
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	PVC, mázas kerámia	festett, lambériázott	39,83 m <sup>2</sup>	100%	39,83 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			39,83 m <sup>2</sup>		39,83 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>40 m<sup>2</sup></b>		<b>40 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1041 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	309	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	32,17 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>12 870 000 Ft</b>	<b>, Tizenkettőmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .</b>



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Baross utca 121. földszint 5.	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Békkocsis
megnevezése:	raktár	üzlet	iroda	üzlet	iroda	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	40	25	32	32	25	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 500 000	29 990 000	25 500 000	19 900 000	18 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		666 000	843 469	717 188	716 400	704 348
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-2%	-1%	-1%	-2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		5%	-10%	-5%	-15%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria		0%	0%	-3%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-12%</b>	<b>-31%</b>	<b>-19%</b>	<b>-27%</b>	<b>-17%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		589 410	583 680	582 356	526 554	586 722
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>573 744 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>22 949 760 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>22 950 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújítandó műszaki állapotban lévő, földszint, utcai bejáratos, galériázott üzlethelyiség. ingatlan.com/34415729
2. adat: Teljesen felújított, félemeleti, galériázott, jelenlegi irodának használt helyiség. ingatlan.com/29766089
3. adat: 8 m<sup>2</sup>-es galériával rendelkező közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
4. adat: Újszerű műszaki állapotban lévő jelenleg irodaként használt albetét. ingatlan.com/34187680
5. adat: Saroktelken utcafronti üzlethelyiség, jó/közepes állapotban galériával. ingatlan.com/25055348

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

**22 950 000 Ft**

azaz Huszonkettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Baross utca 121. földszint 5.	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	40	18	20	31
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		59 400	66 000	102 300
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 970	2 970	2 970
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen/házon belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
eltérő funkció		-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-11%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 608 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 614 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 646 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 623 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34238647
2. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34240594
3. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34241482

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 623 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 133 136 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 56 657 Ft
Igazgatási költségek:	2% 22 663 Ft
Egyéb költségek:	5% 56 657 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>135 976 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	997 160 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>14 250 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**14 250 000 Ft**

azaz **Tizennégymillió-kettőszázötvenezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	22 950 000 Ft	100%	22 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 250 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>22 950 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**22 950 000 Ft**

azaz, Huszonkettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Baross utca 121. földszint 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **22 950 000 Ft**  
azaz **Huszonkettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 20., hétfő  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 26.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/18247/2025  
2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

Belterület **35916/0/A/5 helyrajzi szám**

1086 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 121. földszint. ajtó:5.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	40	0 0	309/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 225362/1/2001/01.10.01

1. bejegyző határozat: 225362/1/2001/01.10.01  
Társasház

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 225362/1/2001/01.10.01

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

**Budapest, VIII. ker., Baross utca 121.**

**I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási KFT. (1084 Budapest, Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35 916 Hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 121. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező háziingatlan – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. törvények módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okirathoz, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adósviteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Baross utca 121. Társasház.**

**II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**  
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban korlárt

I.	telek:	1041,00 m <sup>2</sup>
<b>Pince:</b>		
II.	parcellépeső:	6,98 m <sup>2</sup>
III.	tároló:	2,80 m <sup>2</sup>
IV.	közlekedő:	12,41 m <sup>2</sup>
V.	rekeszek:	26,01 m <sup>2</sup>
VI.	tároló:	3,96 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedő:	12,24 m <sup>2</sup>
VIII.	közlekedő:	19,00 m <sup>2</sup>
IX.	tároló:	8,14 m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker., Baross utca 121.

SZABÓ & VINCZE I. GY. É. IRODA

1074 Budapest, Dózsa u. 26.  
Tel: Fax: 342 3300, 342 3125  
Dr. VINCZE J. LIA  
672-66

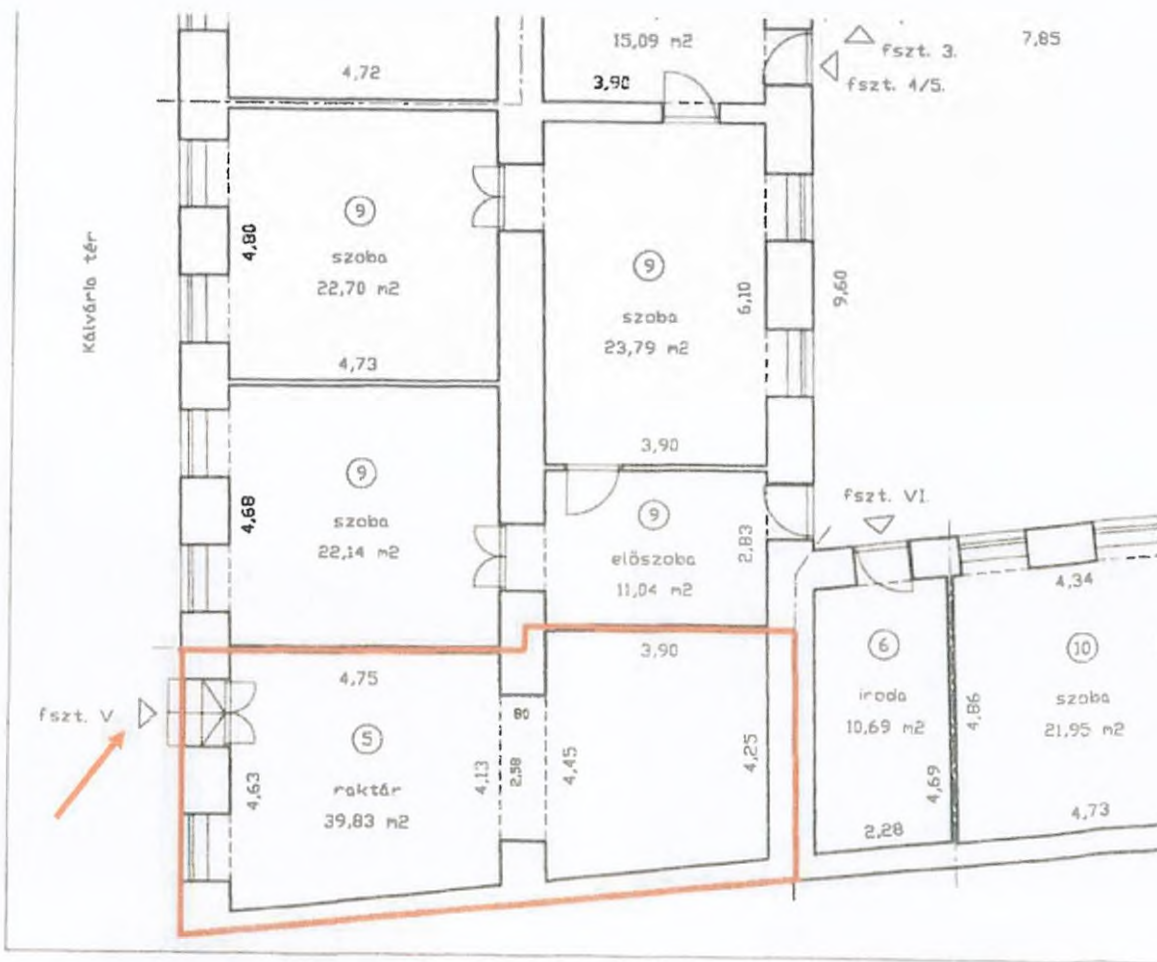
3 oldal

A.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

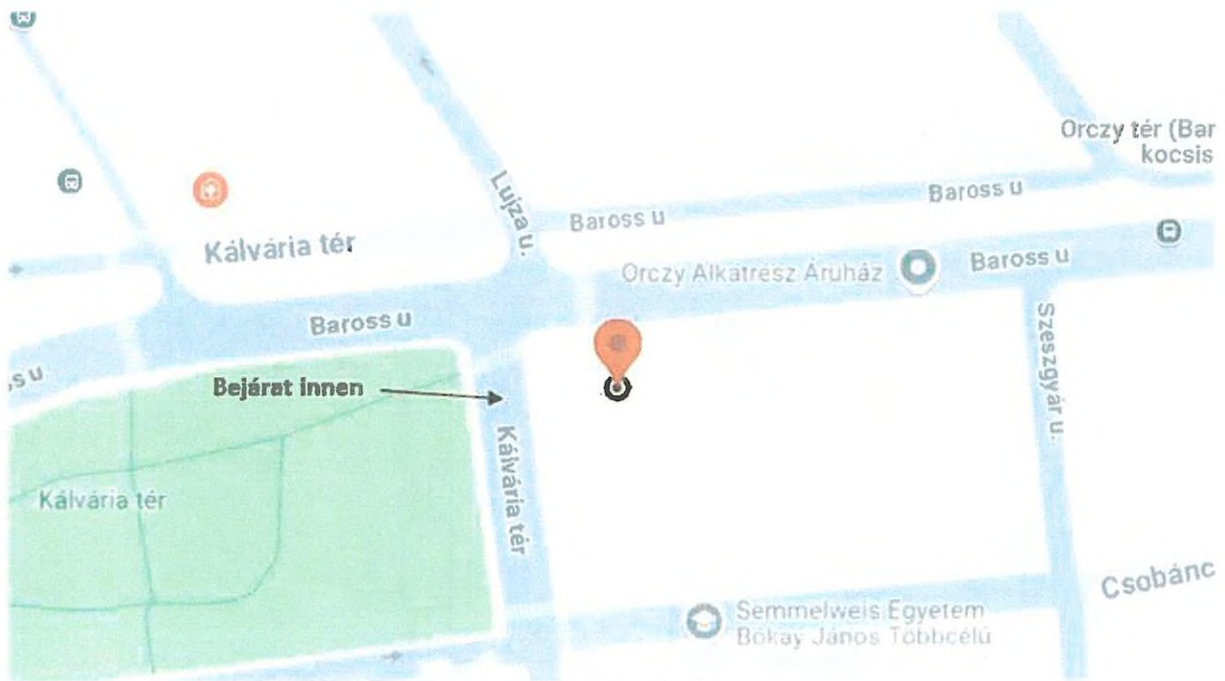
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35 916/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint I. sz. alatti, 168 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségecsoport (tornaterem) és a közös tulajdonból 1301/10000 hányad
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint II. sz. alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségecsoport (iroda) és a közös tulajdonból 506/10000 hányad
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint III. sz. alatti, 24 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 183/10000 hányad
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint IV. sz. (fszt.-pince) alatti, 110 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségecsoport (üzlet) és a közös tulajdonból 857/10000 hányad
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint V. sz. alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 309/10000 hányad
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint VI. sz. alatti, 11 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség (iroda) és a közös tulajdonból 83/10000 hányad
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 2. sz. alatti 3 szobás, 24 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 188/10000 hányad
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 3. sz. alatti 2 szobás, 41 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 319/10000 hányad
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 4/5. sz. alatti 3 szobás, 99 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 771/10000 hányad

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. bejárat



06. belső tér



07. belső tér



08. belső tér



09. belső tér



10. levált lambéria



11. elektromos elosztószekrény



12. wc/kézmósó



13. vízóra



14. falazat állapota



15. falazat állapota



16. műanyag szerkezetes nyílászáró



17. belső tér

101 2025.01.30

GP

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Jóvágyórol Gazdálkodási Központ Zrt.	
árkezelési dátum:	árkezelési szem.
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025-02-03	iÉi/143-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1097

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pinceszint



szám alatti

36068/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Bopa

164

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1097
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pincszint
Helyrajzi száma	: 36068/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 49 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 49 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 116 456 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1001 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 1350 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>5 710 000 Ft</b>
	azaz <b>Ötmillió-hétszázötvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>5 410 000 Ft</b>
	azaz <b>Ötmillió-négyszázötvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>3 710 000 Ft</b>
	azaz <b>Hárommillió-hétszázötvenezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 24.

2025 FEBR 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-42  
www.ertekbecsio.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pinceszint  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 49,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36068/0/A/1  
 Ingatlan megnevezése: raktár  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Dugonics utca és a Kőrös utca között helyezkedik el, a Diószegi Sámuel utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + padlástér szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített.

A vizsgált ingatlan utcafronti lejárattal rendelkezik, bejárati magassága 1,55 méter, belmagassága pedig 2,82 méter. A helyiség földes burkolatú, fűtés nincs, azonban áramellátás biztosított, a villanyóra a kapualjban található. A pince boltíves kialakítású, és egy darab bevilágító ablakkal rendelkezik, amely hálóval védett, de üvegezés nincs benne. Az alaprajzon látható falazat áttörésre került, így a II. számú közös tároló nincs leválasztva az albetétől.

Össességében felújítandó műszaki állapotú albetét.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	földes burkolat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	jó
Bejárati nyílás magassága:	1,55 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,82 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra (kapualjban)	közepes
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

#### Megjegyzés:

Az önálló forgalomképesség feltétele, hogy a mellette lévő közös pincétől, zárható ajtó kerüljön felszerelésre v. a határoló falazat kerüljön visszaépítésre.

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

A társasház utcafronti homlokzata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az ingatlan bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

##### Albetét:

A falak állapota romos, vizesedés, vakolatleválás észlelhető, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. A mennyezeten helyenként kiszáradt beázási nyomok, vakolatleválás látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (kapualjban)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – nincs kiépítve
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	föld	vakolt	33,29 m <sup>2</sup>	100%	33,29 m <sup>2</sup>
raktár	föld	vakolt	15,29 m <sup>2</sup>	100%	15,29 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>48,58 m<sup>2</sup></b>		<b>48,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>49 m<sup>2</sup></b>		<b>49 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1001 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	1350	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	135,14 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,1	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>5 410 000 Ft</b>	<b>, Ötmillió-négyszáztízezer- Ft .</b>

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pinceszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Orczy	VIII. ker., Csobánc
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	49	80	45	45	72	61
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	7 400 000	18 500 000	13 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2024	2024	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		78 750	158 000	148 000	231 250	205 082
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	0%	0%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-12%	-2%	0%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság (alacsony lejárát, belmag.)		0%	-10%	-10%	-15%	-10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-9%</b>	<b>-32%</b>	<b>-15%</b>	<b>-43%</b>	<b>-29%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		71 741	106 808	125 208	132 506	146 018
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>116 456 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>5 706 344 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>5 710 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Magdolnanegyed, belső udvar, felújított-jó műszaki állapotban lévő raktár. ingatlan.com/33082671
5. adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**5 710 000 Ft**

azaz **Ötmillió-hétszázötvenezer Ft.**

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	49	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	3%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-13%</b>	<b>8%</b>	<b>-14%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 199 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 177 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 748 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 374 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

<b>Hozamszámítás</b>		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		1 374 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		70%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>565 538 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	28 277 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 311 Ft
Egyéb költségek:	5%	28 277 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>67 865 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		497 674 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>5 530 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**5 530 000 Ft**

azaz **Ötmillió-ötszázharmincezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	5 710 000 Ft	100%	5 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 530 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>5 710 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**5 710 000 Ft**

azaz, **Ötmillió-hétszázötvenezer Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1080 Budapest, Diószegi Sámuel 13. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **5 710 000 Ft**  
azaz **Ötmillió-hétszázötvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 24.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/18261/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36068/0/A/1 helyrajzi szám**

1080 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 13. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

**ILRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	49	0 0	1350/10000	önkormányzati
--------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 200133/1/2000/00.08.08

1. bejegyző határozat: 200133/1/2000/00.08.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**ILRÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 200133/1/2000/00.08.08

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1062 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

**ILRÉS Z**

NEK TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

**Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13.**

**I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat meghívására) eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082 Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36068 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13 szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - az 1993 évi LXXVIII. sz. II és III. az módosító 1994 évi XVII. sz. II és az 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997 évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak

A társasház neve:

**Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 13. Társasház.**

**II. A közös és külön tulajdon**

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

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:  
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülrít

I.	telek	1001 m <sup>2</sup>
<b>Pince:</b>		
II.	tároló:	12,97 m <sup>2</sup>
III.	közlekedő:	10,64 m <sup>2</sup>
IV.	tároló:	11,78 m <sup>2</sup>
V.	tároló:	8,68 m <sup>2</sup>
VI.	tároló:	6,67 m <sup>2</sup>
VII.	tároló:	17,02 m <sup>2</sup>
VIII.	tároló:	19,40 m <sup>2</sup>



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

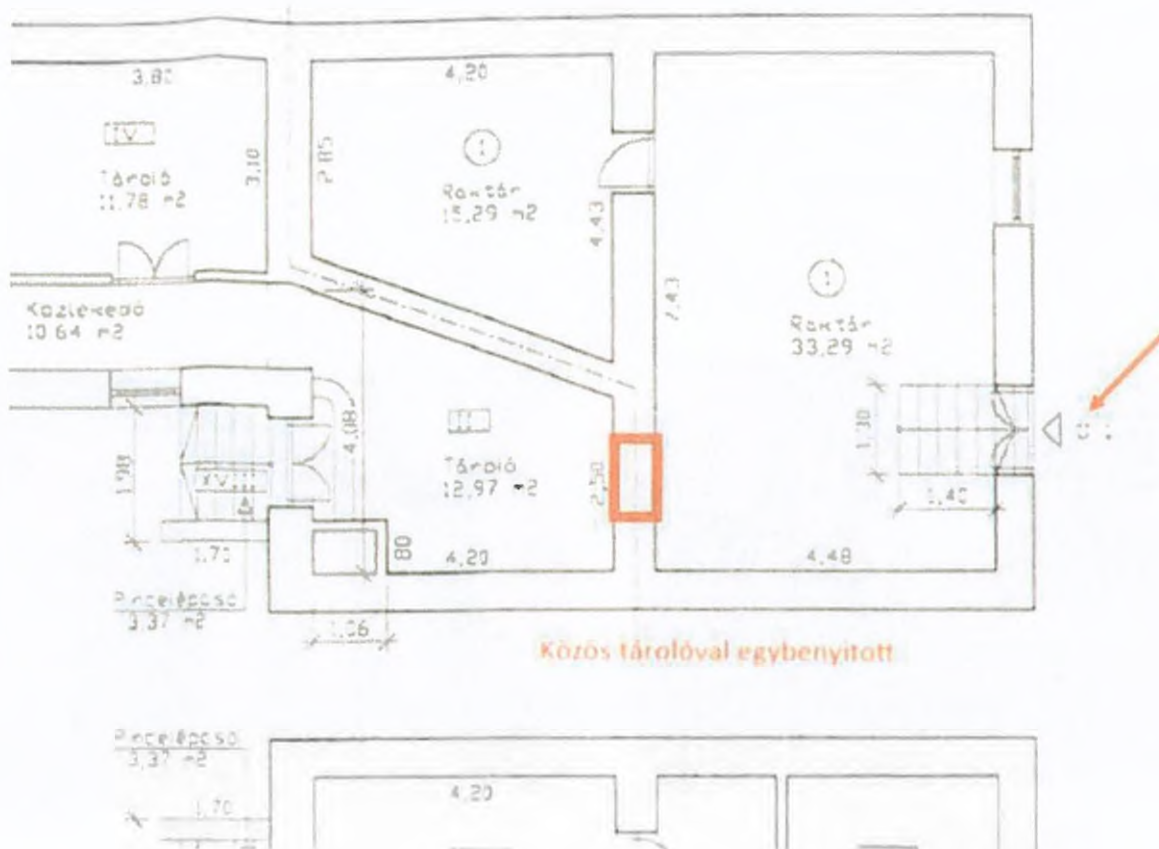
A társasházhoz összesen 9 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik

### **B.) Külön tulajdonú ingatlanok**

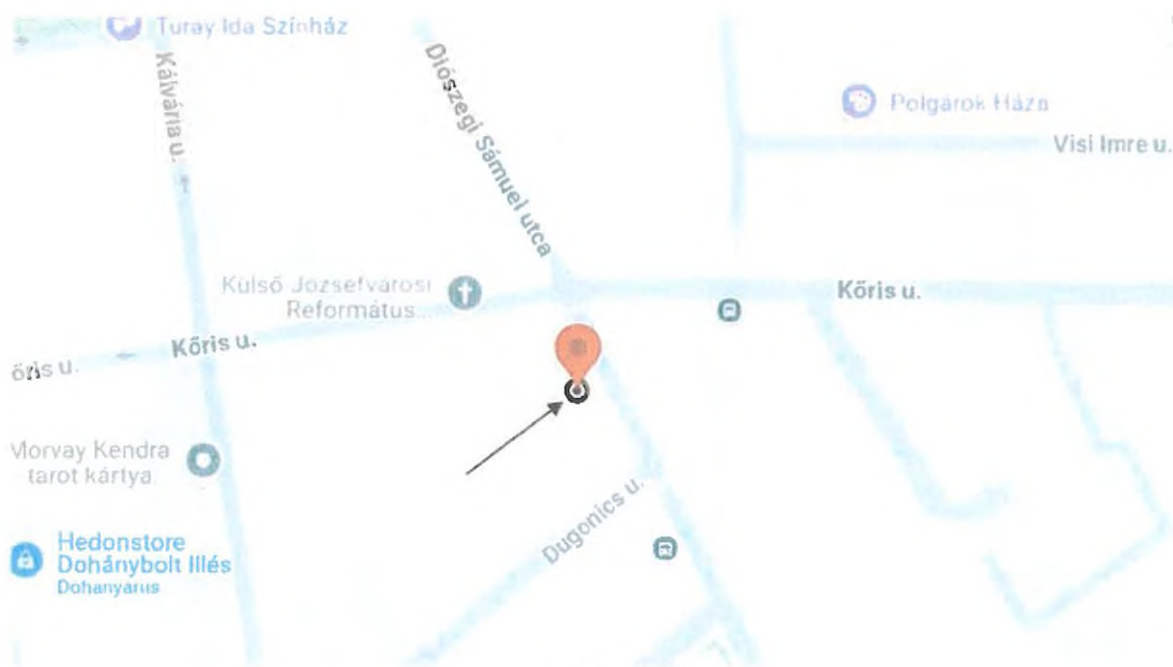
Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. pince Ű 1. sz. alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1350/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint Ű 2. sz. alatti 55 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1521/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 1. sz. alatti 2 szoba, hallos, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1798/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 743/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, bejárati lépcsővel és a közös tulajdonból 795/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 4. sz. alatti 2 szobás, 44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, bejárati lépcsővel és a közös tulajdonból 1214/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 15 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 429/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36068/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 13. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 31 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, bejárati lépcsővel és a közös tulajdonból 853/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. bejárat



06. belső tér



07. belső tér



08. lépcső



09. belső tér



10. belső tér



11. ablak



12. falazat állapota



13. összenyitva a II. számú Th. közös pincével

1E1

2025. 01. 30.

GP

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025 -02- 03	iktatós szám: 1E1/141-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1098



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17.  
pinceszint



szám alatti

36053/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Bopa

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1098
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pincszint
Helyrajzi száma	: 36053/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 224 m <sup>2</sup>
Pince hasznos alapterülete	: 142 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 122 318 Ft/m <sup>2</sup>
Földszint hasznos alapterülete	: 82 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 517 787 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 512 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 2133 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:	<b>59 980 000 Ft</b>
	azaz <b>Ötvenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>43 680 000 Ft</b>
	azaz <b>Negyvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	<b>35 990 000 Ft</b>
	azaz <b>Harmincötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

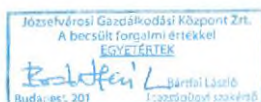
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 30.

