



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1173

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Asztalos Sándor út 7. 1. emelet 12/A



szám alatti

38840/1/A/16 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2026. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1173
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Százados negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 7. 1. emelet 12/A
Helyrajzi száma	: 38840/1/A/16
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m ² Fajlagos m2 ár: 720 057 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1172 m ²
Eszmei hányad	: 607 / 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 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **43 200 000 Ft**
azaz **Negyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **28 460 000 Ft**
azaz **Huszonnyolcmillió-négyszázhatvanezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2025. december 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. január 5.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszcsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Az épület utcafronti homlokzata a lábuzatnál mészkő burkolattal ellátott, felette az emeleti szinteken az eredeti kőporos vakolat jelentős folytonossági hiányosságokkal rendelkezik, sok helyen látszanak a tartószerkezet téglaelemei, az ablakok környéki díszítőelemek – jellemzően az emeleti szinten – hiányoznak. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízvezetést.

A vizsgált ingatlan a társasház első emeletén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról érhető el. A 205 cm magasságú, üvegezett bejárati ajtó tok- és szárny szerkezete vetemedett, szigetelés nélküli. A bejárati ajtón belépve a konyhába jutunk, melynek bal oldalán található a kamra, a bejárattal szemben közlekedő érhető el, amelyből a két utcafronti szoba is nyílik. Fürdőszoba és WC nem kiépített, vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás a konyhai fal mosdónál biztosított. Közműrendszerek közül a víz, közcsatorna és villany kiépített, gáz utcában elérhető. Közműmérők közül villanyóra megtalálható a bejárati ajtó mellett, vízóra nem fellelhető. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található. A fal- és padlóburkolatok elhasználódtak, lokálisan vakolathibák láthatók, a tető felől csapadék okozta vizesedési nyomok nem tapasztalhatók. Az utcafronti tájolású homlokzati nyílászárók (2 db ablak és 1 db erkélyajtó) tok- és szárny szerkezetei cseréire szoruló állapotban vannak. Az eredeti üvegezést jellemzően eltávolították, melyet műanyag lapokkal pótoltak. A belmagasság 375 cm, galéria beépítése nem javasolt.

Összeségében rendkívül módon lepusztult, rossz műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, jelentős folytonossági hiányosságokkal	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, mozaiklap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, párnafa tokozású, duplaszárnyú ablakok, erkélyajtó	felújítandó
Átlagos belmagassága:	375 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nem található	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nem található	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, víz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A belső udvari közlekedőfolyosók nem rendelkeznek aládúcolással, a fém szerkezetek átrozsdásodtak.

Albetét:

A lakás falszerkezetén, vizesedési nyomok nem láthatók, lokálisan vakolathibák tapasztalhatók. A lakás nem rendelkezik vizes helyiséggel, wc-vel, 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
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nem kiépített
- Hőleadó berendezés – nem található lakrészen belül
- Melegvíz-ellátás – nem található lakrészen belül
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett+csempe	11,92 m ²	100%	11,92 m ²
kamra	mozaiklap	festett	1,18 m ²	100%	1,18 m ²
közlekedő	parketta	festett	11,12 m ²	100%	11,12 m ²
szoba	parketta	festett	18,53 m ²	100%	18,53 m ²
szoba	parketta	festett	16,39 m ²	100%	16,39 m ²
erkély	beton	vakolt	2,50 m ²	20%	0,50 m ²
mérési korrekció			0,36 m ²	100%	0,36 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			62,00 m ²		60,00 m ²
Összesen, kerekítve:			62 m²		60 m²

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. A forgalomképtelen, v. korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékeléséhez figyelembe vételre kerültek, a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvek, az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez.

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 (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 Q4)

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 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 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 az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. 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:	Százados negyed	
Társasház telek területe:	1172 m ²	
Eszmei hányad:	607	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	71,14 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	28 460 000 Ft	, Huszonnyolcmillió-négyszázhatvanezer- 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:	1087 Budapest, Asztalos Sándor út 7. 1. emelet 12/A	VIII. ker., Stróbl Alajos	VIII. ker., Kerepesi	VIII. ker., Tisztas u.	VIII. ker., Százados negyed	VIII. ker., Százados negyed
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	60	73	64	74	67	54
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		82 900 000	73 900 000	62 500 000	60 000 000	52 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2026	2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 022 055	1 039 219	760 135	805 970	875 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	3%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	5%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	0%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-2%	-2%	0%	0%	-2%
Összes korrekció*:		-29%	-26%	-2%	-14%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		721 571	766 943	743 412	696 358	672 000
Fajlagos átlagár:		720 057 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		43 203 420 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		43 200 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Századosnegyed, 1. emeleti, 3 szobás, összkomfortos, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/35134502
2. adat: Századosnegyed, 2. emeleti, 2 szobás, komfortos, jó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/34960222
3. adat: Századosnegyed, földszinti, 2 szobás, komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/35140774
4. adat: Századosnegyed, földszinti, 1+2 szobás, komfortos, felújított állapotú lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/34888034
5. adat: Századosnegyed, 1. emeleti, 2 szobás, összkomfortos, jó állapotú lakás, közepes házban. Ingatlan.com/35017391

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

43 200 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Asztalos Sándor út 7. 1. emelet 12/A	VIII. ker., Kerepesi	VIII. ker., Stróbl Alajos	VIII. ker., Tisztes
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	60	51	51	47
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	200 000	210 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 539	3 725	4 245
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-30%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-21%	-21%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		2 800 Ft/m ² /hó	2 947 Ft/m ² /hó	3 128 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 958 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotú, gázkonvektoros, 2 szobás lakás. ingatlan.com/35063197
2. adat: Jó állapotú, komfortos, 2. emeleti lakás. ingatlan.com/34967606
3. adat: Felújított, összkomfortos, földszinti lakás. ingatlan.com/34874610

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 958 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 916 784 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	95 839 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 336 Ft
Egyéb költségek:	5%	95 839 Ft
Költségek összesen:		230 014 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 686 770 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		24 100 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 100 000 Ft

azaz **Huszonnégymillió-egyszázezer- 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:	43 200 000 Ft	100%	43 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			43 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

43 200 000 Ft

azaz, **Negyvenhárommillió-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, 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 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-Vagyonértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Asztalos Sándor út 7. 1. emelet 12/A**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **43 200 000 Ft**
azaz **Negyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. december 11., csütörtök
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. január 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"/>
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
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251124/21179
2025.11.24

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 38840/1/A/16 helyrajzi
szám

1087 BUDAPEST VIII KER., ASZTALOS SÁNDOR ÚT 7. 1 EM./12A
Budapest VIII ker., Belterület, 38840/1/A/16

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76196/3/2012/12.02.24				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	60	2	0	607/10000

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76196/3/2012/12.02.24				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76196/3/2012/12.02.24				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel Név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 63-67.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 38840/1 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Asztalos Sándor u. 7. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületeszek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerinti szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

I. Telek, a hozzá tartozó részben levő térburkolattal együtt 1172 