2025 FEBR 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekezesek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyoneértékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pincésint
Tulajdoni lap szerinti területe:	224,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36053/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Dugonics utca és a Diószegi utca saroktelkén helyezkedik el. Az ingatlan bejárata a Dugonics utca felől nyílik. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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



**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően 1900 körül épült.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 224 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, amely a természetben két szinten helyezkedik el (pincszint és földszint), a szemle időpontjában nem hasznosítottak.

A pincszint bejárata a Dugonics utca felől kiépített, bejárata közepes állapotú fém szerkezetes ajtó. Belmagassága 2,35 m és 2,60 m között van, bejárati nyílás magassága 2,35 m. A pincerész Diószegi utca alatti 10 m<sup>2</sup>-es raktárrésze le van falazva (alaprajzon jelöltek szerint), nem lehetett bejutni. A pince falazata salétromos, az ablak alatti rész utcai szeméttel teli. Fűtés nincs, hideg- és melegvízellátás nincs.

A földszinti rész utcafronti, sarokról nyíló bejárattal rendelkezik, amely műanyag szerkezetes. A többi nyílászáró faszervezetű és ráccsal védett. A padozat greslap burkolatú, a falak festettek és részben csempézettek, melyek néhány helyen töredezetek. A fűtés FÉG típusú gázkazánról működik, acéllemez radiátorokon keresztül, a melegvizet felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő adják. Egyik berendezés működéséről sem tudunk meggyőződni, mert a villanyóra és a gázóra le van szerelve. Wc és kézmosó kiépített, vízóra 2 db van. A beltér belmagassága 3,96 m.

Összességében felújítandó műszaki állapotú, kétszintes albetét.

**Épület:**

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet + padlástér	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

**Értékeit helyiségcsoport: egyéb helyiség**

Belső terek felülete:	festett, csempézett, vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton, greslap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	greslap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém- és műanyag szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	pince: 2,35 m	normál
Átlagos belmagassága:	pince 2,35-2,6 m, földszint 3,96 m.	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	földszint: gázkazán, pince: nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	földszint: felső elhelyezésű, szabadkifolyású	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	2 db vízóra	közepes
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**

Az elfalaizott pincerész visszacsatolása javasolt. Az értékbecslésben a tulajdoni lap szerinti alapterülettel számoltunk.

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

#### Albetét:

Földszint: A lábazatnál felázás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

Pince: A falakon jelentős mértékű penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik (2 db)
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – földszint: gázkazán, pince: nincs
- Melegvíz-ellátás – földszint: felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő, pince: nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Mindkét szint üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkímutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
<b>Pince:</b>					
raktár (lefalazott)	beton	vakolt	10,14 m <sup>2</sup>	100%	10,14 m <sup>2</sup>
raktár	beton	vakolt	28,31 m <sup>2</sup>	100%	28,31 m <sup>2</sup>
raktár	beton	vakolt	34,24 m <sup>2</sup>	100%	34,24 m <sup>2</sup>
közlekedő	beton	vakolt	13,87 m <sup>2</sup>	100%	13,87 m <sup>2</sup>
raktár	beton	vakolt	55,24 m <sup>2</sup>	100%	55,24 m <sup>2</sup>
<b>Pince össz:</b>					<b>141,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Földszint:</b>					
üzlettér	greslap	festett	22,40 m <sup>2</sup>	100%	22,40 m <sup>2</sup>
üzlettér	greslap	festett	24,16 m <sup>2</sup>	100%	24,16 m <sup>2</sup>
üzlettér	greslap	festett	30,50 m <sup>2</sup>	100%	30,50 m <sup>2</sup>
előtér	greslap	festett	3,78 m <sup>2</sup>	100%	3,78 m <sup>2</sup>
wc	greslap	festett + csempe	1,52 m <sup>2</sup>	100%	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Földszint össz:</b>				<b>100%</b>	<b>82,36 m<sup>2</sup></b>
mérési korrekció					
<b>Összesen:</b>			224,16 m <sup>2</sup>		224,16 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			224 m <sup>2</sup>		224 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	512 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	2133 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	109,21 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	43 680 000 Ft , Negyvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pinceszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Orczy	VIII. ker., Csobánc
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	142	80	45	45	72	61
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	7 400 000	18 500 000	13 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		78 750	158 000	148 000	231 250	205 082
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-4%	-6%	-6%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	-5%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság (alacsony lejárát, belmag.)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-4%</b>	<b>-31%</b>	<b>-16%</b>	<b>-35%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		75 506	108 304	123 649	151 114	153 018
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>122 318 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>17 344 692 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>17 340 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Magdolnanegyed, belső udvar, felújított-jó műszaki állapotban lévő raktár. ingatlan.com/33082671
5. adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**17 340 000 Ft**

azaz Tizenhétmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pincszint	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Bérkocsis
megnevezése:	földszint	üzlet	iroda	üzlet	iroda	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	82	60	32	32	25	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		34 900 000	29 990 000	25 500 000	19 900 000	18 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		523 500	843 469	717 188	716 400	704 348
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-4%	-10%	-10%	-11%	-12%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-5%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	-5%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-3%	0%	-5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-14%</b>	<b>-35%</b>	<b>-23%</b>	<b>-26%</b>	<b>-27%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		447 739	547 647	551 718	526 755	515 075
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>517 787 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>42 644 937 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>42 640 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított/jó műszaki állapotban lévő, földszint, utcai bejáratos üzlethelyiség.  
ingatlan.com/34545325
2. adat: Teljesen felújított, félemeleti, galériázott, jelenlegi irodának használt helyiség.  
ingatlan.com/29766089
3. adat: 8 m<sup>2</sup>-es galériával rendelkező közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség,  
ingatlan.com/31477021
4. adat: Újszerű műszaki állapotban lévő jelenleg irodaként használt albetét.  
ingatlan.com/34187680
5. adat: Saroktelken utcafronti üzlethelyiség, jó/közepes állapotban galériával.  
ingatlan.com/25055348

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**42 640 000 Ft**

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	142	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-8%	-7%	-13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-23%</b>	<b>-2%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 071 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 075 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 560 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 235 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 235 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 681 181 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 84 059 Ft
Igazgatási költségek:	2% 33 624 Ft
Egyéb költségek:	5% 84 059 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>201 742 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 479 439 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>18 490 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**18 490 000 Ft**

azaz **Tizennyolcmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pincszint	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	82	18	20	31
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		59 400	66 000	102 300
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 970	2 970	2 970
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-6%	-6%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen/házon belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
eltérő funkció		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-6%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 779 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 785 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 817 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 794 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34238647
2. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34240594
3. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34241482

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 794 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 485 229 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 124 261 Ft
Igazgatási költségek:	2% 49 705 Ft
Egyéb költségek:	5% 124 261 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>298 228 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	2 187 002 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>31 240 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**31 240 000 Ft**

azaz Harmincegymillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	59 980 000 Ft	100%	59 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	49 730 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>59 980 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**59 980 000 Ft**

azaz, **Ötvenkilencmillió-kilencszáznolcvanezer- Ft**.

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

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

## B. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1080 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **59 980 000 Ft**

azaz **Ötvenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd

Szaktelemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/18264/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36053/0/A/1 helyrajzi szám**

1080 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 17. pincszint. "feldülvizsgálat alatt"

**L R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	224	0 0	2133/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999987/1999/1999.03.18

2. bejegyző határozat: 146519/1995/1995.07.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**L R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 146519/1995/1995.07.24

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**L R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

MÓDOSÍTÁS

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I.

A Budapest, VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásba 36053 hrsz-on, 1415. sz. tulajdoni lapon felvett, természetben Bp., VIII. Diószeghy Sámuel utca 17/a. szám alatti társasház tulajdonosai a 2003. évi CXXXIII. törvény alapján a következő alapító okiratot adják ki, ahogy azt a 2004. június 25-én megtartott közgyűlésen elfogadták:

A társasház öröklakásai és nem lakás célú helyiségei a 2003. évi CXXXIII. törvény és a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célú helyiségek természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával külön tulajdonban vannak, a tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően a következők szerint szabályozzák:

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, építmény részek és berendezések:

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

## a/. közös illetőségű területek:

I.	Telek	512 m
<u>Pince</u>		
II.	pincerekeszek	101,20 m <sup>2</sup>
III.	közlekedők	56,33 m <sup>2</sup>
IV.	mosókonyha	15,99 m <sup>2</sup>
Pince összesen:		173,52 m <sup>2</sup>
<u>Földszint</u>		
V.	kapualj	10,78 m <sup>2</sup>
VI.	lépcsőház	17,57 m <sup>2</sup>
VII.	udvar	72,19 m <sup>2</sup>
VIII.	előtér	1,87 m <sup>2</sup>
IX.	közös WC	5,38 m <sup>2</sup>
X.	tároló	1,67 m <sup>2</sup>
XI.	légudvar	1,20 m <sup>2</sup>
Földszint összesen:		110,66 m <sup>2</sup>
<u>I. emelet</u>		
XII.	lépcsőház	17,94 m <sup>2</sup>
XIII.	függőfolyosó	15,65 m <sup>2</sup>
XIV.	előtér	1,82 m <sup>2</sup>
XV.	közös WC	5,38 m <sup>2</sup>
XVI.	légudvar	0,98 m <sup>2</sup>
I. emelet összesen:		41,77 m <sup>2</sup>
<u>II. emelet</u>		
XVII.	lépcsőház	17,94 m <sup>2</sup>
XVIII.	függőfolyosó	15,65 m <sup>2</sup>
XIX.	előtér	1,82 m <sup>2</sup>
XX.	közös WC	5,38 m <sup>2</sup>
II. emelet összesen:		40,79 m <sup>2</sup>

4

B.

### KÜLÖN TULAJDON

Az egyes öröklakások és nem lakás célú helyiségek leírása után feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányad-részt tünteti fel. Az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

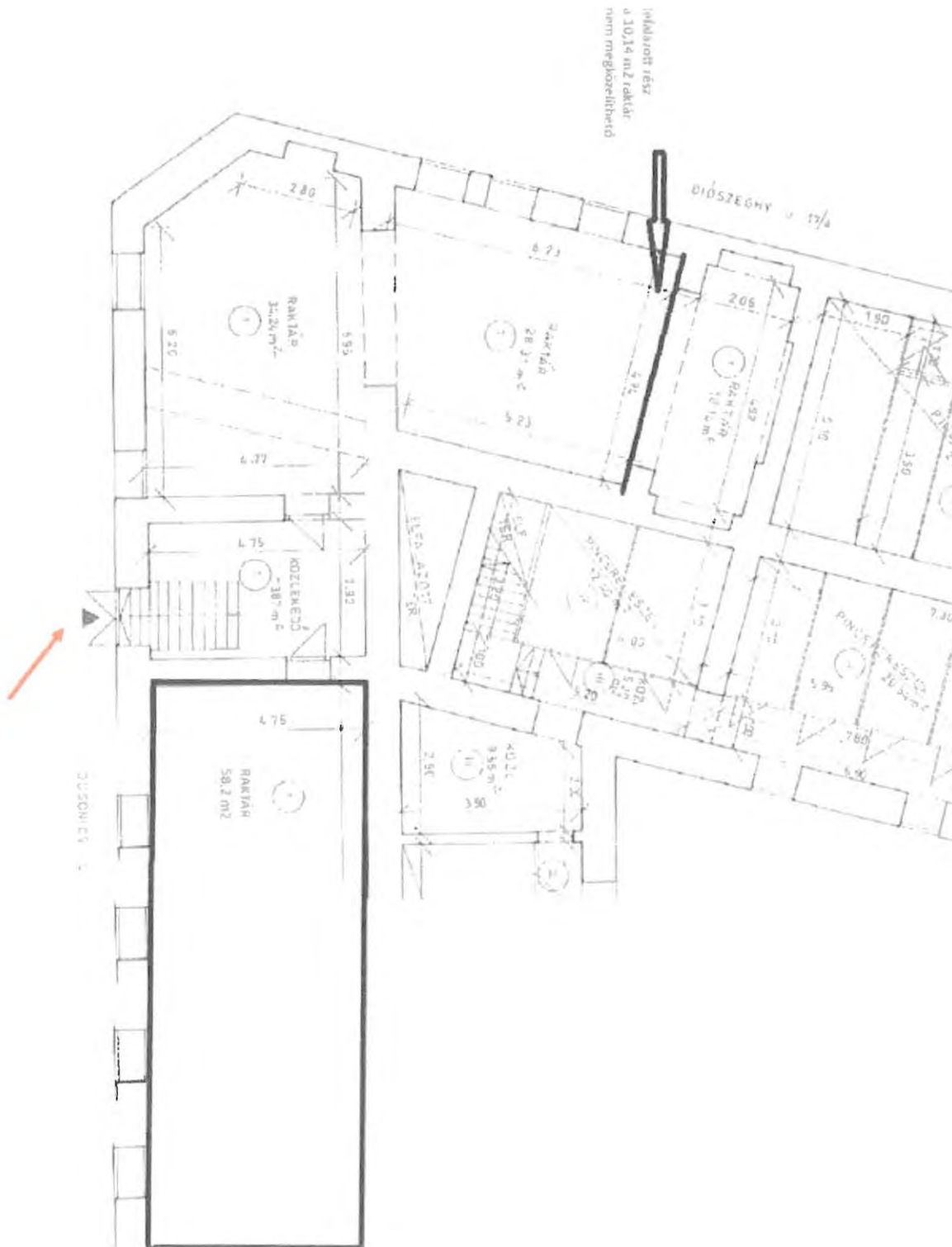
### PINCESZINT ÉS FÖLDSZINT

1. / Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajton 1. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy u.17/a. szám alatti ingatlan pinceszintjén, Dugonics utcai bejárattal 4 raktárból, közlekedőből és földszintjén szintén a Dugonics utcai bejárattal 3 üzlettérből, előtérből, WC-ből álló 224 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 2133/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik

### FÖLDSZINT

2. / Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajton 2. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy u.17/a. szám alatti ingatlan földszintjén, a kaputól balra utcai bejárattal, 25 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 238/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik
3. / Fodor Miklós tulajdonát képezi és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajton 3. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy u.17/a. fsz. 1. alatti ingatlan 26 m<sup>2</sup> alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségből álló öröklakás melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 248/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik
4. / Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajton 4. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy u.17/a. fsz. 2. szám alatt található udvari bejárattal, 24 m<sup>2</sup> alapterületű 2 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 229/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik
5. / Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajton 5. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy u.17/a. fsz. 3. szám alatt található udvari bejárattal, 13 m<sup>2</sup> alapterületű raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 124/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik

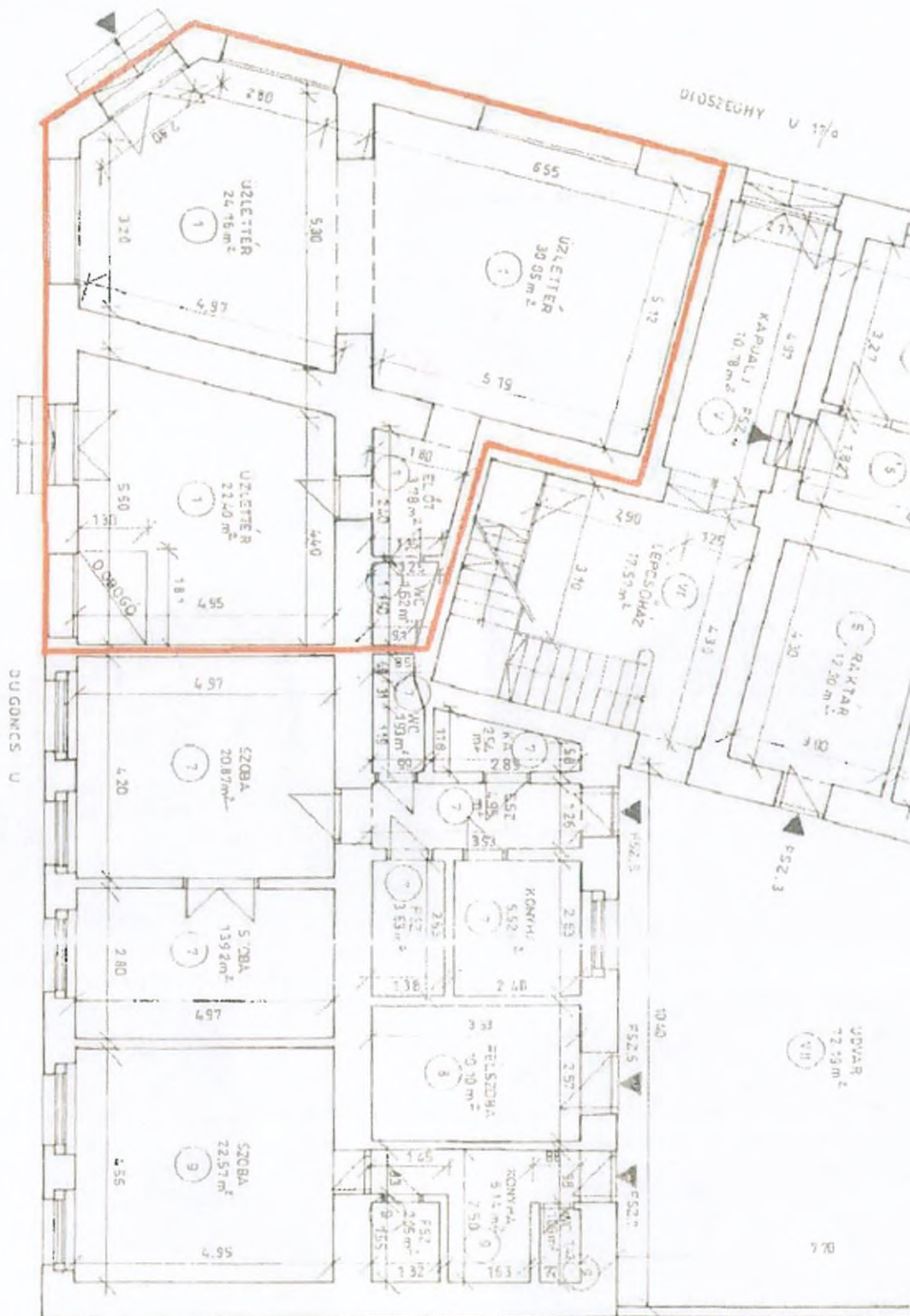
ALAPRAJZ - pincszint



jelöléssel rész  
a 10,14 m<sup>2</sup> terület  
nem megközelíthető

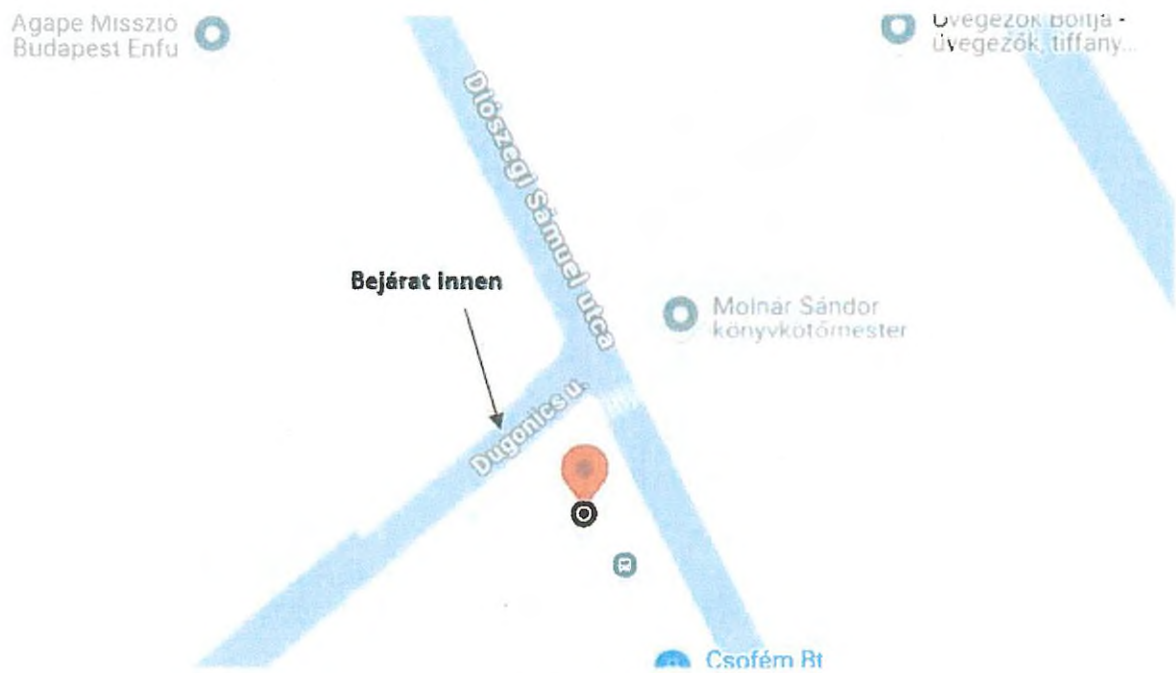
DIÓSZEGI SÁMUEL U. 17/A

ALAPRAJZ – földszint





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat (Dugonics utca)



04. homlokzat (Dugonics utca)



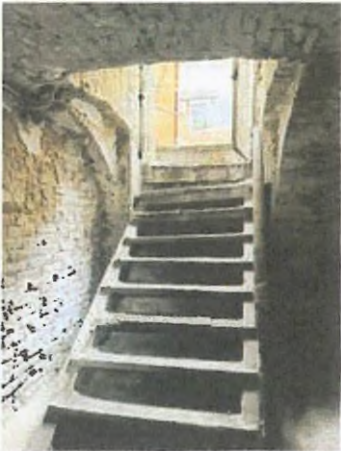
05. pince bejárata (Dugonics utca)



06. pince bejárata (Dugonics utca)



07. belső tér



08. lépcső



09. elektromos kapcsolók



10. belső tér



11. belső tér



12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. lefalazott raktárrész



16. falazat



17. falazat



18. homlokzat



19. bejárat – földszint



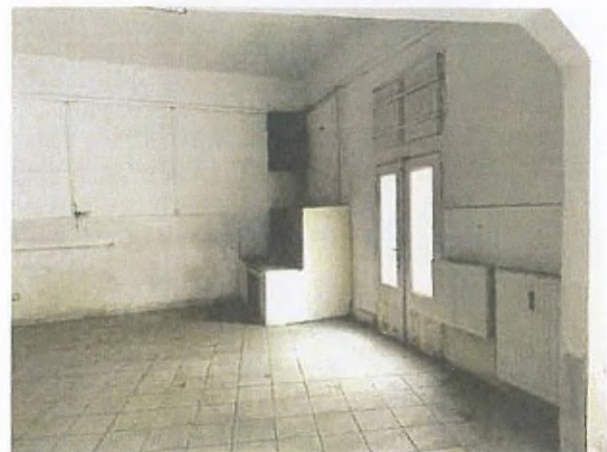
20. utcafront – földszint



21. előtér



22. üzlettér



23. üzlettér



24. acéllemez radiátor



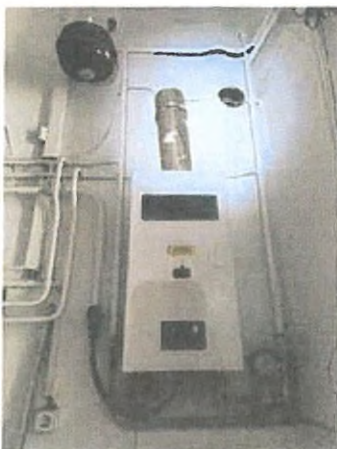
25. dobogó



26. vizeshelyiség



27. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



28. gázkazán



29. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítők



30. gázóra helye



31. vízóra 1.



32. felső elhelyezésű, szabadkifolyású  
vízmelegítő



33. üzlettér



34. fénycsöves lámpatestek



35. vízóra 2.

IEI 2025.01.30.

GP

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025-02-03	IEI/142-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1099



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.



szám alatti

36046/0/A/40 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Bopa

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1099
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.
Helyrajzi száma	: 36046/0/A/40
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 37 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 37 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 126 100 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 729 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 126 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>4 670 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-hatszázhetvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>3 670 000 Ft</b>
	azaz <b>Hárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>3 040 000 Ft</b>
	azaz <b>Hárommillió-negyvenezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 28.

2025 FEBR 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-42  
www.ertekbecsles.hu

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.



**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 37,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36046/0/A/40  
 Ingatlan megnevezése: műhely  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között helyezkedik el, a Dugonics utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs. A társasház pince + földszint + 2 emelet szintkialakítással, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

Értékbecslésünk tárgyát az épület alagsori részén elhelyezkedő, műhely megnevezésű ingatlan képezi, amely a természetben utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. A belső tér eredetileg 2 részre osztott, de az előző bérlő a kisebbik raktárhelyiségből leválasztott egy 0,8 m<sup>2</sup> alapterületű wc-t és egy 2,1 m<sup>2</sup>-es zuhanyzót. Az ingatlan fűtése kéményes gázkonvektorral működik, működését nem teszteltük. A melegvizet villanybojler adja, működése nincs tesztelve. Az albetét beton burkolatos, a vízeshelyiség kerámia lapos, és részben csempézett falazattal rendelkezik.

Belmagasság 2,80 m, bejárati nyílás magassága 1,61 m.

Vízóra, gázóra kiépített, villanyóra nincs.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, vakolt, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém- és fa szerkezetes ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,61 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	belmagasság 2,80 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (működése nincs tesztelve)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (működése nincs tesztelve)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

##### Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, zizedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Fűtés – gázkonvektor (működése nincs tesztelve)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler (működése nincs tesztelve)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műhely	beton	vakolt	19,55 m <sup>2</sup>	100%	19,55 m <sup>2</sup>
raktár	beton	vakolt	14,70 m <sup>2</sup>	100%	14,70 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	0,80 m <sup>2</sup>	100%	0,80 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	2,10 m <sup>2</sup>	100%	2,10 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>37,15 m<sup>2</sup></b>		<b>37,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>37 m<sup>2</sup></b>		<b>37 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	729 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	126 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,19 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	3 670 000 Ft , Hárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Orczy	VIII. ker., Csobánc
megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	37	80	45	45	72	61
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	7 400 000	18 500 000	13 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		78 750	158 000	148 000	231 250	205 082
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		4%	1%	1%	4%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		5%	0%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság (alacsony lejárát, belmag.)		0%	-10%	-10%	-15%	-10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>9%</b>	<b>-29%</b>	<b>-14%</b>	<b>-37%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		86 074	111 864	126 984	146 844	158 733
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>126 100 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>4 665 700 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>4 670 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Magdolnanegyed, belső udvar, felújított-jó műszaki állapotban lévő raktár. ingatlan.com/33082671
5. adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

**4 670 000 Ft**

azaz **Négy millió-hatszázhetvenezer- Ft .**

Bona

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	37	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		3%	4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>9%</b>	<b>-13%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 285 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 190 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 772 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 416 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 416 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	70%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>440 093 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 22 005 Ft
Igazgatási költségek:	2% 8 802 Ft
Egyéb költségek:	5% 22 005 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>52 811 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	387 282 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>4 300 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**4 300 000 Ft**

azaz **Négymillió-háromszázezer- Ft .**

Bopa

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 670 000 Ft	100%	4 670 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>4 670 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**4 670 000 Ft**

azaz, **Négymillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Dugonics utca 5. alagsor 40.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 670 000 Ft**  
 azaz **Négymillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2025. január 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: R000004/18270/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36046/0/A/40 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Dugonics utca 5. alagsor. ajtó:40.

**ILR ÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	37	0 0	126/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 166417/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

**ILR ÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166417/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 166417/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**ILR ÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*Bopa*

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Dugonics u. 5. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1408 tulajdoni lapon 36046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Dugonics u. 5 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Bopa

- 2 -

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 729  $\checkmark$  m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI. feljáró	8.64 m <sup>2</sup> $\checkmark$
VII. tároló 1	17.52 m <sup>2</sup> $\checkmark$
VIII. tároló 2	39.55 m <sup>2</sup> $\checkmark$
IX. tároló 3	31.60 m <sup>2</sup> $\checkmark$
X. tároló 4	2.21 m <sup>2</sup> $\checkmark$
XI. tároló 5	73.00 m <sup>2</sup> $\checkmark$
XII. tároló 6	50.31 m <sup>2</sup> $\checkmark$
XIII. tároló 7	8.28 m <sup>2</sup> $\checkmark$

Bopa

**B.Külön tulajdon**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :

- 35 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35 számmal jelölt, a természetben "II em 35." alatti, konyha, fürdőszoba, alköv, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

302/10 000 hányad

- 36 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36 számmal jelölt, a természetben "II em 36." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad

- 37 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37 számmal jelölt, a természetben "II em 37" alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 28 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

237/10 000 hányad

- 38 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38 számmal jelölt, a természetben "II em 38" alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

268/10 000 hányad

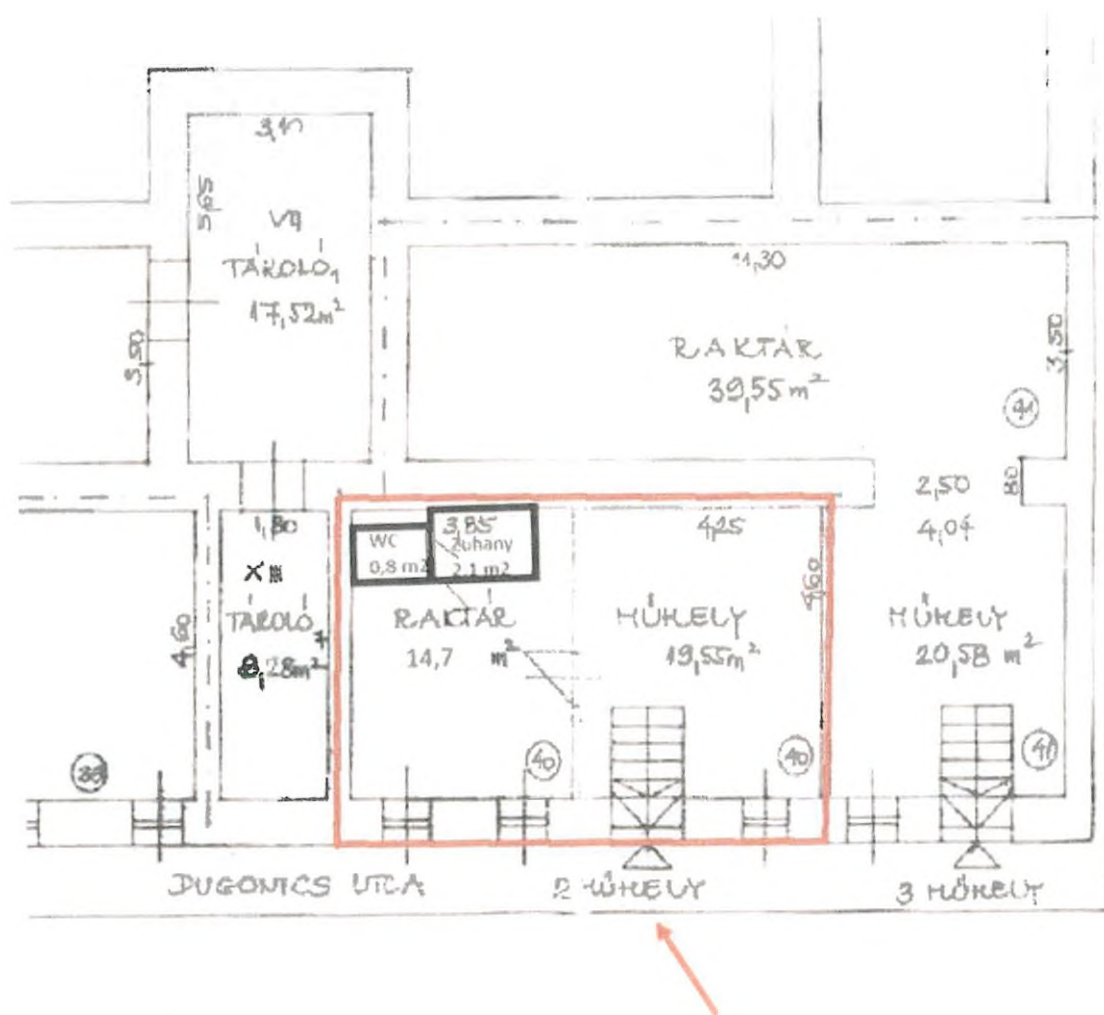
- 39 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39 számmal jelölt, a természetben "pincszinten 1 Műhely" alatti, műhely helyiségből álló öröklakás 58 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

196/10 000 hányad

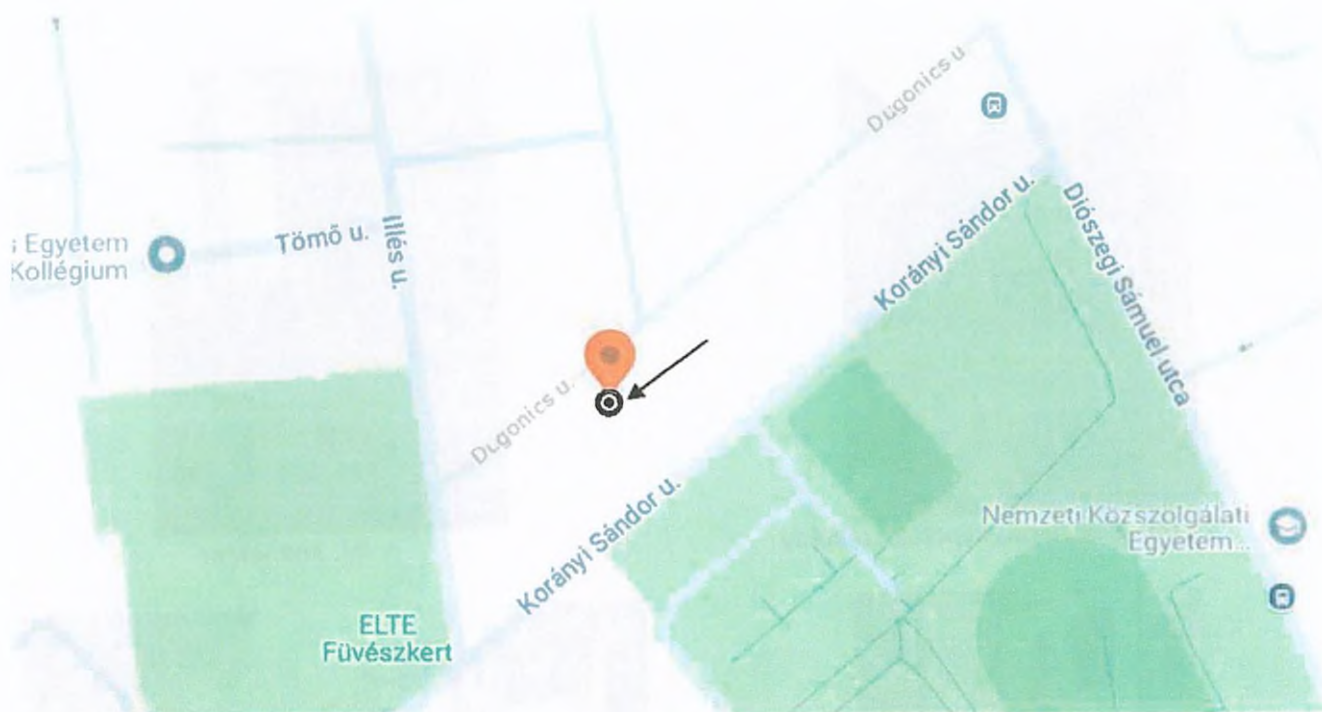
- 40 ) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40 számmal jelölt, a természetben "pincszinten 2 Műhely" alatti, műhely, raktár helyiségből álló öröklakás 37 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

126/10 000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. lépcső

*Bopa*



06. elektromos kapcsolószekrény



07. konnektor



08. gázkonvektor



09. belső tér



10. gázóra



11. wc

Bona





12. villanybojler



13. vízóra

IEI 2025.01.30

R

Cap



JGK - 0001136141

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Értékelési dátum:	Értékelési szám:
Értékelés dátuma:	Értékelési szám:
2025 -02- 0 3	IEI/144-1/2025
Tervező	
Melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1103

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.



szám alatti

36083/4/A/3 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2025. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Bona

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1103
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.
Helyrajzi száma	: 36083/4/A/3
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 107 358 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 871 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 248 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>4 400 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-négyszázezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>1 730 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-hétszázharmincezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>2 860 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

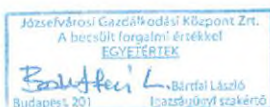
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 29.

2025 FEBR 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 41,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36083/4/A/3  
 Ingatlan megnevezése: raktár  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Kőrös utca és a Dugonics utca között fekszik, az Illés utcában. Az utca kétsávos, burkolata aszfalt, a parkolás a környéken fizetős. Környezetében megtalálhatóak 2-3 emeletes régi építésű társasházak, melyek műszaki állapota felújítandó, valamint 16 emeletes panelházak is. Az ingatlant az Illés közből lehet megközelíteni.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, kollégium, óvoda, egyetem és több Klinika is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház 1907-ben épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs. A társasház pince + földszint + 3 emelet szintkialakítással, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

Értékbecslésünk tárgyát az épület alagsori részén elhelyezkedő, raktár megnevezésű ingatlan képezi, melyet a zárható kerítéssel ellátott illés köz felől lehet megközelíteni. A belső tér egy légterű, a falak salétromosak, a padozat betonozott. Az ingatlan teljes területe lommal teli. Fűtés, hideg- és melegvízellátás nincs.

A fém bejárati ajtó magassága 2,20 m, belmagasság 2,70 m.

Összességében gyenge műszaki állapotú alagsori ingatlan.

#### Épület:

Épület építési éve:	1907	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetes ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,20 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,70 m	magas
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

Megjegyzés:

*Bona*

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

##### Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – nincs kiépítve
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	41,28 m <sup>2</sup>	100%	41,28 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			41,28 m <sup>2</sup>		41,28 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>41 m<sup>2</sup></b>		<b>41 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

Bopa

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlansektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

#### Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	871 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	248	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,60 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
Telek eszmei értéke:	1 730 000 Ft	, Egymillió-hétszázharmincezer- Ft .



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Orczy	VIII. ker., Csobánc
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	41	80	45	45	72	61
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	7 400 000	18 500 000	13 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		78 750	158 000	148 000	231 250	205 082
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	0%	0%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-12%	-2%	0%	-15%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
hasznosíthatóság (alacsony lejárát, belmag.)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-9%</b>	<b>-32%</b>	<b>-25%</b>	<b>-48%</b>	<b>-39%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		71 348	107 861	111 395	120 404	125 784
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>107 358 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>4 401 678 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>4 400 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Magdolnanegyed, belső udvar, felújított-jó műszaki állapotban lévő raktár. ingatlan.com/33082671
5. adat: Corvinnegyed, pincszinti 2 helyiségből álló utcafronti, felújítandó állapotú helyiség, víz és villany közművekkel. ingatlan.com/33322049

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

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

4 400 000 Ft

azaz Négymillió-négyszázezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	41	65	74	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	27 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 095	2 025
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-23%</b>	<b>2%</b>	<b>-17%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 061 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 119 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 682 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 287 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orcynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, felújítandó állapotban. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 287 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	70%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>443 243 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 22 162 Ft
Igazgatási költségek:	2% 8 865 Ft
Egyéb költségek:	5% 22 162 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>53 189 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	390 054 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>4 330 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 330 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázharmincezer- Ft .

Bona

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 400 000 Ft	100%	4 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 330 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>4 400 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**4 400 000 Ft**

azaz, **Négymillió-négyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Illés utca 22. alagsor 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 400 000 Ft**  
 azaz **Négymillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 29.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

*Bopa*

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/18288/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36083/4/A/3 helyrajzi szám**

1083 BUDAPEST VIII.KER. Illés utca 22. alagsor. ajtó:3.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	41	0 0	248/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 113182/1995/1995.06.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az aia pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113182/1995/1995.06.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

**I.**

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1445 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36083/4 hrsz-u 871 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Illés u. 22. szám alatti házasíngatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 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 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 ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

VIII

Bopa

Közös tulajdoni illetőség

## a/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	871 m <sup>2</sup>
----	-------	--------------------

Pince

II.	Közlekedő	44,06 m <sup>2</sup>
III.	Mosókonyha	17,16 m <sup>2</sup>
IV.	Raktár	10,78 m <sup>2</sup>
V.	WC /2db/	2,25 m <sup>2</sup>
VI.	Pincerekeszek /26db/	91,26 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsőház	8,69 m <sup>2</sup>

Pince összesen:		174,20 m <sup>2</sup>
-----------------	--	-----------------------

Földszint

VII.	Udvar	128,87 m <sup>2</sup>
V.	WC	1,19 m <sup>2</sup>
X.	Légudvar	4,56 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsőház	24,08 m <sup>2</sup>

Földszint összesen:		158,70 m <sup>2</sup>
---------------------	--	-----------------------

I. emelet

VIII.	Függőfolyosó	38,39 m <sup>2</sup>
X.	Légudvar	2,23 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsőház	24,08 m <sup>2</sup>

I. emelet összesen:		64,70 m <sup>2</sup>
---------------------	--	----------------------

II. emelet

VIII.	Függőfolyosó	38,39 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsőház	24,08 m <sup>2</sup>

II. emelet összesen:		62,47 m <sup>2</sup>
----------------------	--	----------------------

Bopa

B.

**KÜLÖN TULAJDON**

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

**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. Illés u. 22. szám** alatti ingatlan alagsorában, első utcai lejáratú **44 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 eladótérből, 1 raktárból, 1 ellőtérből, 2 Wc-ből álló, **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **267/10.000**-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. Illés u. 22. szám** alatti ingatlan alagsorában, a második utcai lejáratú **46 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobából álló öröklakás, a hozzá tartozó V. közös tulajdonban lévő wc használattal, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **279/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp. VIII. Illés u. 22. szám** alatti ingatlan alagsorában, a 3. utcai lejáratú **41 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 raktárból álló, **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **248/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

*Bona*



ALAPRAJZ



Bona

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat (Illés utca)



04. Illés köz



05. homlokzat (Illés köz)

*Bopa*



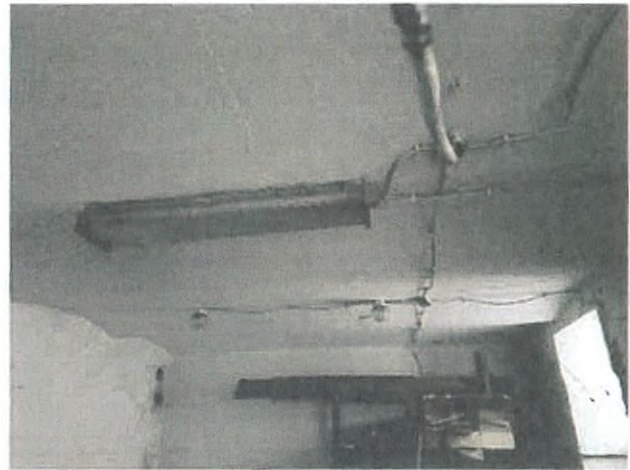
06. bejárat



07. belső tér



08. ablak



09. mennyezet



10. belső tér



11. belső tér

*Bona*



12. fém bejáratú ajtó



13. falszerkezet

*Bopa*

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1088

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1084 Budapest, József körút 8.



szám alatti

34848/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2025. január

---

Független | Megbízható | Értékmérő

Boka

245

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1088
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, József körút 8.
Helyrajzi száma	: 34848/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 3 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 3 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 581 346 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1205 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 6 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	:
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>1 740 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>360 000 Ft</b>
	azaz <b>Háromszázhatvanezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>1 130 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-egyszázharmincezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 26.

2025 JAN 28.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*Bopa*

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, József körút 8.
Tulajdoni lap szerinti területe:	3,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34848/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

### III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a rendkívül forgalmas József körút vonalán található, közvetlenül a Blaha Lujza tér mellett. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló zártosan beépített 3-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Közlekedés szempontjából rendkívül jó helyen van, akár tömegközlekedéssel, akár autóval kiválóan megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület 1896-ban épült, zártos keretes beépítésű saroképület. A lépcsőházban személyfelvonó üzemel, a félemelettől. A pince + földszint + részben félemeleti szinttel bővített + 4 emelet + padlástér szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. A pincében, a Népszínház utcai szárnyban óvóhely is épült, amely az étterem belső lépcsőjén közelíthető meg.

Az értékbecslés tárgyát a társasház földszinti részén elhelyezkedő, egylégterű, 2,84 m<sup>2</sup>-es albetét képezi, melyet a lépcsőházból lehet megközelíteni. A dupla ajtó fém szerkezetű üvegbetétes, megfelelő állapotú. A helyiség padlója PVC-vel burkolt. A bérleményben vízvételi lehetőség biztosított 1 db falicsap által. Áramvételi lehetőség biztosított, azonban életveszélyes a szigeteletlen vezetékek miatt, fogyasztásmérő villanyóra nincs kiépítve. Legnagyobb belmagassága 5,30 m, a használt belmagasság 2,70 m itt félemelez állmennyezet kiépített.

Áram van, villanyóra nincs, vízóra nincs.

Összességében üzlethelyiségnek nem alkalmas, raktározásra, pl. kerékpártárolónak alkalmas kis alapterületű helyiség.

#### Épület:

Épület építési éve:	1896	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + félemelet + 4 emelet + padlástér	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	dupla szárnyú fém ajtó	felújítandó
Átlagos belmagassága:	teljes belmagasság 5,30 m	magas
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:

*Bona*



### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A társasház utcafronti homlokzata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az ingatlan bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

#### Albetét:

A fal kisebb javítást igényel. A mennyezet az álmennyezet miatt csak kis mértékben szemrevételezhető, így a látott rész nem ázik, nem vizes.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlethelyiség	PVC	festett	2,84 m <sup>2</sup>	100%	2,84 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			2,84 m <sup>2</sup>		2,84 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			3 m <sup>2</sup>		3 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

*Bopa*

### Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

#### Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1205 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	6	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,72 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,2	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>360 000 Ft</b>	<b>, Háromszázhatvanezer- Ft .</b>

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, József körút 8.	VIII. ker., Corvin sétány	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Nap	VIII. ker., Futó	VIII. ker., Vig utca
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	üzlet	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	3	5	14	4	4	4
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		4 000 000	14 500 000	2 930 000	2 700 000	2 350 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		720 000	932 143	659 250	607 500	528 750
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	1%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-15%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	-20%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-15%</b>	<b>-34%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		613 440	616 146	626 947	547 358	502 841
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>581 346 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>1 744 038 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>1 740 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin sétányon City Garden épületben 5 m<sup>2</sup>-es tároló. Külön helyrajzi számon, az aajtaja kifelé nyíló. ingatlan.com/34510788
2. adat: Orczynegyed, utcai földszinti közepes műszaki állapotban lévő üzlet. Galéirával, fűtéssel, kézmosóval. ingatlan.com/34321996
3. adat: Új építésű társasházban 4,5 m<sup>2</sup> tároló, ingatlan.com/34471797
4. adat: Futó utca 15-19 épületben 4 m<sup>2</sup>-es tároló. ingatlan.com/33434073
5. adat: 4 m<sup>2</sup>-es Szent András Társasház teremgarázs -3 szintjén. Külön Hrsz számmal. ingatlan.com/34250996

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

**1 740 000 Ft**

azaz **Egymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

Bona

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, József körút 8.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Népszínház u.	VIII. ker., Kun
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	3	5	6	3
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		20 000	20 000	15 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 000	4 500
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	3%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
tartalmazza a közös költséget		-10%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-18%</b>	<b>3%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 952 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 090 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 214 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Csarnoknegyed, újszerű társasházban, közös költséggel együtt, ingatlan.com/34266892
2. adat: Népszínház utcában, lekerített tároló raktár. ingatlan.com/34440605
3. adat: Erkel házban, pinceszinti tároló, közös költséggel együtt. ingatlan.com/34496264

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 214 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>104 134 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	2% 2 083 Ft
Igazgatási költségek:	2% 2 083 Ft
Egyéb költségek:	5% 5 207 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>9 372 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	94 762 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>1 180 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**1 180 000 Ft**

azaz **Egymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	1 740 000 Ft	100%	1 740 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	1 180 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>1 740 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**1 740 000 Ft**

azaz, **Egymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

*Bona*

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, József körút 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **1 740 000 Ft**  
azaz **Egymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 21., kedd  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 26.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/18293/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34848/0/A/4 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. József körút 8. földszint. "felülvizsgálat alatt"

**II. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	3	0 0	6/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999986/1999/1999.02.13				

2. bejegyző határozat: 35815/1994/1994.01.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**III. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35815/1994/1994.01.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 35815/1994/1994.01.18

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Városi JM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdon alapító okirat****Budapest, VIII. ker. József krt. 8.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagykezelő KFT (1084 Bp. VIII. ker. Ö. u. 8. sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 335 számú tulajdoni lapon, 34848. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 14. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testülete 1993. október 26-án kelt határozatával elfeledtetésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban továbbá az 1977. évi 11. sz. tv. ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből lesznek tartozó tulajdoni részekkel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vevői szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**II. A közös és külön tulajdon**

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

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

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban korlárt

I.	Telek:		1205,00 m <sup>2</sup>
II.	Árny- és felmenő falak, lépcsőházfalak, kémények, szellőzők:		
III.	Közbenjáró- és zárófalak burkolatok nélkül:		
IV.	Lépcsőház:		160,63 m <sup>2</sup>
V.	Folyósók közlekedők (pince):	90,27 m <sup>2</sup>	
	Folyósó, előter, előszoba (I. em.):	51,87 m <sup>2</sup>	
	Folyósó (II. em.):	25,97 m <sup>2</sup>	
	Folyósó, előter (III. em.):	31,19 m <sup>2</sup>	
	(IV. em.):	33,04 m <sup>2</sup>	
	<b>Összesen:</b>		<b>218,34 m<sup>2</sup></b>
VI.	Tűrelőtorony, torony (pince):	211,58 m <sup>2</sup>	
	Villatóró helyiség (pince):	4,16 m <sup>2</sup>	
	Elektronikus helyiség (pince):	18,10 m <sup>2</sup>	
	Kamra (I. em.):	22 m <sup>2</sup>	
	<b>Összesen:</b>		<b>255,04 m<sup>2</sup></b>
VII.	Kapualj:		34,5h m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker. József krt. 8. 1/133

Bopa

**Város MKP Lakéselidegenesítési Dokumentációs Rendszer** **Józsefvárosi Önkormányzat**

VIII	Csatorna-berendezéssel ellátászerkelet		24,36 m <sup>2</sup>
IX	Közös WC-ben szerelt felhőmentesítő		2,12 m <sup>2</sup>
X	Fűtési testek kerületi		18,52 m <sup>2</sup>
XI	Légtechnikai berendezések ellátás	17,66 m <sup>2</sup> 2,42 m <sup>2</sup>	
	<b>Összesen</b>		291,13 m <sup>2</sup>
XII	100 literes kapacitású kádok minden szoba után vízmelegítővel (szobákban) melegvíz előállítására előgyújtással teljes hőszigetelés berendezés (szoba)	2,50 m <sup>2</sup>	
	előgyújtással előgyújtással	10,94 m <sup>2</sup>	
	<b>Összesen</b>		13,44 m <sup>2</sup>
XIII	Pádok		969,62 m <sup>2</sup>
XIV	Tűzbiztonsági berendezések (tűzoltó készülék, felhőmentesítő, szobákban) Légtechnikai berendezések (szobákban) szellőztetés		
XV	Építési munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XVI	Belső és külső szerkezetek (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XVII	Külső munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XVIII	Elektronikus berendezések (kábeltételek, szellőztetés)		
XIX	Építési munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XX	Építési munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XXI	Építési munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		
XXII	Építési munkák (falak, tető, felújítás, szellőztetés, áram, vízvezeték, kábelvezetés)		

**A közös tulajdon 10000:10000, azaz tízezer-tízezer hányadból áll**

A közös tulajdon részben 40 db közös tulajdoni részből áll.

**B. Külön tulajdonú ingatlanok**

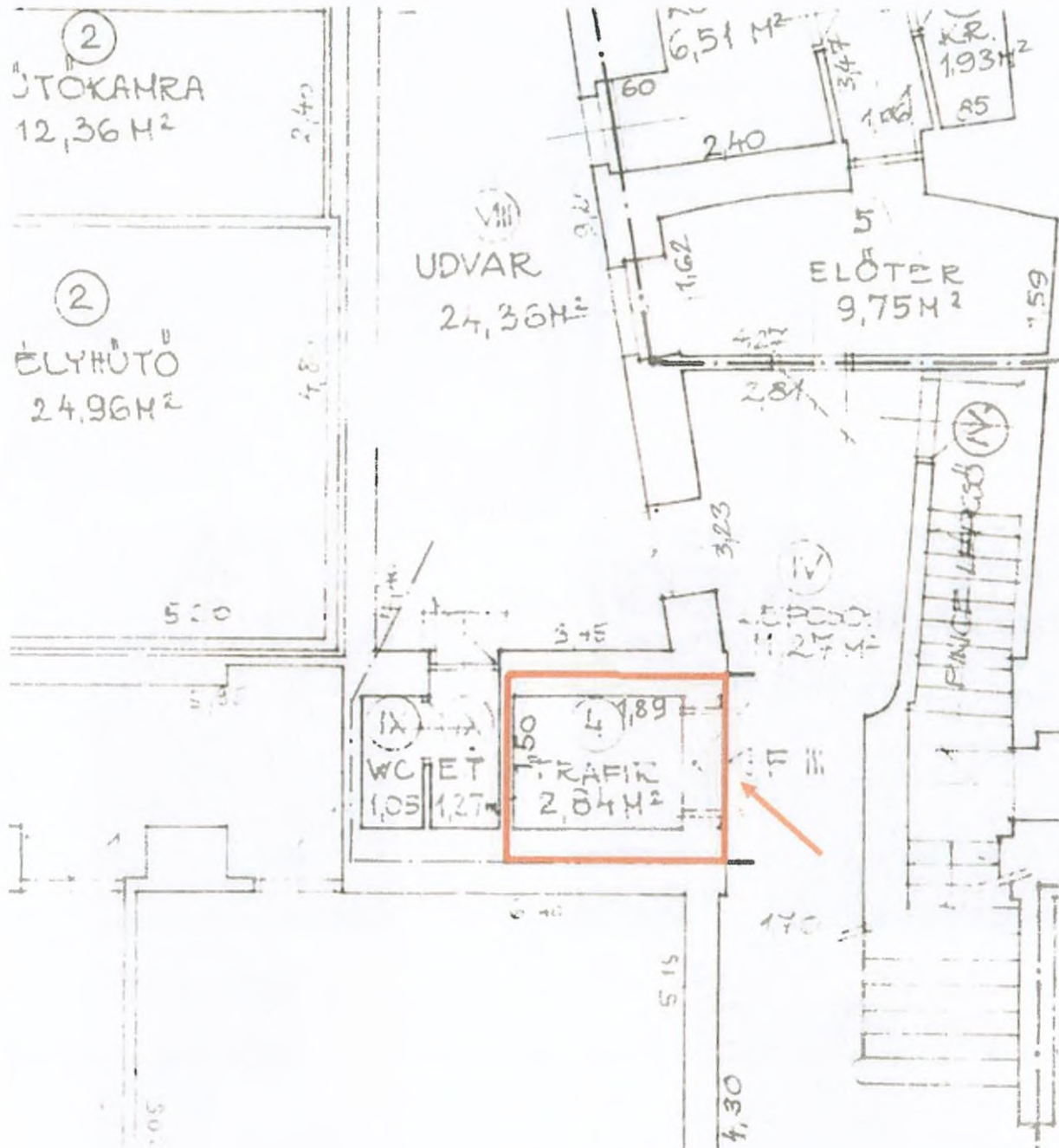
Az ingatlan tulajdonosi részek közös tulajdonúak, azaz a közös tulajdon részekből állnak, amelyek a közös tulajdonú ingatlanokból állnak, amelyek közös tulajdonúak.

A Budapesti Értéktársaság Rt. tulajdonosi részből álló közös tulajdonú ingatlanok (Budapesti Értéktársaság Rt. közös tulajdonú ingatlanok) közös tulajdonúak, amelyek a Budapesti Értéktársaság Rt. közös tulajdonú ingatlanokból állnak, amelyek közös tulajdonúak.

A Budapesti Értéktársaság Rt. közös tulajdonú ingatlanok (Budapesti Értéktársaság Rt. közös tulajdonú ingatlanok) közös tulajdonúak, amelyek a Budapesti Értéktársaság Rt. közös tulajdonú ingatlanokból állnak, amelyek közös tulajdonúak.

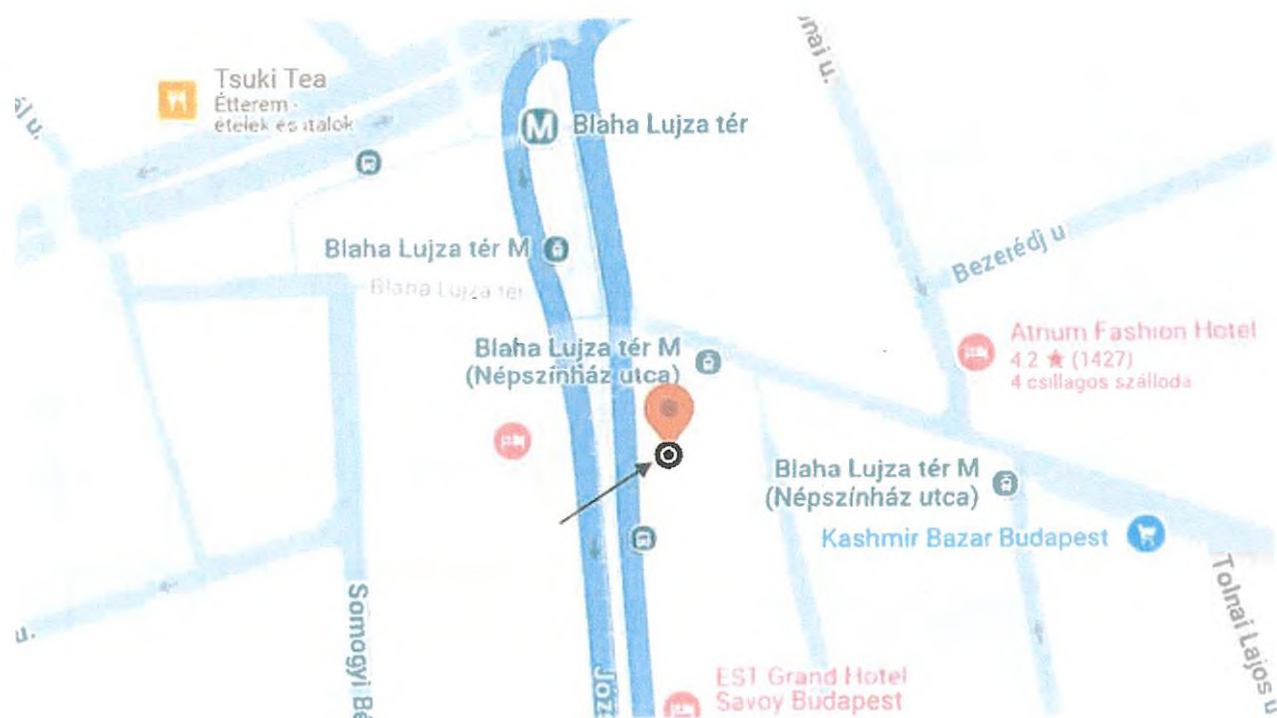
Bona

ALAPRAJZ



Bopa

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. lépcsőház

*Bopa*



06. ingatlan bejárata



07. vízcsap



08. világítás



09. PVC padozat



10. belső tér



11. galéria

1E1 20250206

GF



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kis Stáció utca 5. pince raktár (Hrsz.: 35604/0/A/1)

GRIFTON

1

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kis Stáció utca 5. szám (hrs.:35604/0/A/1) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2025. január 29.**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025-02-10	iktatószám: 1E1/160-1/2025
Ügyintéző	
melléklet	



Bona

262

**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. Corvin-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Kis Stáció utca 5. pinceszint  
 Hrsz. : 35604/0/A/1

**TULAJDONVISZONYOK**

 Tulajdonos : Józsefvárosi 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 : pince (utcai)  
 Közmű-ellátottság : nincs  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 56 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 2,74 – 2,91 m  
 A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,78 m  
 Eszmei hányad : 256/10.000  
 Társasház telkének területe : 907 m<sup>2</sup>
**ÉRTÉKELÉS**

 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2025. január 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

 Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 118.571, -Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve** : **6.640.000, - Ft**  
*azaz Hatmillió-hatszáznegyvenezer forint*  
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 11.500.000, - Ft  
*azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke** : **5.000.000, - Ft**  
*azaz Ötmillió forint*

Budapest, 2025. január 28.

Készítette:

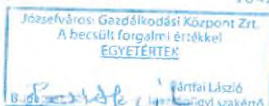
 .....  
**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

**2025 FEBR 06.**
**Grifton Property Kft.**

1042 Budapest, József Attila u. 4-6.

Adószám: 22679026-2-41

Cg.: 01-09-938664



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. szám alatti, 35604/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti raktár megnevezésű ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan árverési értékesítésének megalapozását 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 : 2025. január 24.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 15.)
- szintraajz (részlet)
- 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	: 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pincszint
Helyrajzi szám	: 35604/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 56 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kis Stáció utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Vajdahunyad utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1893.
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, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, gyenge állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, rossz állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, rossz állapotúak
padozat, burkolat	: beton, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1893-ban épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kis Stáció utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Vajdahunyad utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált boltíves pince ingatlan kettő raktárhelyiségből áll, melyek belmagassága 2,74 – 2,91 méter. A belső raktárhelyiség néhány lépcsőfokkal mélyebben van. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,78 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt a vakolat sok helyen levált, rossz állapotú.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

Fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Az első raktárhelyiségben üres műanyagflakonok találhatóak.

Összességében az ingatlan felújítandó 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	41,97
Raktár	13,83
<b>Összesen</b>	<b>55,80</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>55,80</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>56,00</b>

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 56,0 m<sup>2</sup>.



## 4. Érték meghatározás

## 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár Bp., VI. ker. Lázár utca pince 100 közműves 1862 tégla, gyenge állapot 11 000 000 2025 ingatlan.com 34195639	Raktár Bp., VI. ker. Szív utca pince 102 villany 1874 tégla, felújítandó áll. 9 900 000 2025 ingatlan.com 3403194	Raktár Bp., VII. ker. Almásy tér pince 125 villany 1921 tégla, jó állapot 22 000 000 2025 ingatlan.com 3446129	Raktár Bp., VIII. ker. Auróra utca pince 45 nincs 1895 tégla, felújítandó áll. 7 400 000 2025 ing.com:34553630	Raktár Bp., IX. ker. Soroksári út pince 189 közműves 1905. tégla, jó állapotú 25 000 000 2025 ing.com:31172779
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	110 000	97 059	176 000	164 444	132 275
Korrektions tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	5%	nagyobb 10%	hasonló 10%	hasonló 0%	nagyobb 10%
használhatóság (3)	5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek (4)	-10%	jobb -5%	jobb -5%	azonos 0%	jobb -10%
műszaki állapot (5)	0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>99 000</b>	<b>92 206</b>	<b>149 600</b>	<b>148 000</b>	<b>105 820</b>
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	118 925				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	6 660 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	4 660 000				
<b>azaz Hatmillió-hatszázhatvanezer forint</b>					
<b>azaz Négy millió-hatszázhatvanezer forint</b>					

Bona

267

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

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbé adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.330 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 tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-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, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, Déri Miksa utca	91	149 000	1 637
3. Raktár, pince, Dugonics utca	45	60 000	1 333
4. Raktár, pince, Práter utca	77	90 000	1 169
5. Raktár, pince, Tömő utca	101	100 000	990
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			56
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			74 480
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			893 760
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>670 320</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			20 110
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			20 110
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			26 813
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>67 032</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>603 288</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			7 097 506
Befektetési kiadások			500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>6 597 506</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>6 600 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

### 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	Felépítményes telek	Építési telek	Felépítményes telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Kis Stáció utca 5.	József utca	Köszorú utca	Kőrös utca	Magdolna utca
Telek területe	907	719	982	695	805
Jellemzők	Ln-1/C-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15-15,5 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Közművesítettség	Összközműves	villany telken	összközműves	összközműves	telekhatáron
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000	399 000 000	289 000 000	385 000 000
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578	ing.com/34502910	ing.com/33166737	ing.com/34281695
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640	406 314	415 827	478 261
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kiseb 10%	kiseb 10%	hasonló 0%	kiseb 10%
használhatóság (4)		jobb -5%	azonos 0%	jobb -5%	jobb -5%
közművesítettség (5)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	5%	-10%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640	426 629	374 245	526 087
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 900				

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	907	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	256	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	23	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	496 900	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>11 500 000</b>	<b>azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint</b>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra 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 bére 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 módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	6 660 000	6 597 506
Elfogadásra javasolt érték, Ft	6 640 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. szám (35604/0/A/1 hrsz) alatti pinceszinti raktár jelenlegi piaci értékét:

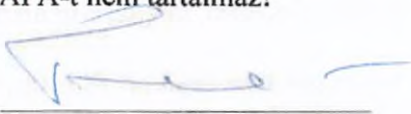
**6.640.000 Ft-ban,  
azaz  
Hatmillió-hatszáznegyvenezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. január 28.

**Grifon 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, vagyonjogok 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 felelőségünk 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 rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. január 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 (részlet)  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép





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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/18365/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 35604/0/A/1 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Kis stáció utca 5. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	56	0 0	256/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 91226/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I L R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91226/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 91226/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**I L R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

*Bona*

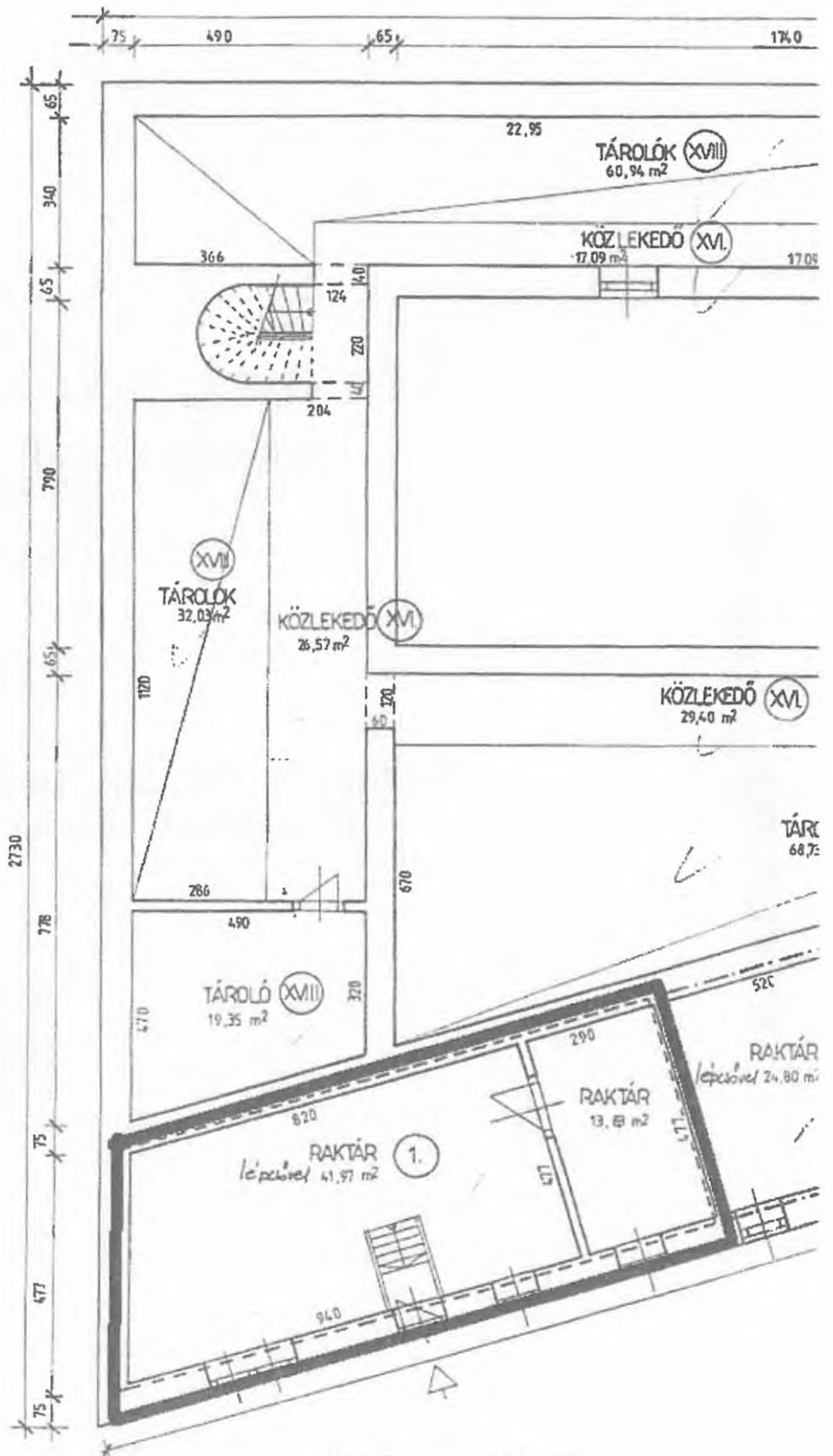
213

KÖZÖS TULAJDONÚ ILLETŐSÉGEK:

- (XVI) KÖZLEKEDŐK 132,47 m<sup>2</sup>
- (XVIII) TÁROLÓK 360,79 m<sup>2</sup>

KÜLÖN TULAJDONÚ ILLETŐSÉGEK:

- 1. RAKTÁR 55,80 m<sup>2</sup>
- 2. RAKTÁR 24,80 m<sup>2</sup>



Bopa

FŐVÁROSI KERÜLETES FŐLPHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 -03- 31
17.	
Regisztrációs száma: 91226	Előírat száma:
Melléklet:	Előadó:

# Társasháztulajdönt alapító okirat

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 311

1994  
ÉRKEZÉS: 07-14

ELINTÉZÉSI  
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

**Budapest, VIII.ker. Kistáció u. 5.**  
(Hrsz.:35604, tul.lapsz.:1009)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési dátum: 1997-07-22	Szám: XV-15125/37	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Bona  
245

**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, VIII.ker. Kis Stáció u. 5.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1009 számú tulajdoni lapon, 35604 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Kis Stáció u. 5. (Vajdahunyad u. 1/b) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 593/1993 (XII.14.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**II. A közös és külön tulajdon**

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

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

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 907 m<sup>2</sup>
- II. Az épület alapozása, felmenő szerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek;
- IV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- V. Homlokzatok lábazat képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel;
- VI. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- VIII. Előlépcsők, járdák;
- IX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei;
- X. Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi;

*Bopa*

276

XI.	Elektromos-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai, szerelvényei;	
XII.	Gázvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázfogyasztásmérő óráig;	
XIII.	Kapualj:	30.46 m <sup>2</sup>
XIV.	Lépcsőház:	79.86 m <sup>2</sup>
XV.	Údvar:	137.46 m <sup>2</sup>
XVI.	Közlekedők:	170.51 m <sup>2</sup>
XVII.	Közös WC-k:	14.97 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tárolók:	360.79 m <sup>2</sup>
XIX.	Mosókonyha:	8.77 m <sup>2</sup>
XX.	Légudvarok:	27.08 m <sup>2</sup>
XXI.	Függőfolyosók:	100.05 m <sup>2</sup>
XXII.	Padlástér: (ebből hasznos, 1.90m felett):	616.26 m <sup>2</sup> 527.76 m <sup>2</sup>

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

A társasházhoz összesen 31 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

### B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/1 számú tulajdoni lapon 35604/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. pincel, 56 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség-csoport és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/2 számú tulajdoni lapon 35604/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. pincel, 25 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség és a közös tulajdonból 113/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/3 számú tulajdoni lapon 35604/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. fszt-I, 146 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 666/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/4 számú tulajdoni lapon 35604/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. fszt-I, 50 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 227/10000 hányad.

1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pince raktár (hrs: 35604/0/A/1)



Környezet, Vajdahunyad utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan bejárata

2025. január 24.

Bopa

1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pince raktár (hrsz: 35604/0/A/1)



Bejárat



Raktár



Raktár



Raktár

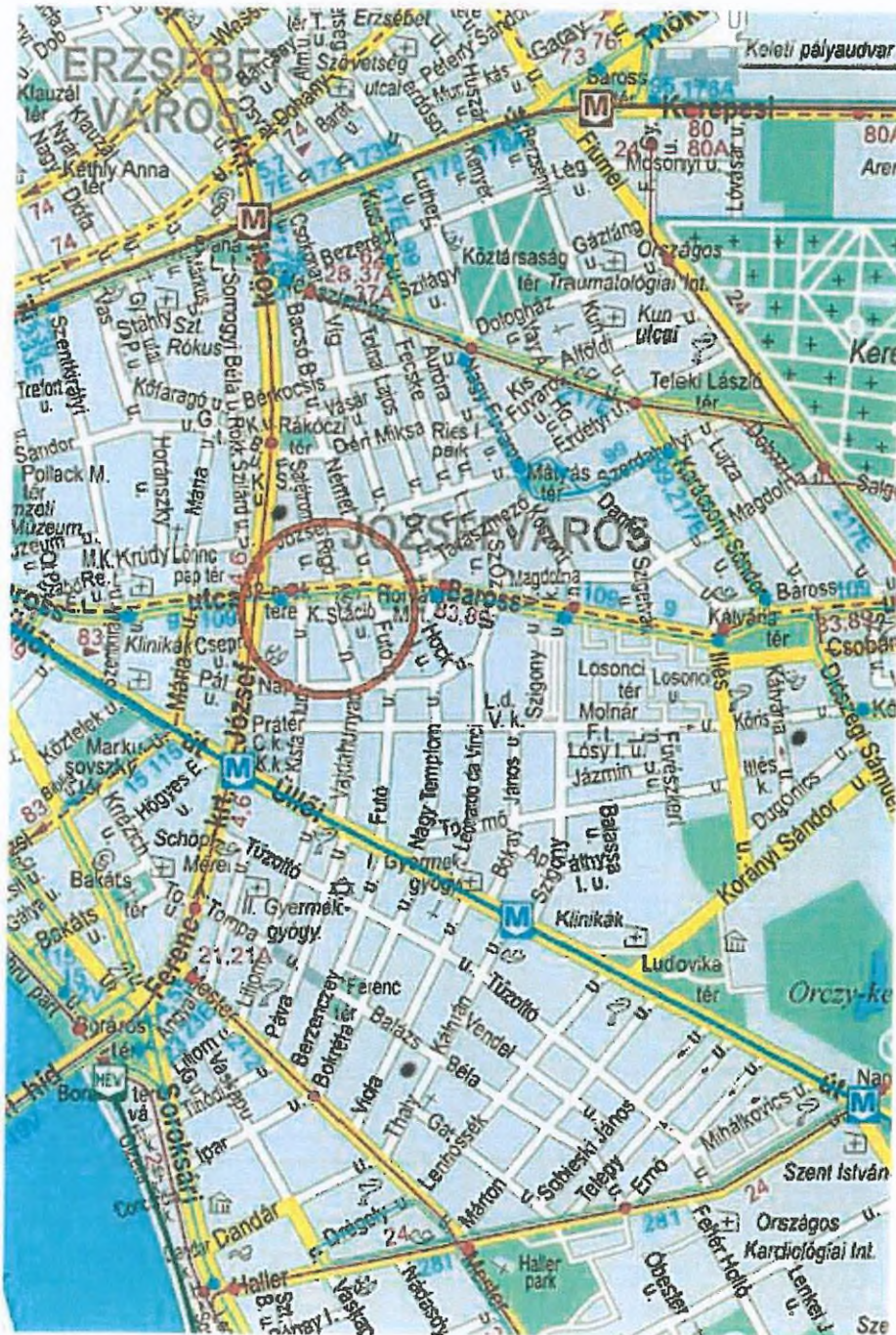
2025. január 24.

*Boya*

279

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kis Stáció utca 5.



Bopa



IEI 202502 06.

R



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kis Stáció utca 5. pince raktár (Hrsz.: 35604/0/A/2)

1

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kis Stáció utca 5. szám (hrsz.:35604/0/A/2) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. január 28.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2025-02-10	iktatószám: IEI/IGL-1/2025
ügyintéző	
melletti	



JGK-0001140374

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

 Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Kis Stáció utca 5. pincszint  
 Hrsz. : 35604/0/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

 Tulajdonos : Józsefvárosi 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 : pince (utcai)  
 Közmű-ellátottság : nincs  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 25 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 2,74 m  
 A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,78 m  
 Eszmei hányad : 113/10.000  
 Társasház telkének területe : 907 m<sup>2</sup>
**ÉRTÉKELÉS**

 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2025. január 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

 Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 123.600, -Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 3.090.000, - Ft**  
*azaz Hárommillió-kilencvenezer forint*  
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.100.000, - Ft  
*azaz Ötmillió-egyszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 2.500.000, - Ft**  
*azaz Kettőmillió-ötszázezer forint*

Budapest, 2025. január 28.

Készítette:

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

2025 FEBR 06.

Grifton Property Kft.

 1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
 Adószám: 22679026-2-41

Tel.: 01-09-938664



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. szám alatti, 35604/0/A/2 hrsz-ú pinceszinti raktár megnevezésű ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan árverési értékesítésének megalapozását 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 : 2025. január 24.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 15.)
- szintraajz (részlet)
- 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	: 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pincszint
Helyrajzi szám	: 35604/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 25 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kis Stáció utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Vajdahunyad utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1893.
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, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, gyenge állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, rossz állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablak, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1893-ban épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kis Stáció utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Vajdahunyad utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált boltíves pince ingatlan három helyiségből (raktárak és előtér) áll, melyek belmagassága 2,74 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,78 m. A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, részben járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, nedvesedés miatt a vakolat sok helyen levált, gyenge állapotú.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

Fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Az első raktárhelyiségben üres műanyagflakonok találhatóak.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Aapterületi 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	24,80
Összesen	24,80
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	24,80
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	25,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 25,0 m<sup>2</sup>.

**GRIFTON**

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kis Stáció utca 5. pince raktár (Hrsz.: 35604/0/A/2)

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

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár Bp., VI. ker. Lázár utca pince 100 közmvés 1862	Raktár Bp., VI. ker. Sztiv utca pince 102 villany 1874	Raktár Bp., VII. ker. Almássy tér pince 125 villany 1921	Raktár Bp., VIII. ker. Auróra utca pince 45 nincs 1895	Raktár Bp., IX. ker. Soroksári út pince 189 közmvés 1905.
	tégla, gyenge állapot 11 000 000 2025 ingatlan.com 34195639	tégla, felújítandó áll. 9 900 000 2025 ingatlan.com 3403194	tégla, jó állapot 22 000 000 2025 ingatlan.com 3446129	tégla, felújítandó áll. 7 400 000 2025 ing.com:34553630	tégla, jó állapot 25 000 000 2025 ing.com:31172779
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>110 000</b>	<b>97 059</b>	<b>176 000</b>	<b>164 444</b>	<b>132 275</b>
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ingatlan mérete (2)	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 15%	nagyobb 5%	nagyobb 15%
használatosság (3)	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közmvévek (4)	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%	azonos 0%	jobb -10%
műszaki állapot (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ajánlati vagy ciadási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>104 500</b>	<b>97 059</b>	<b>158 400</b>	<b>156 222</b>	<b>112 434</b>
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	125 723				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	3 140 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	2 510 000				
<b>azaz Hárommillió-egyszáznegyvenezer forint</b>					
<b>azaz Kettőmillió-ötszázötzezer forint</b>					

Bona

286

#### 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 1.330 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 8,5 %-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, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, Déri Miksa utca	91	149 000	1 637
3. Raktár, pince, Dugonics utca	45	60 000	1 333
4. Raktár, pince, Práter utca	77	90 000	1 169
5. Raktár, pince, Tömő utca	101	100 000	990
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			25
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			33 250
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			399 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>299 250</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			8 978
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			8 978
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			11 970
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>29 925</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>269 325</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			3 168 529
Befektetési kiadások			200 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>2 968 529</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>2 970 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

### 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	Felépítményes telek	Építési telek	Felépítményes telek	Építési telek	Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Kis Stáció utca 5.	József utca	Koszorú utca	Kőrös utca	Magdolna utca	
Telek területe	907	719	982	695	805	
Jellemzők	Ln-1/C-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15-15,5 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	villany telken	összközműves	összközműves	telekhatáron	
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000	399 000 000	289 000 000	385 000 000	
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578	ing.com/34502910	ing.com/33166737	ing.com/34281695	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640	406 314	415 827	478 261	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		
elhelyezkedés (1)	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)	kisebb	10%	kisebb	10%	hasonló	0%
használhatóság (4)	jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%
közművesítettség (5)	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		-10%		
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640		374 245		
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		496 900				

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	907	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	113	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	10	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	496 900	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>5 100 000</b>	<b>azaz Ötmillió-egyszázezer 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 bére 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 módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	3 140 000	2 968 529
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>3 090 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. szám (35604/0/A/2 hrsz) alatti pinceszinti raktár jelenlegi piaci értékét:

**3.090.000 Ft-ban,  
azaz  
Hárommillió-kilencvenezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. január 28.

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

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbcselő**  
**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, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló 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 2025. január 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 (részlet)  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/18374/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.****Belterület 35604/0/A/2 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Kis stáció utca 5. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	25	0 0	113/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

## 2. bejegyző határozat: 91226/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91226/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 91226/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Bona

297

XI.	Elektromos-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai, szerelvényei;	
XII.	Gázvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázfogyasztásmérő óráig;	
XIII.	Kapualj;	30.46 m <sup>2</sup>
XIV.	Lépcsőház;	79.86 m <sup>2</sup>
XV.	Údvar;	137.46 m <sup>2</sup>
XVI.	Közlekedők;	170.51 m <sup>2</sup>
XVII.	Közös WC-k;	14.97 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tárolók;	360.79 m <sup>2</sup>
XIX.	Mosókonyha;	8.77 m <sup>2</sup>
XX.	Légudvarok;	27.08 m <sup>2</sup>
XXI.	Függőfolyosók;	100.05 m <sup>2</sup>
XXII.	Padlástér: (ebből hasznos, 1.90m feletti);	616.26 m <sup>2</sup> 527.76 m <sup>2</sup>

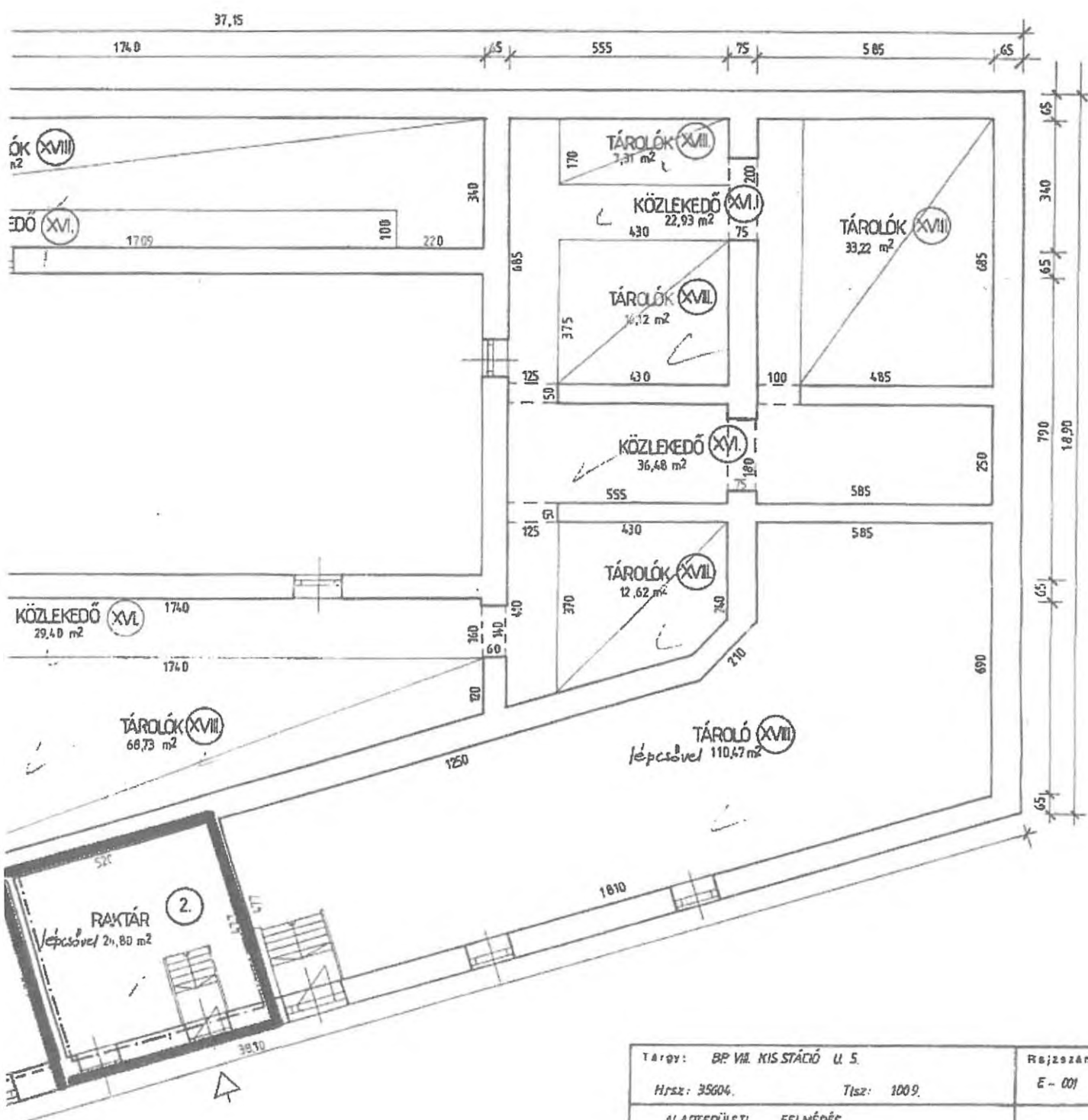
## 2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 31 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

### B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/1 számú tulajdoni lapon 35604/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. pincel, 56 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség-csoport és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
2. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/2 számú tulajdoni lapon 35604/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. pincel, 25 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség és a közös tulajdonból 113/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/3 számú tulajdoni lapon 35604/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. fszt-I, 146 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 666/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1009/4 számú tulajdoni lapon 35604/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kis Stáció u. 5. fszt-I, 50 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 227/10000 hányad.



Tárgy: BP. VII. KIS STÁCIÓ U. 5.		Rejzszám:
Hf.sz: 35604. Tisz: 1009.		E-001
ALAPTERÜLETI FELMÉRÉS PÍNCÉ ALAPRAJZ		Város fM Kjt.
Felmérő: Füri Károly Benedek Árpád	Rejzoló: Füri Károly Benedek Árpád	Méretarány: M = 1:100
Dátum: 94.02.21.		

Bona  
204

FŐVÁROSI KERÜLETI FÖLPHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 -03- 31 17.
Ügyirat száma: 91226	előírat száma:
melletti:	előadó:

# Társasháztulajdont alapító okirat

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 311

1994  
ÉRKEZÉS: 07-14

ELINTÉZÉSI  
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

**Budapest, VIII.ker. Kisstáció u. 5.**  
(Hrsz.:35604, tul.lapsz.:1009)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997-07-22	20-15125/37
Melléklet:	Osztály:
	Előszám:

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Bopa

295

**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, VIII.ker. Kis Stáció u. 5.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1009 számú tulajdoni lapon, 35604 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Kis Stáció u. 5. (Vajdahunyad u. 1/b) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 593/1993 (XII.14.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**II. A közös és külön tulajdon**

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

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

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 907 m<sup>2</sup>
- II. Az épület alapozása, felmenő szerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek;
- IV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- V. Homlokzatok lábazat képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel;
- VI. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- VIII. Előlépcsők, járdák;
- IX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei;
- X. Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai;

Bona

296



1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pince raktár (hrsz: 35604/0/A/2)



Környezet, Vajdahunyad utca



Társasház utcai homlokzata

Vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan bejárata

2025. január 24.

Bopa  
292

1082 Budapest, Kis Stáció utca 5. pince raktár (hrsz: 35604/0/A/2)



Raktár



Raktár

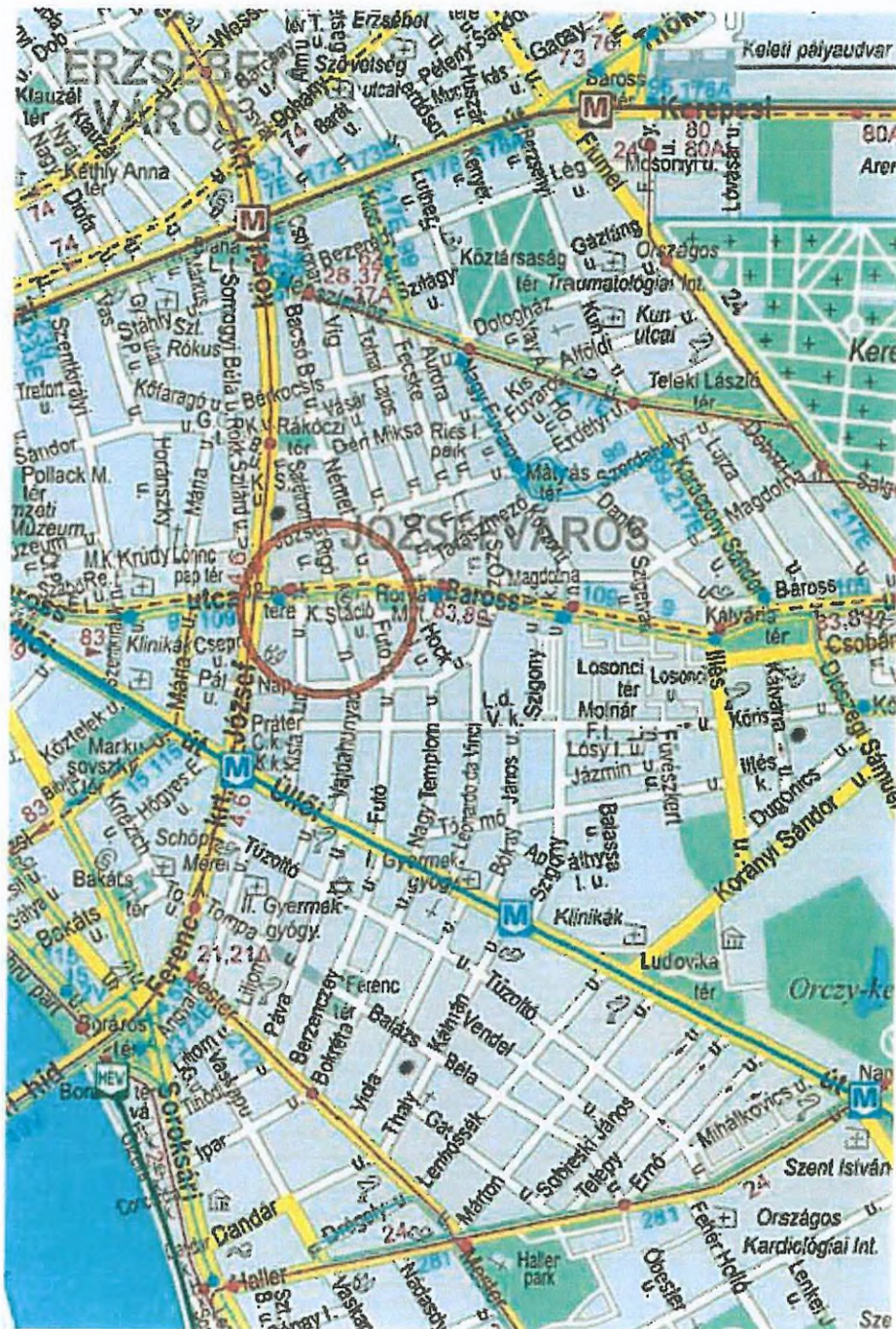
Előtér

2025. január 24.

Bopa  
208

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kis Stáció utca 5.



Bopa

IEI 2025 02 06



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kőrös utca 26. pince raktár (Hrsz.: 35958/0/A/1)

GRIFTON

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kőrös utca 26. szám (hrsz.:35958/0/A/1) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2025. január 28.**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025 -02- 1 0	IEI/162-1/2025
ügyintéző	
melléklet	



JGK - 0001140440

Bokor

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kőrös utca 26. pince raktár (Hrsz.: 35958/0/A/1)

2

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kőrös utca 26. pincésint  
Hrsz. : 35958/0/A/1

**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 : pince (utcai)  
Közmű-ellátottság : víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 120 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,57 m  
A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,87 m  
Eszmei hányad : 373/10.000  
Társasház telkének területe : 529 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKEKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2025. január 28.

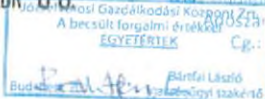
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 109.833, -Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 13.180.000, - Ft  
azaz Tizenhárommillió-egyszáznyolcvanezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.900.000, - Ft  
azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.000.000, - Ft  
azaz Kilencmillió forint

Budapest, 2025. január 28.

Készítette:

2025 FEBR 06



Grifton Property Kft.

Híd, Budapest, József Attila u. 4-6.  
A becsült forgalmi érték: 22679026-2-41  
Cg.: 11-09-938564

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Bona

301

## **INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Kőrös utca 26. szám alatti, 35958/0/A/1 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan árverési értékesítésének megalapozását 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 : 2025. január 24.

#### **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 15.)
- 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, Kőrös utca 26. pinceszint
Helyrajzi szám	: 35958/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 120 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva; Elővásárlási jog a 35958/A/2 – 25. helyrajzi számú öröklakások mindenkori tulajdonosai javára;

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Kőrös utcában, az Orczy út és a Szeszgyár köz között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlanban víz és csatorna közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kőrös utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
szigetelés	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglaszerkezet, átlagos állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: téglaszerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, rossz állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és fa- és fémszerkezetű ablakok, nyitható és fix fémrácscsal védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat	: beton, kerámia, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	-



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kőrös utcában, az Orczy út és a Diószegi Sámuel utca között lévő társasház pincéjében található, a Kőrös utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált pince ingatlan több helyiségre osztott (műhely, raktár, wc-k és mosdó), melyek belmagassága 2,57 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,87 m. A bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok fa- és fémszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, részben kerámiával burkolt, közepes állapotú. A padozaton az utcafenti fal mellett áll a víz, belső helyiségben egy részen penészes foltok vannak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, nedvesedés miatt a vakolat sok helyen levált, rossz állapotú. Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

Fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan felújítandó 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>	
Szélfogó	5,14
Tároló	70,56
Tároló	36,10
Előtér	3,40
Teakonyha	3,00
WC	0,98
WC	1,00
Összesen	120,18
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	120,18
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	120,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 120,0 m<sup>2</sup>.





Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Körös utca 26. pince raktár (Hrsz.: 35958/0/A/1)

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

Az érték meghatározás során a Budapest VI., VII., VIII., IX. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince raktárak aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker. Körös utca 26.	Bp., VI. ker. Száv utca	Bp., VII. ker. Almássy tér	Bp., VIII. ker. Auróra utca	Bp., IX. ker. Soroksán út	
Utca, házszám	pince	pince	pince	pince	pince	
Épületen belüli elhelyezkedés	120	102	125	45	189	
Ingatlan redukált összterülete	csatorna	villany	villany	nincs	közműves	
Közművek	1910-es évek	1874	1921	1895	1905.	
Építés éve	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, jó állapotú	
Szerkezet, állapot	11 000 000	9 900 000	22 000 000	7 400 000	25 000 000	
Eladási ár Ft-ban	2025	2025	2025	2025	2025	
Eladás ideje	ingatlan.com 34195639	ingatlan.com 3403194	ingatlan.com 3446129	ing.com:34553630	ing.com:31172779	
Összehasonlító adat forrása	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	110 000	97 059	176 000	164 444	132 275
	Korrektíós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
	ingatlan mérete (2)	hasonló	hasonló	hasonló	kiseb	nagyobb
	használatosság (3)	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
	közművek (4)	jobb	azonos	azonos	rosszabb	jobb
	műszaki állapot (5)	hasonló	hasonló	jobb	hasonló	jobb
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-2,5%	-1,5%	-2,5%	-1,5%	-3,0%
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	82 500	82 500	132 000	139 778	92 593
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	105 874					
Az ingatlan becült piaci forgalmi értéke	12 700 000					
Az ingatlan becült likvidációs értéke	8 890 000					
		<b>azaz Tizenkettőmillió-hétszáz ezer forint</b>				
		<b>azaz Nyolcmillió-nyolcszáz kilencven ezer forint</b>				

Bona  
305

#### 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 1.330 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 8,5 %-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, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, Déri Miksa utca	91	149 000	1 637
3. Raktár, pince, Dugonics utca	45	60 000	1 333
4. Raktár, pince, Práter utca	77	90 000	1 169
5. Raktár, pince, Tömő utca	101	100 000	990
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
Megnevezés	Adatok, értékek		
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület	120		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	159 600		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	1 915 200		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>	<b>1 436 400</b>		
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	43 092		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	43 092		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	57 456		
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>	<b>143 640</b>		
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>	<b>1 292 760</b>		
Tőkésítési ráta	8,5%		
Tőkésített érték, Ft	15 208 941		
Befektetési kiadások	900 000		
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>	<b>14 308 941</b>		
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>	<b>14 310 000</b>		

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,9

### 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	Felépítményes telek	Felépítményes 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	Kőrös utca 26.	Bauer Sándor utca		Karácsony Sándor utca		Kőrös utca		Lujza utca	
Telek területe	529	1036		752		695		901	
Jellemzők	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 18 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.		Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 18 méter.		Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.		Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	telken		víz, csatorna		telken		telekhatáron	
Ajánlati ár Ft-ban		749 470 000		250 000 000		289 000 000		440 000 000	
Ajánlat ideje		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34036159		ing.com/34396622		ing.com/33166737		ing.com/34078320	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		723 427		332 447		415 827		488 346	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	kisebb	5%	hasonló	0%	kisebb	10%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		5%		-10%		15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		687 255		349 069		374 245		561 598	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		493 042							

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	529	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	113	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	6	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	493 042	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 900 000	azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint

#### 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 módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	12 700 000	14 308 941
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>13 180 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Kőrös utca 26. szám (35958/0/A/1 hrsz) alatti pince raktár jelenlegi piaci értékét:

**13.180.000 Ft-ban,**

**azaz**


**Tizenhárommillió-egyszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. január 28.

**Grifon 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 valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 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 értékbefolyásoló 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 2025. január 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

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/18377/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 35958/0/A/1 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Körös utca 26. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	120	0 0	373/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/769/1997/97.10.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83785/1994/1994.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 83785/1994/1994.03.09

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 83785/1994/1994.03.09

törlő határozat: 173767/1/2023/23.10.31

Egyéb elővételi jog a 35958/A/2-35958/A/25 hrszámú öröklások mindenkori tulajdonosai számára.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 245305/1/1998/98.12.23

- szervezeti Működési Szabályzat benyújtva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 173767/1/2023/94.03.09

Elővásárlási jog a 35958/0/A/2-35958/0/A/25 helyrajzi számú öröklások mindenkori tulajdonosai javára.

utalás: III/1.

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

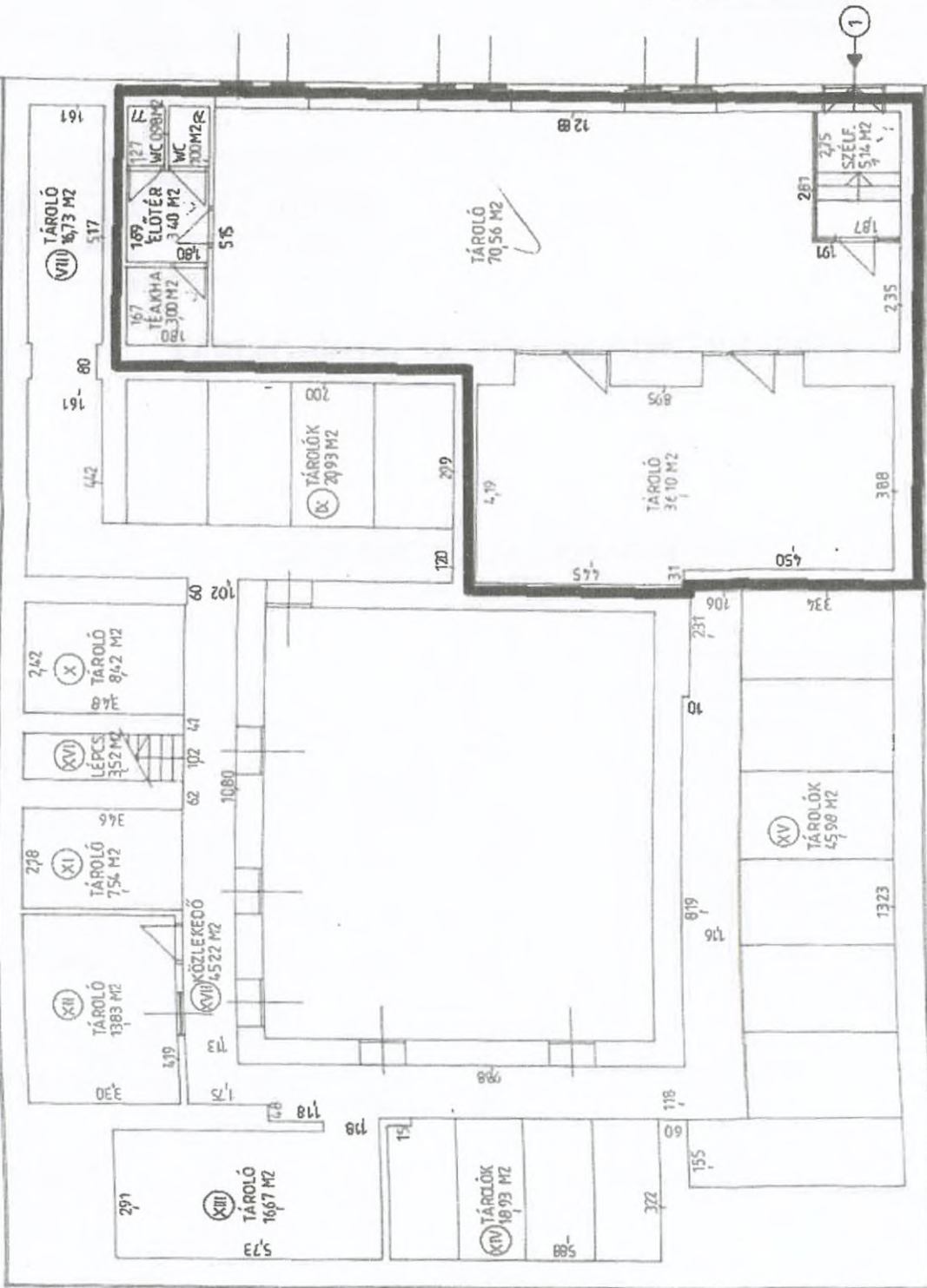
**TULAJDONI LAP VÉGE**

Bona

3/11

ALBETÉI

- 1 RAKTÁR 12018 M2
- KÖZÖS TERÜLETEK
- VIII TÁROLÓ 1673 M2
- IX TÁROLÓ 2093 M2
- X TÁROLÓ 842 M2
- XI TÁROLÓ 754 M2
- XII TÁROLÓ 1383 M2
- XIII TÁROLÓ 1667 M2
- XIV TÁROLÓK 1893 M2
- XV TÁROLÓK 4598 M2
- XVI LÉPCSŐ 352 M2
- XVII KÖZLEKEDŐ 4572 M2



Építési terv: 1994. évi 9. sz. 85/35  
Tervező: [Signature]  
Munkaterv: [Signature]

URBS KFT. BP.VILVESSELÉNYI U. 41  
ÉPÜLET CÍME: BP.VIII. KÖRIS U. 26.  
RAJZ TÁRGYA: PRINCE ALAPRAJZ M:1:100  
FELMÉRTE, RAJZOLTA: SZÁVA TIBOR É. KATALIN  
1994. JANUÁR HÓ

Bona



URBS

Társasházakat Képvisező  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest, VII.  
Wesselényi u. 41.

1994-03-17. / 2110

KÖZÖSSÉGI ÉPÜLETEK FŐELNÖKSÉGE	
Érkezési szám:	1994-03-9
Dokumentum szám:	83735
Működési szám:	
Előzetes szám:	
Előadó:	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1994. JÚLIUS 28. Szám: 15118/94

Melléklet:	Csztály:	Előszám:
------------	----------	----------

### TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT


BUDAPEST, VIII. KÖRIS U. 26.  
Hrsz.: 35 958

1994. március 10. napján  
1334/1-10  
Társasházak Képvisező  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó Kft.

A jelen okirat a társasház alapításának  
meghatározásáról szóló 1994. március 10. napján  
kelt határozat alapján készült.

Határozatom alapján a társasház 1994. március 10. napján  
31. sz. tvr. 23. §-ának a) pontjában meghatározott  
30 napon belül a H-8358 Földm.  
határozat alapján felépítésre kerülhet.  
Budapest, 1994. március 10.

Tégl  
Ingatlanfenntartási  
Hivatal




9.

A bejegyzés a P. 111. ker.  
1334/1-25. sz. tulajdoni lapra  
..... sz. tulajdoni lapra  
..... sz. tulajdoni lapra

Budapest, 1994. év. március hó. 10. napján

Tégl  
Ingatlanfenntartási  
Hivatal



Bona  
313

Budapest VIII. ker. Kőrös u. 26. sz. alatti ingatlan

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

A Főváros VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.), mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. Kőrös u. 26. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 26. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

### II.

#### Közös és külön tulajdon

##### A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Telek: 529 m<sup>2</sup>
- II. Az épület alapja, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korláttal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése.
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek és egyéb bádogfedések.
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat.
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korláttal.
- VII. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.)

Bora

314

közös területek

pinceszinten

VIII	tároló	16,73	m <sup>2</sup>
IX	tároló	20,93	m <sup>2</sup>
X	tároló	8,42	m <sup>2</sup>
XI	tároló	7,54	m <sup>2</sup>
XII	tároló	13,83	m <sup>2</sup>
XIII	tároló	16,67	m <sup>2</sup>
XIV	tárolók	18,93	m <sup>2</sup>
XV	tárolók	45,98	m <sup>2</sup>
XVI	lépcső	3,52	m <sup>2</sup>
XVII	közlekedő	45,22	m <sup>2</sup>

197,77 m<sup>2</sup>

földszinten

XVIII	lépcsőház	19,38	m <sup>2</sup>
XIX	kapualj	20,08	m <sup>2</sup>
XX	udvar	79,14	m <sup>2</sup>
XXI	légudvar	6,68	m <sup>2</sup>
XXII	légudvar	0,89	m <sup>2</sup>
XXIII	légudvar	2,26	m <sup>2</sup>
XXIV	légudvar	0,91	m <sup>2</sup>
XXV	légudvar	5,44	m <sup>2</sup>
XXVI	légudvar	0,60	m <sup>2</sup>

135,38 m<sup>2</sup>

I. emelet

XVIII	lépcsőház	19,49	m <sup>2</sup>
XXVII	folyosó	32,14	m <sup>2</sup>
XXVIII	légudvar	1,03	m <sup>2</sup>

52,64 m<sup>2</sup>

II. emelet

XVIII	lépcsőház	19,47	m <sup>2</sup>
XXIX	folyosó	32,14	m <sup>2</sup>

51,61 m<sup>2</sup>

III. emelet

XVIII	lépcsőház	19,47	m <sup>2</sup>
XXX	folyosó	32,14	m <sup>2</sup>

51,61 m<sup>2</sup>

padlástér

XXXII	padlástér	322,22 m <sup>2</sup>
XXXI	padlástlépcső	<u>3,60 m<sup>2</sup></u>
		325,82 m <sup>2</sup>

közös tulajdonban maradó terület összesen

814,63 m<sup>2</sup>

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tizedes rész arányból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások mindenkoros tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pinceszinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.  
Az egyes helyiségegyütteseket összes alapterülete m<sup>2</sup>-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze -a közös tulajdonban maradó vagyonrészek H./ és I./ pontokban részletezett közös birtoklásának, használatának a jogával és terheivel- az egyes társasházi öröklakások azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1. A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt pinceszinti raktár, mely két tároló, szélfogó, teakonyha, előtér, valamint 2 WC helyiségekből áll, 120 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

373/10.000 hányad

- 2./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 2. számmal jelölt földszint 1. sz. alatti 2 szoba, konyha, kamra, valamint fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 49 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

383/10.000 hányad

**1089 Budapest, Kőrös utca 26. pince raktár (hrszt: 35958/0/A/1)**



**Környezet, utca**



**Társasház utcai homlokzata**

**Vizsgált ingatlan utcafrontja**



**Vizsgált ingatlan bejárata**

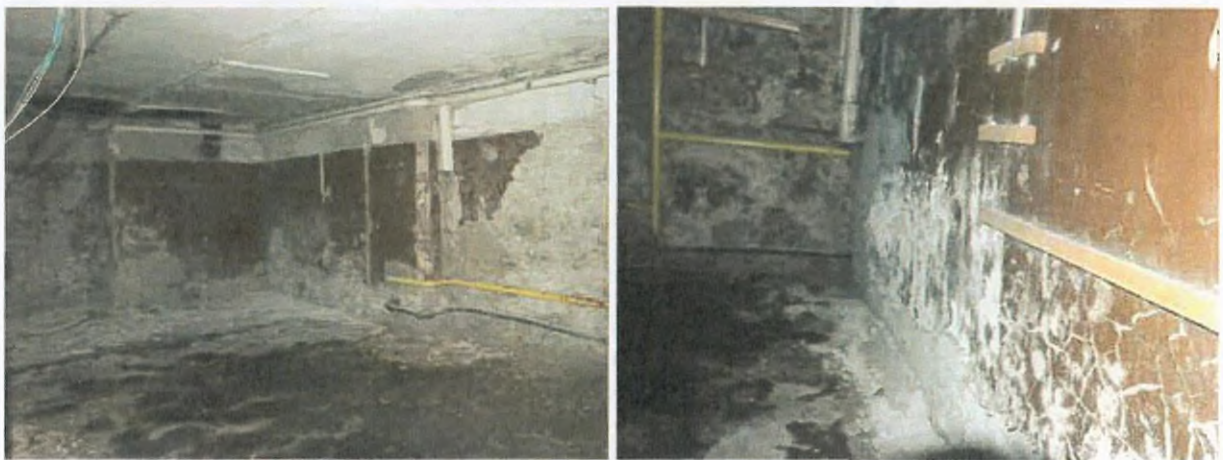
2025. január 24.

*Boka*  
317

1089 Budapest, Kőrös utca 26. pince raktár (hrsz: 35958/0/A/1)



Raktár



Raktár



WC

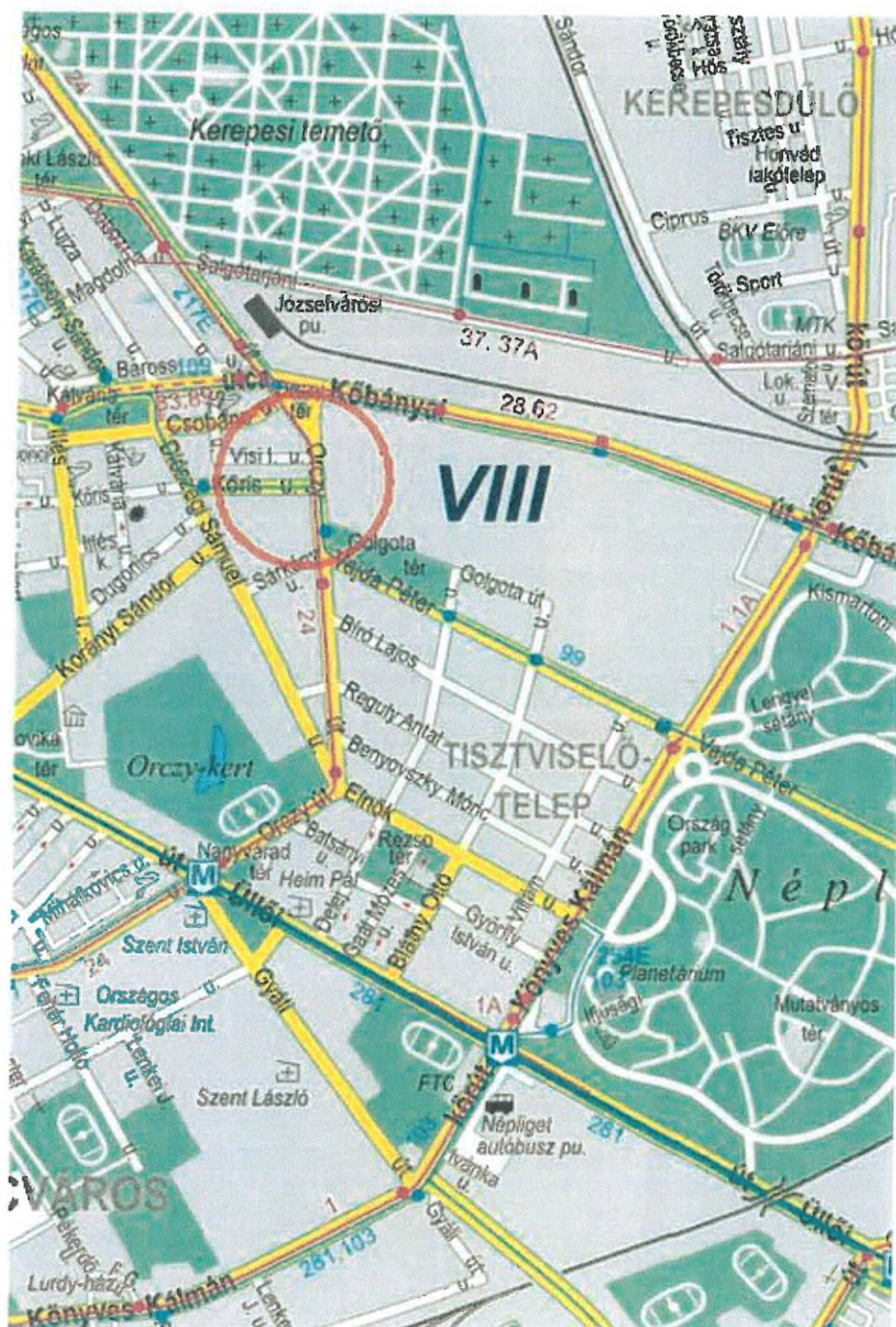
Vízóra

2025. január 24.

Bopa  
318

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kőrös utca 26.



1E1 20250206.

Gy



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Német utca 25. pince raktár (Hrsz.: 35212/0/A/23)

GRIFTON

1

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Német utca 25. szám (hrsz.:35212/0/A/23) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú -1. emelet 23. ajtó számozású egyéb helyiség forgalmi  
értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. január 28.



JGK - 0001140424

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025 -02- 10	1E1/164-1/2025
ügyintéző	
melléklet	



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság
---

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
----------------------------------	------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Német utca 25. -1. emelet 23. ajtó
Hrsz.	: 35212/0/A/23

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
-----------------------------	---------------

<b>ÉRVÉNYESSÉG</b>	: fordulónaptól számított 180 nap
--------------------	-----------------------------------

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa	: egyéb helyiség/raktár
Épületen belüli elhelyezkedése	: pince (utcai)
Közmű-ellátottság	: nincs
Építési technológia	: hagyományos, téglá
Alapterület	: 133 m <sup>2</sup>
Belmagasság	: 2,86 m
A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága	: 1,68 m
Eszmei hányad	: 338/10.000
Társasház telkének területe	: 694 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

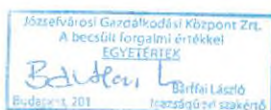
Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2025. január 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 113.233, -Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve</b>	<b>: 15.060.000, - Ft</b> <i>azaz Tizenötmillió-hatvanezer forint</i>
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 11.700.000, - Ft <i>azaz Tizenegymillió-hétszáz ezer forint</i>
<b>Az ingatlan likvidációs értéke</b>	<b>: 10.500.000, - Ft</b> <i>azaz Tízmillió-ötszáz ezer forint</i>

Budapest, 2025. január 28.

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

**2025 FEBR 06.**

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Német utca 25. szám alatti, 35212/0/A/23 hrsz-ú -1. emelet 23. ajtó egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan árverési értékesítésének megalapozását 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 : 2025. január 24.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 15.)
- 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	: 1084 Budapest, Német utca 25. -1. emelet ajtó:23.
Helyrajzi szám	: 35212/0/A/23
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 120 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Egyéb elővételi jog a 35212/A/1 – 35212/A/22 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosa; Elővásárlási jog a 35212/0/A/1 – 35212/0/A/22 helyrajzi számú öröklakások mindenkori tulajdonosa javára;

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Német utcában, a József utca és a Baross utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Német 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, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, gyenge állapotú
héjazat	: cserép, gyenge állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, gyenge állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, rossz állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett falak, rossz állapotban  
 gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téгла szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Német utcában, az József utca és a Baross utca között lévő társasház pincéjében található, a Német utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált boltíves pince ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,86 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,68 m, ami nem szabványos, ezért ez használati korlátozást jelent. A bejárati ajtó fémszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt a vakolat sok helyen levált, rossz állapotú.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

Fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan felújítandó 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	133,42
Összesen	133,42
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	133,42
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	133,00

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 133,0 m<sup>2</sup>.**



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Német utca 25. pince raktár (Hrsz.: 35212/0/A/23)

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

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Telepítés Utca, házszám Épületen belül elhelyezkedés Ingatlan redukált összerterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Raktár Bp., VIII. ker. Német utca 25. pince 133 nincs 1880-as évek téglá, felújítandó állapot	Raktár Bp., VI. ker. Szív utca pince 102 villany 1874 téglá, felújítandó áll.	Raktár Bp., VII. ker. Almássy tér pince 125 villany 1921 téglá, jó állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Auróra utca pince 45 nincs 1895 téglá, felújítandó áll.	Raktár Bp., IX. ker. Soroksári út pince 189 közműves 1905. téglá, jó állapotú 25 000 000 2025 ing.com:31172779	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	110 000	97 059	176 000	164 444	132 275
	Korrektációs tényezők	Százalékos korrektó	Százalékos korrektó	Százalékos korrektó	Százalékos korrektó	Százalékos korrektó
	elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%
	ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	5%
	használatosság (3)	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
	közművek (4)	jobb	jobb	jobb	azonos	jobb
	műszaki állapot (5)	hasonló	hasonló	jobb	hasonló	jobb
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	<b>A piaci korrektó mértéke összesen</b>	-15%	-10%	-25%	-15%	-25%
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	93 500	87 353	132 000	139 778	99 206
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	110 367				
	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	14 680 000				
	Az ingatlan becsült likvidációs értéke	11 740 000				
		<b>azaz Tizenhétmillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>				
		<b>azaz Tizenegymillió-hatszáznegyvenezer forint</b>				

#### 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 1.330 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 8,5 %-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, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, Déri Miksa utca	91	149 000	1 637
3. Raktár, pince, Dugonics utca	45	60 000	1 333
4. Raktár, pince, Práter utca	77	90 000	1 169
5. Raktár, pince, Tömő utca	101	100 000	990
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			133
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			176 890
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 122 680
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 592 010</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			47 760
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			47 760
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			63 680
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>159 201</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			16 856 576
Befektetési kiadások			900 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>15 956 576</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>15 960 000</b>

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,9

### 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 Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Német utca 25. 694 Vt-V/Cs-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 20,5 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. József utca 719 Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Koszorú utca 982 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	villany telken 475 000 000 2025 ing.com/34092578	összközműves 399 000 000 2025 ing.com/34502910	összközműves 289 000 000 2025 ing.com/33166737	telekhatáron 385 000 000 2025 ing.com/34281695
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640	406 314	415 827	478 261
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kisebb 10%	kisebb 10%	hasonló 0%	kisebb 10%
használhatóság (4)		jobb -5%	azonos 0%	jobb -5%	jobb -5%
közművesítettség (5)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	5%	-10%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		660 640	426 629	374 245	526 087
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		496 900			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	694	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	338	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	23	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	496 900	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>11 700 000</b>	<b>azaz Tizenegymillió-hétszáz ezer 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 módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	14 680 000	15 956 576
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>15 060 000</b>	


Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Német utca 25. szám (35212/0/A/23 hrsz) alatti pinceszinti egyéb helyiség jelenlegi piaci értékét:

**15.060.000 Ft-ban,  
azaz  
Tizenötmillió-hatvanezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. január 28.

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

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



### **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 felelősségünk 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 értékbecfolyásoló 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 2025. január 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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/18429/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.****Belterület 35212/0/A/23 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Német utca 25. - 1. emelet. ajtó:23.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	133	0 0	338/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.03.01

## 2. bejegyző határozat: 95995/1994/1994.04.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 167477/1/2022/22.10.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 95995/1994/1994.04.14

törölő határozat: 167477/1/2022/22.10.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 95995/1994/1994.04.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167477/1/2022/22.10.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 95995/1994/1994.04.14

jogcím: - ingatlan-nyilvántartás helyesbítése

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15735715

**I I I R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95995/1994/1994.04.14

törölő határozat: 146094/1/2023/23.08.24

Egyéb elővételi jog A 35212/A/1- 35212/A/22 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosa.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 146094/1/2023/94.04.14

Elővásárlási jog a 35212/0/A/1-35212/0/A/22 helyrajzi számú öröklakások mindenkori tulajdonosa javára.

utalás: III/1.

Folytatás a következő lapon

Bopa 331

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/18429/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIILKER.**

**Belterület 35212/0/A/23 helyrajzi szám**

---

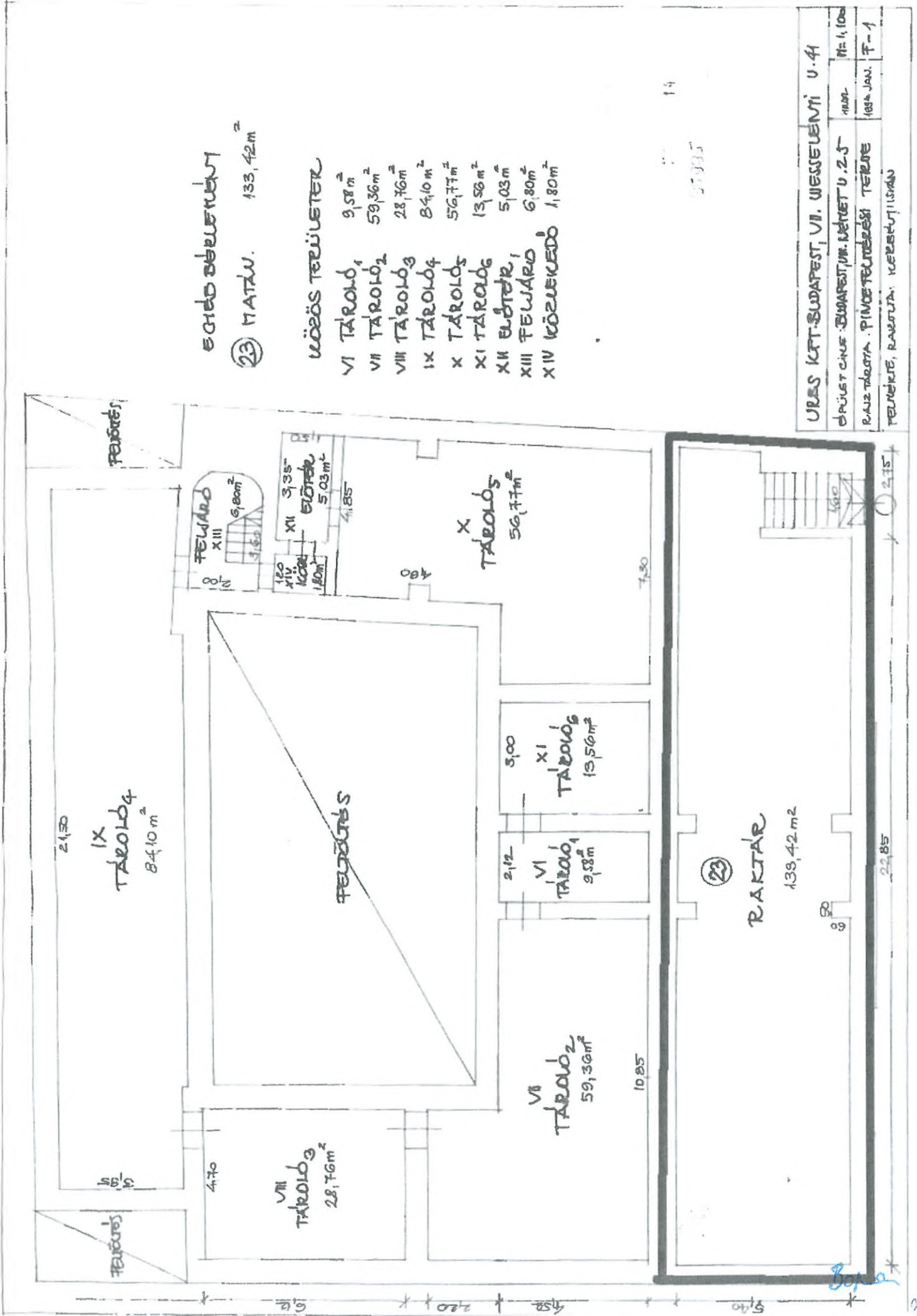
**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---



ECHED ÖBBLERVELY  
 23) MATAW. 133,42 m<sup>2</sup>

ÜZÖS TERÜLETEK

- VI TÁROLÓ<sub>1</sub> 9,58 m<sup>2</sup>
- VII TÁROLÓ<sub>2</sub> 59,36 m<sup>2</sup>
- VIII TÁROLÓ<sub>3</sub> 28,76 m<sup>2</sup>
- IX TÁROLÓ<sub>4</sub> 84,10 m<sup>2</sup>
- X TÁROLÓ<sub>5</sub> 56,77 m<sup>2</sup>
- XI TÁROLÓ<sub>6</sub> 19,56 m<sup>2</sup>
- XII ELŐTER<sub>1</sub> 5,03 m<sup>2</sup>
- XIII FELVÁRO 6,80 m<sup>2</sup>
- XIV KÖZLEKEDŐ 1,80 m<sup>2</sup>

57935

URAS KFT-SZAPESZT, VII. WESSELEMI U. 41	1102	1000 JAN.	F-1
ÉRÜLET CÍME: SZAPESZT, VII. WESSELEMI U. 2-5			
RAJZ TÁBLA: PÍNCSETERÜLETSÉSI TERVE			
TERVEKÉTE, RAJZTÁBLA: KERESZTTERV			

397

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969.(IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII.                      tulajdoni lapon helyrajzi szám alatt nyilvántartott                      m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 25. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### II.

#### Közös és külön tulajdon

##### A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet                      m<sup>2</sup> területtel, az azon lévő kerítéssel és kerítéskapukkal, továbbá a beépítetlen részen lévő belső járdákkal, gépkocsibehajtókkal és térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbenső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapuk, lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- IV. Közös gépészeti berendezések: felvonók, elszívó-berendezések, tüzi-vízrendszer, szeméttledobó, televízió vezetékek, antenna.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közmübekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
  - gázvezeték hálózat a közmübekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
  - szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közmühálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

VI. Tároló 1:	9,58 m2
VII. Tároló 2:	59,36 m2
VIII. Tároló 3:	28,76 m2
IX. Tároló 4:	84,10 m2
X. Tároló 5:	56,77 m2
XI. Tároló 6:	13,56 m2
XII. Elötér :	5,03 m2
XIII. Feljáró :	6,80 m2
XIV. Közlekedő :	1,80 m2
	<hr/>
	265,76 m2

Földszinten

XV. Udvar :	108,56 m2
XVI. Lépcsőház 1:	23,45 m2
XVII. Lépcsőház 2:	7,56 m2
XVIII. Kapualj :	28,32 m2
XIX. Közös WC :	2,21 m2
XX. Légudvar 1:	11,04 m2
XXI. Légudvar 2:	3,77 m2
XXII. Légudvar 3:	10,01 m2
XXIII. Légudvar 4:	3,50 m2
	<hr/>
	198,42 m2

XX  
X  
XX  
XX  
XXV

X  
X

X

\_\_\_\_\_



Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m<sup>2</sup>-re kerekített.

#### B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

169/10.000 hányad.

- 2/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszint 3. sz. alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás 50 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

317/10.000 hányad.

- 3/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszint 4. sz. alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba WC helyiségekből álló öröklakás 46 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

290/10.000 hányad.

- 4/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 5. sz. alatti 2 félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás 41 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

261/10.000 hányad.

- 19/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 3/A. sz. alatti 1 szoba, fürdőszoba, főzőfülke, előszoba helyiségekből álló öröklakás 31 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

194/10.000 hányad.

- 20/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 4. sz. alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás 53 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

335/10.000 hányad.

- 21/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 5. sz. alatti 1 szoba, félszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 49 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

312/10.000 hányad.

- 22/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 6. sz. alatti 1 szoba, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló öröklakás 25 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

157/10.000 hányad.

- 23/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a pincészinten található 1 raktárhelyiségből álló egyéb helyiség 133 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

338/10.000 hányad.

- 24/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 4 iroda, 2 WC, előtér, közlekedő helyiségekből álló egyéb helyiség 96 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

605/10.000 hányad.

- 25/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 1 iroda, WC helyiségekből álló egyéb helyiség 41 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból

260/10.000 hányad.

1084 Budapest, Német utca 25. pince 23. raktár (hrsz: 35212/0/A/23)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan bejárata

2025. január 24.

Bopa  
336

1084 Budapest, Német utca 25. pince 23. raktár (hrsz: 35212/0/A/23)



Raktár



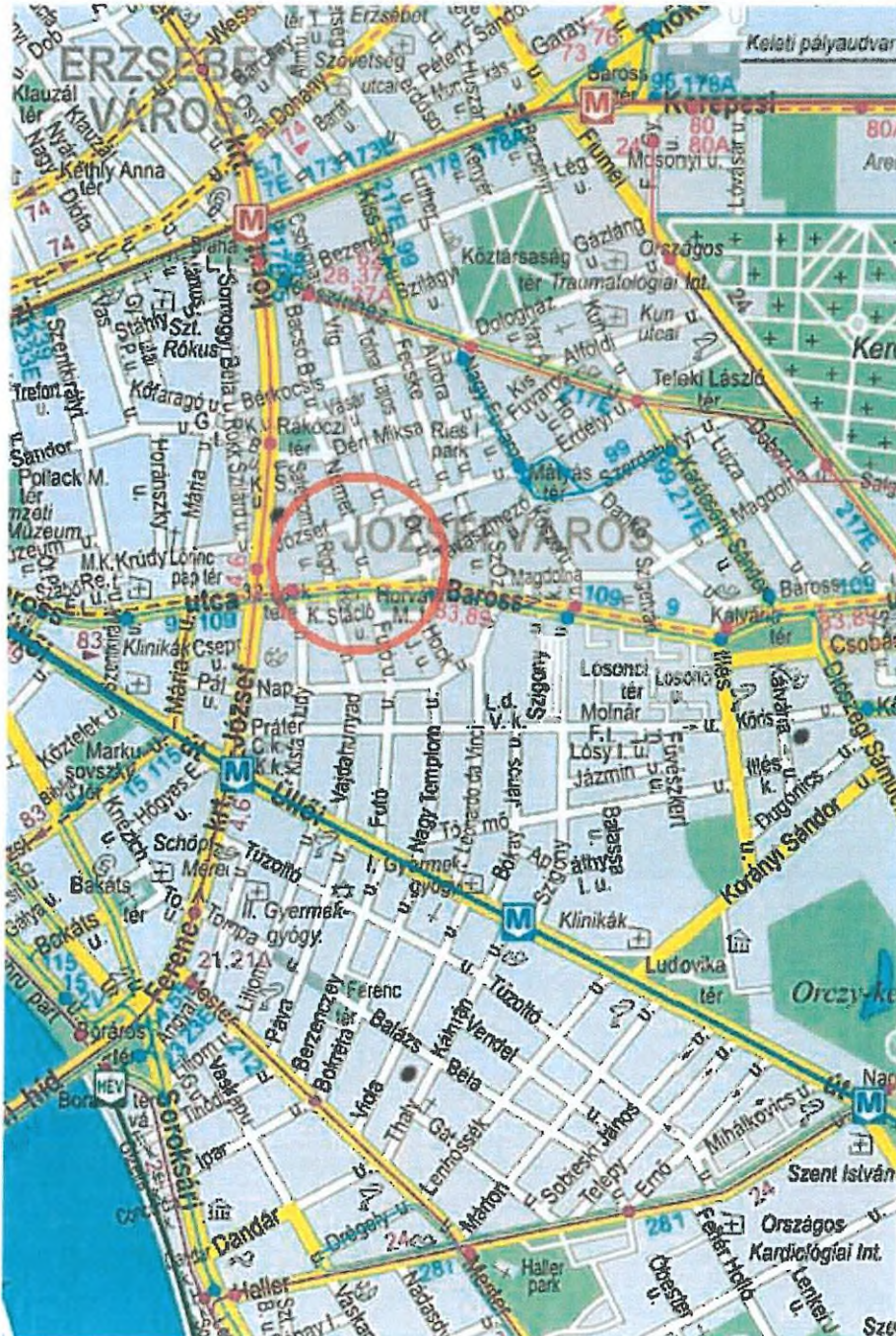
Raktár

2025. január 24.

Bopa  
340

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Német utca 25.



Bopa

3/1

1E1 20210206

GF



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 42-44. fsz. + pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)

**GRIFTON**

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 42-44. szám (hrs.:34745/0/A/2) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince 1. raktár forgalmi értékéről



JGK-0001140366

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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2025. január 28.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2025 -02- 06	1E1/159-1/2025
ügyintéző	
melléklet	

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

 Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 42-44. földszint 1. ajtó  
 Hrsz. : 34745/0/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

 Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi 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 : földszint + pince (utcai)  
 Közmű-ellátottság : víz, csatorna  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 275 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság földszint : 4,5 – 1,9 méter  
 Belmagasság pince : 2,12 – 2,7 m  
 A pince bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,28 m  
 Eszmei hányad : 849/10.000  
 Társasház telkének területe : 1.275 m<sup>2</sup>
**ÉRTÉKELÉS**


 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2025. január 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

 Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 149.455,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 41.100.000,- Ft**  
*azaz Negyvenegymillió-egyszázezer forint*  
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 48.800.000,- Ft  
*azaz Negyvennyolcmillió-nyolcszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 28.700.000,- Ft**  
*azaz Huszonnyolcmillió-hétszázezer forint*

Budapest, 2025. január 28.

Készítette:


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

**2025 FEBR 06.**

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

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. szám alatti, 34745/0/A/2 hrsz-ú földszint + pince 1. raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan árverési értékesítésének megalapozását 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 : 2025. január 24.

#### *2.4. Felhasznált dokumentumok*

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 15.)
- szintrajz (részlet)
- 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	: 1081 Budapest, Népszínház utca 42. földszint ajtó:1.
Helyrajzi szám	: 34745/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 275 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Népszínház utcában, a Kun utca és az Alföldi utca között lévő társasház földszintjén és pincésintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlanban víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es 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, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú

#### Értékelt ingatlan

##### földszint

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, fémredőny, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, gyenge állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos hőtárolós kályha

*földszint*

külső nyílászárók : fémszerkezetű ajtó, közepes állapotú  
belső nyílászárók : fémszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak  
padozat, burkolat : beton, közepes állapotban  
belső felületképzés: vakolt, festett falak, rossz állapotban  
gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utcában, a Kun utca és az Alföldi utca között lévő társasház földszintjén és pinceszintjén található, a Népszínház utca felől önállóan megközelíthetők.

A vizsgált ingatlan földszinti és pinceszinti része egymástól független, mindkettőt önállóan meg lehet közelíteni.

A földszinti egység üzletterre és wc-re osztott. Az üzletter belmagassága 4,5 m. Az üzletter belső helyisége galériázott. A faszerkezetű galéria belmagassága 1,97 m. A galéria területét az alapító okiratban feltüntetett méret tartalmazza.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó fémredőnyvel védett, gyenge állapotúak, Belső nyílászárók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, részben pvc burkolatú, gyenge-közepes állapotú, a galérián fapallós padozat gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, nedvesedés miatt vakolatleválás látható, gyenge állapotúak.

A pince négy raktárra osztott, melyek belmagassága 2,12 – 2,7m.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, közepes állapotú. A belső ajtók fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, a nedvesedés miatt vakolathiányosak, rossz állapotúak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtést hőtárolós kályha adja.

Összességében az ingatlan felújítandó 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>
<b><i>Ingatlan helyiségei</i></b>	
<i>földszint</i>	
üzlet	21,40
Közlekedő	2,70
WC	1,50
Galéria	16,90
<i>fsz.+galéria összesen</i>	42,50
<i>pince</i>	
Raktár	16,95
Raktár	103,51
Raktár	101,80
Raktár	10,34
<i>pince összesen</i>	232,60
<b>Összesen</b>	<b>275,10</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>275,10</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>275,00</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 275,0 m<sup>2</sup>.**



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 42-44. fsz. + pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)

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

Az értékmeghatározás során a Budapest VI., VII., 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	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VI. ker.	Bp., VII. ker.	Bp., VII. ker.	Bp., IX. ker.	
Utca, házszám	Népszínház utca 42-44.	Lázár utca	Dob utca	Thököly út	Soroksári út	
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	pince	
Ingatlan redukált összterülete	232	314	192	186	189	
Közművek	víz	villany	villany	közműves	közműves	
Építés éve	1890-es évek	1862	1910	1921	1905.	
Szerkezet, állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban	11 000 000	44 900 000	29 900 000	17 600 000	25 000 000	
Eladási ideje	2025	2025	2025	2025	2025	
Összehasonlító adat forrása	ingatlan.com 34195639	ingatlan.com 34107347	ing.com:34385276	ing.com:34457193	ing.com:31172779	
	<b>Fajlagos kínálati ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>110 000</b>	<b>142 994</b>	<b>155 729</b>	<b>94 624</b>	
	<b>Korrekciós tényezők</b>	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -5%	
	ingatlan mérete (2)	kisebb -10%	nagyobb 5%	kisebb -5%	kisebb -5%	
	használhatóság (3)	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	
	közművek (4)	jobb -5%	azonos 0%	azonos 0%	jobb -5%	
	műszaki állapot (5)	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-20%</b>	<b>-25%</b>	
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>77 000</b>	<b>121 545</b>	<b>124 583</b>	<b>70 968</b>	
A figyelembe vett súlysúlyok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	96 015					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	22 280 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	15 600 000					
<b>azaz Huszonkettőmillió-kettőszáznyolcvanezer forint</b>						
<b>azaz Tizenötmillió-hatszáz ezer forint</b>						



Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Telcpüés	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Bacsó Béla utca	Parass utca	József utca	Karacsóny Sándor u.	Kiss József utca
Épületen belüli elhelyezkedés	fsz+pince	fsz+galéria	földszint	földszint	fsz+galéria
Ingatlan redukált összterülete	51	68	70	42	60
Közművek	közműves	közműves	villany	közműves	közműves
Építés éve	1880	1899	1904	1897	1899
Szerkezet, állapot	tégla, jó állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.	tégla, jó állapotú
Eladási ár Ft-ban	26 300 000	34 900 000	39 900 000	25 800 000	36 500 000
Eladás ideje	2025	2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása	ing.com:34412062	ing.com:33073023	ing.com:34022895	ing.com:33903679	ing.com:34322252
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>3</sup> )	515 686	513 235	570 000	614 286	608 333
Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ingatlan mérete (2)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
használhatóság (3)	hasonló	hasonló	jobb	jobb	hasonló
közművek (4)	jobb	jobb	azonos	jobb	jobb
műszaki állapot (5)	jobb	hasonló	jobb	jobb	jobb
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>	<b>-25%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>360 980</b>	<b>436 250</b>	<b>427 500</b>	<b>430 000</b>	<b>456 250</b>
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	422 196				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	18 150 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	12 710 000				
<b>azaz Tízennyolcmillió-százötvenezer forint</b>					
<b>azaz Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer forint</b>					

#### **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 a raktárat 1.131 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken, az üzletet 4.760 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 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok, kiadó raktárak	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérelti díj Ft/hó	Fajlagos bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, Déri Miksa utca	91	149 000	1 637
3. Raktár, pince, Dugonics utca	45	60 000	1 333
4. Raktár, pince, Práter utca	77	90 000	1 169
5. Raktár, pince, Tömő utca	101	100 000	990
Átlag bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 330
méret miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 131
Hasonlító adatok, kiadó üzlet	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérelti díj Ft/hó	Fajlagos bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet földszint, Kis Fuvaros utca	77	220 000	2 857
2. Üzlet földszint, Nagy Templom utca	34	250 000	7 353
3. Üzlet földszint, Népszínház utca	62	235 000	3 790
4. Üzlet földszint, Práter utca	48	300 000	6 250
5. Üzlet földszint, Szeszgyár utca	56	200 000	3 571
Átlag bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 760
korrekció	0%		
Korrigált bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 760
Megnevezés		Adatok, értékek	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható raktár terület			233
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /hó			263 407
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /év			3 160 878
Tervezhető kihasználtság, %			75%
A bérletileg hasznosítható üzlet terület			42
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /hó			199 920
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /év			2 399 040
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>4 169 939</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			125 098
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			125 098
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			166 798
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>416 994</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>3 752 945</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			44 152 290
Befektetési kiadások			1 500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>42 652 290</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

### 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	Népszínház utca 42-44.	József utca	Koszorú	Kőrös utca	Magdolna utca
Telek területe	1 275	719	982	695	805
Jellemzők	L <sub>n</sub> -1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L <sub>n</sub> -1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L <sub>n</sub> -1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.	L <sub>n</sub> -1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	L <sub>n</sub> -1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Közművesítettség	összsközműves	villany, csatorna	összsközműves	összsközműves	telekhatáron
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000	399 000 000	289 000 000	385 000 000
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578	34 502 910	ing.com/33166737	ing.com/34281695
<b>Fajlagos kínálati ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>660 640</b>	<b>406 314</b>	<b>415 827</b>	<b>478 261</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>		<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	kisebb 5%	nagyobb -10%	kisebb 5%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-25%</b>	<b>0%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>627 608</b>	<b>385 998</b>	<b>311 871</b>	<b>478 261</b>
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/</b>	<b>450 934</b>				

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 275	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	849	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	108	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	450 934	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>48 800 000</b>	<b>azaz Negyvennyolcmillió-nyolcszáz ezer forint</b>



#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra 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 módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	40 430 000	42 652 290
Elfogadásra javasolt érték, Ft	41 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. szám (34745/0/A/2 hrsz.) alatti földszint + pince 1. raktár jelenlegi piaci értékét:


**41.100.000 Ft-ban,  
azaz  
Negyvenegymillió-egyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. január 28.

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, vagyonjogok 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 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 rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. január 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 (részlet)  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép



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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/18474/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34745/0/A/2 helyrajzi szám**

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 42. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	275	0 0	885/10000	állami
Bejegyző határozat: 999998/1999/			törölő határozat: 117080/1/2003/03.03.31	
raktár	275	0 0	885/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 117080/1/2003/03.03.31			törölő határozat: 135151/4/2005/05.08.17	
raktár	275	0 0	849/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 135151/4/2005/05.08.17				

**2. bejegyző határozat: 18909/1948/1948.09.02**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 117080/1/2003/03.03.31**

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28

törölő határozat: 117080/1/2003/03.03.31

jogcím: államosítás 4/1952. tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

**2. hányad: 0/1 törölő határozat: 117080/1/2003/03.03.31**

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

törölő határozat: 117080/1/2003/03.03.31

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI VIII.KER.IKV 8.SZ.HÁZKEZELŐSÉGE

cím: 1081 BUDAPEST VIII.KER.Somogyi Béla út 39

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 117080/1/2003/03.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

az 1991.évi.XXXIII.törvény 34.§.(1.)bekezdésén alapszik.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

Bona 356

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

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/18474/2025

2025.01.15

**BUDAPEST VIIIKER.**

**Belterület 34745/0/A/2 helyrajzi szám**

---

Folytatás az előző lapról

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

---

TULAJDONI LAP VÉGE

Bona 317

meli. Naldi Jenő ur tulajdona  
 Budapest, XII. Rezeda-utca 6 sz.  
 Székely Manó okl. mérnök, építőmester terve  
 Budapest II.  
 Keleti Károly - u. 81. Sz.  
 1941 Febr. 23.  
 VII. NÉPSZÍNHÁZ U 42-44. LÉPTÉK 4:400

**PINCE.**

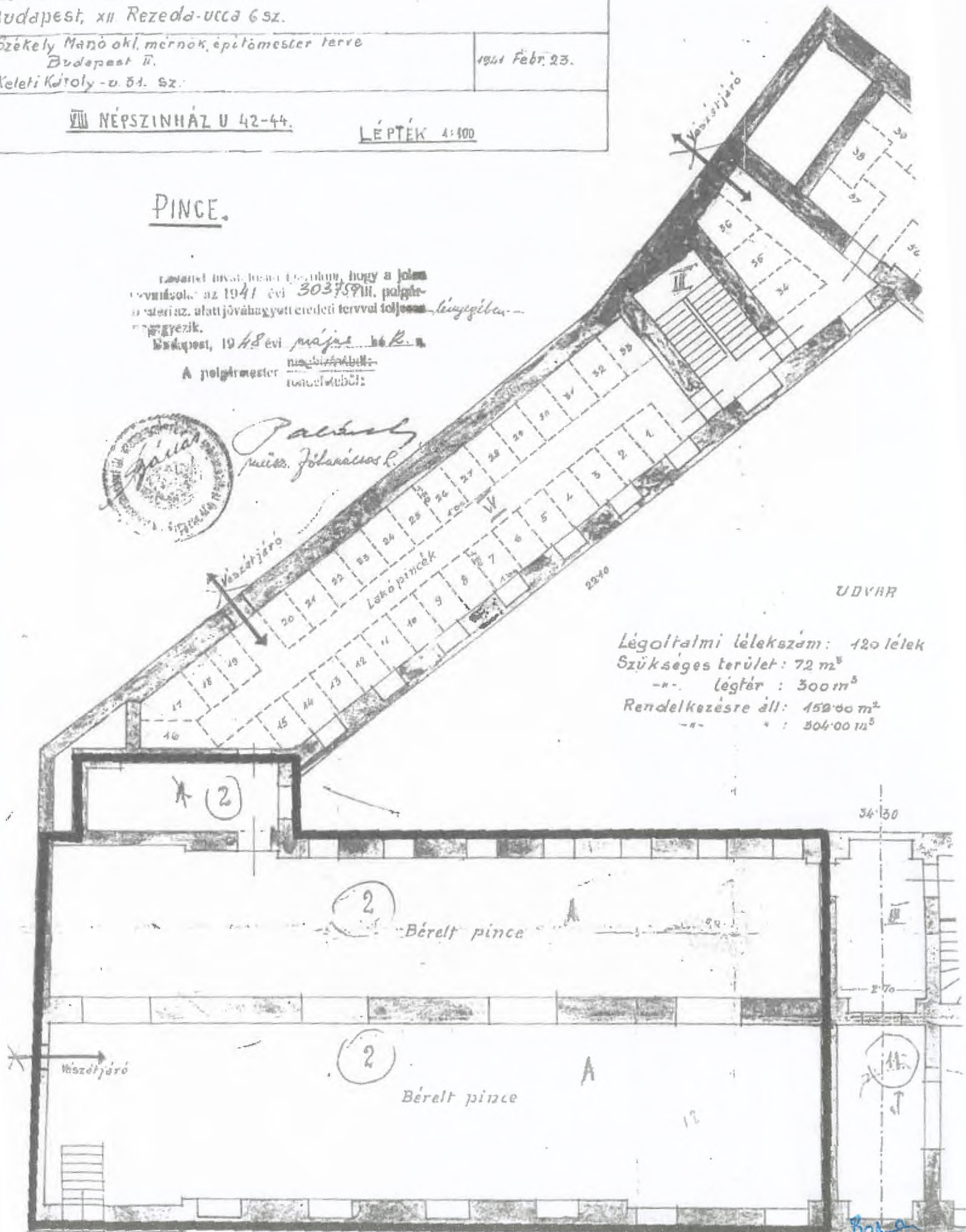
a pince lével, ha az építési terv, hogy a jelen  
 terv szerinti az 1941 évi 3037/1938. polgár-  
 mérési az. alatt jóváhagyott eredeti tervvel teljesíti a légtér-  
 számításokat.

Budapest, 1948 évi május hó 8. n.

A polgármester ~~meghatalmazott~~  
tanácskezelés:



*Pálffy*  
m. ö. Johanna P.



UDVAR

Légóltalmi lélekszám: 120 lélek  
 Szükséges terület: 72 m<sup>2</sup>  
 -"- légtér : 300 m<sup>3</sup>  
 Rendelkezésre áll: 15000 m<sup>2</sup>  
 -"- " : 30400 m<sup>3</sup>

34/30

Bérelt pince

Bérelt pince

*Bokor*

VIII NÉPSZÍNHÁZ U. 142-144  
 FÜLD SZINT ALAPRAJZA

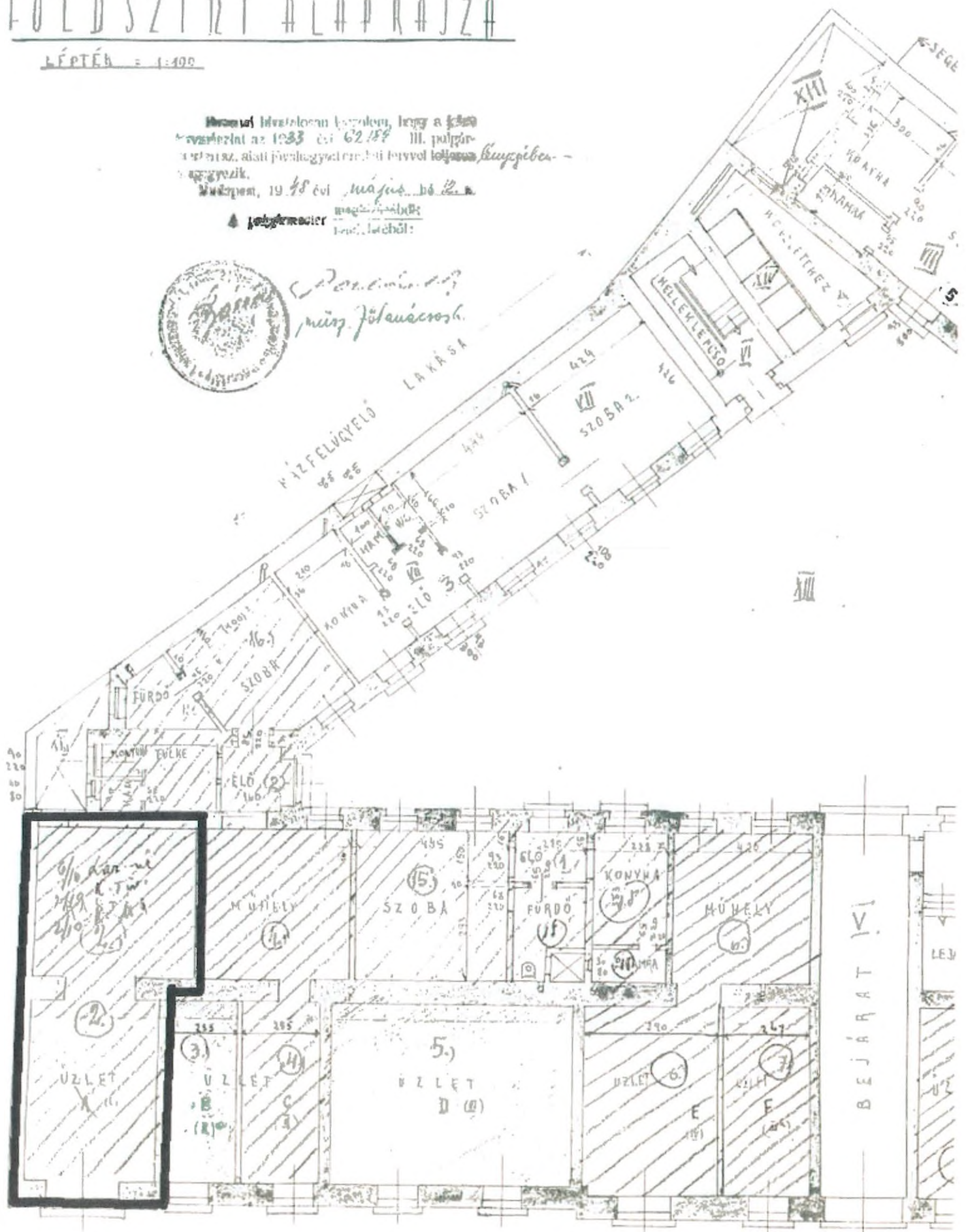
LÉPTÉK = 1:100

Magyarul hivatalosan kiegészítve, hogy a földrajzi névvel az 1933 évi 62154 III. polgári törvény az, airt föneljegyzésben a földrajzi névvel kiegészítve -  
 Budapest, 1948 évi május hó 22. n.

▲ Jelmagyarázat  
 magánlakás  
 köz. helyiség



*Magánlakás  
 köz. helyiség*





# TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT



## TARTALOMJEGYZÉK

I.	Általános adatok.....	1 oldal
II.	Közös és külön tulajdon.....	1 oldal
	A. Közös tulajdon.....	1 oldal
	B. Külön tulajdon.....	2 oldal
III.	Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések.....	8 oldal
IV.	Aláírások.....	9 oldal

Bona

361

## TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen társasházi alapító okirat az 1948. augusztus 20-án létrejött és az azóta eltelt időben módosított társasházi alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege, amely szöveg a társasházakról szóló 2003 évi CXXXIII törvény rendelkezései alapján készült.

### I.

#### Általános adatok

A társasház neve: Budapest VIII Népszínház u. 42-44 szám alatti Társasház

A társasház címe: 1085 Budapest Népszínház u. 42-44.

Az ingatlan helyrajzi száma: 34745/0/A/1-34745/0/A/60 hrsz

### II

#### Közös és külön tulajdon

##### A Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradna a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alábbi felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

#### Közös tulajdonba kerülő részek

I. Az alapok, körítők és középfalak, kémények és pillérek, minden vízszintes szerkezet, földmunka és szigetelések, fedélszék, tetőcserép fedés, kéményseprő járdák, attikák, padlásablakok.

II	1 mosókonyha az I emeleten	3,92 m <sup>2</sup>
III	Pince előterek	59,80 m <sup>2</sup>
IV	Pince rekeszterek rekeszekkel	191,50 m <sup>2</sup>
V	Kapubejárat	29,75 m <sup>2</sup>
VI	Lépcsőházak, fő és mellék	
VII	Függőfolyosók, mellvédekkel, világító és szellőző udvarok és aknák	

VIII Az esővíz levezetési létesítmények, függő ereszcsonnák, lefolyó és állványcsövek, ezeknek csatlakozási, a szennyvízlevezetési csatorna hálózat tisztító aknákkal együtt a városi csatorna hálózathoz csatlakozás, - csatorna alap és ágvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékig

Dr. SZEMES MARIANNA  
Ügyvéd  
1055 Bp., Balaion u. 12. fsz. 6.  
Adószám: :  
Banksz

*Dósa*

**IX** A vízvezetéki hálózat a városi fővezetékéből való leágazástól az egyes lakásokban való berendezési tárgyáig

**X** Az elektromos áramátviteli vezetékek a városi elektromos hálózathoz való csatlakozástól az egyes lakások árammérőjéig, valamint a ház külön részlein, az udvaron és a tetőn, úgyszintén a közös tulajdont képező helyiségekben lévő és a közös célt szolgáló lámpahelyek összes vezetékai, szerelvényei, lámpák és izzótestek a ház világítási árammérők elhelyezésére szolgáló berendezések és tartozékai

**XI** Víz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig

**XII** Gáz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig, egyéni fogyasztómérőig

**XIII** Az udvar

**XIV** Mindazok a tárgyak, melyek az I-XIII pontokban felsorolt építményrészek, felszerelések, berendezések stb kiegészítésére fejlesztésére vagy egyéb közös célra közös határozattal és közös költségen közös számlákra kerültek felszerelésre és a jövőben kerülnek felszerelésre

#### *B. Külön tulajdon*

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze- a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával az egyes társasházi lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével az alábbiak szerint:

1./ A terven 1 sorszámmal jelölt 34745/0/A/1 hrsz raktár 59 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból hozzátartozó ~~182/10000~~-ed közös tulajdoni hányad,

2./ A terven 2 sorszámmal jelölt 34745/0/A/2 hrsz raktár 275 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból hozzátartozó ~~849/10000~~-ed közös tulajdoni hányad,

3./ A terven 3 sorszámmal 34745/0/A/3 hrsz üzlet / földszint 1 / 12 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból hozzátartozó ~~37/10000~~-ed közös tulajdoni hányad,

4./ A terven 4 sorszámmal jelölt 34745/0/A/4 hrsz üzlet / földszint 2 / 31 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból hozzátartozó ~~96/10000~~-ed közös tulajdoni hányad,

5./ A terven 5 sorszámmal jelölt 34745/0/A/5 hrsz üzlet / földszint 3 / 80 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból hozzátartozó ~~247/10000~~-ed közös tulajdoni hányad,

Ur. SZEMES MARIANNA

1055 Bp., Eszter u. 12. sz. 6.

sz. sz. sz. sz.

Bona

363

**1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. fsz+pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)**



**Környezet, utca**



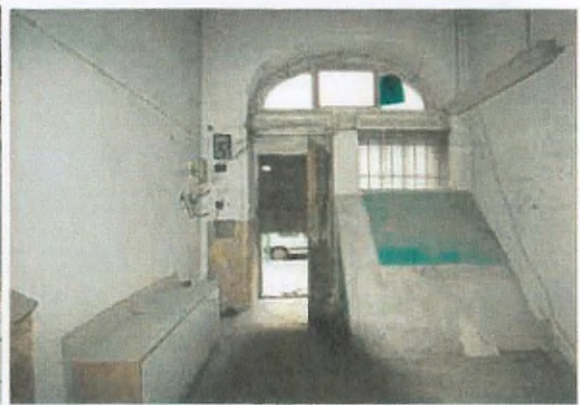
**Társasház utcai homlokzata**



**A vizsgált ingatlan utcai frontja**



**A vizsgált ingatlan földszinti bejárata**



2025. január 24.

Bona  
364

1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. fsz+pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)



Hőtárolós kályha



Üzlet



Üzlet



Üzlet



Vízóra



WC

2025. január 24.

Bopa

365

1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. fsz+pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)



Galéria



Pince bejárat



Raktár

2025. január 24.

Bona 366

1081 Budapest, Népszínház utca 42-44. fsz+pince raktár (Hrsz.: 34745/0/A/2)



Raktár



Vízóra

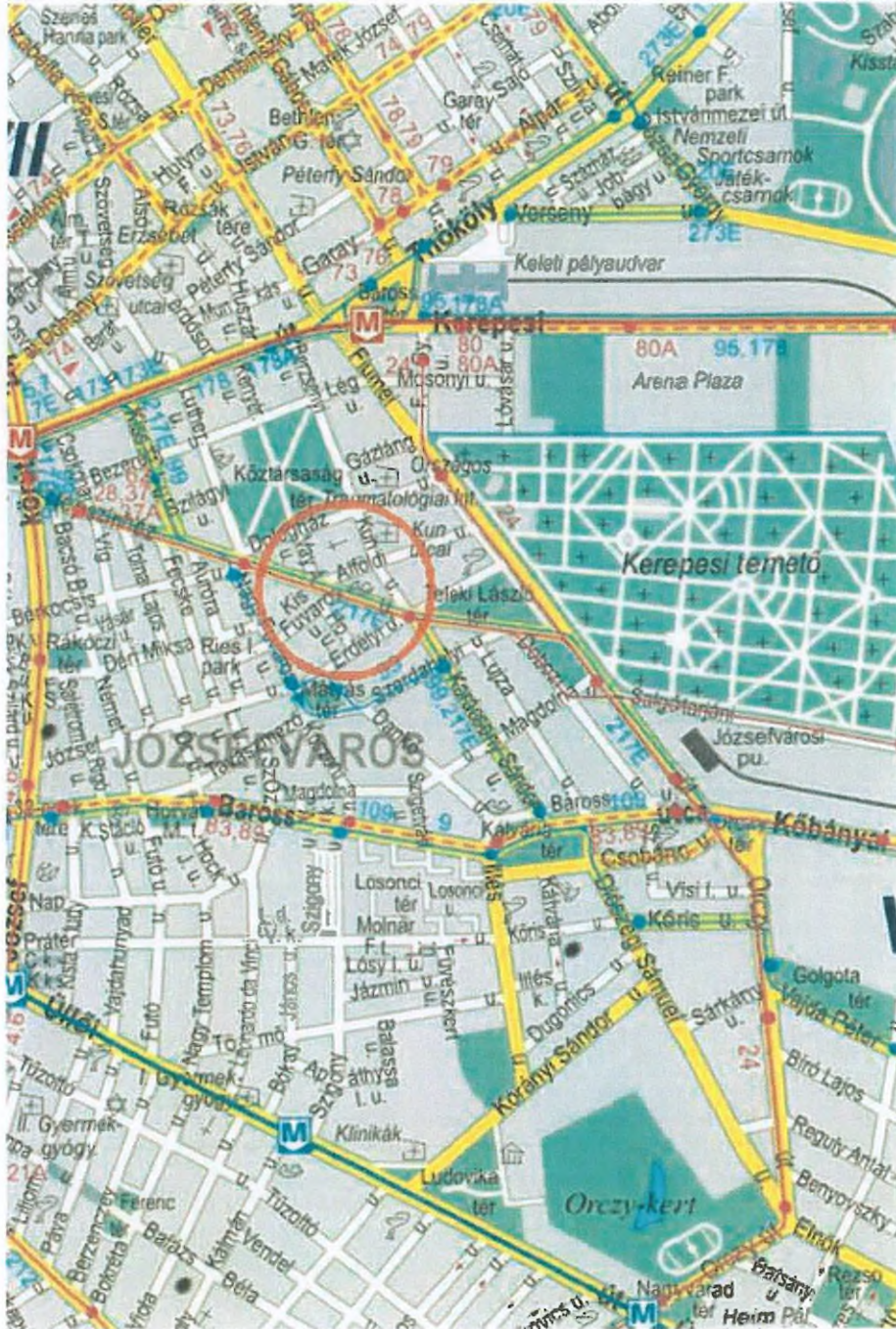
2025. január 24.

Bopa

367

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 42-44.



Bona  
368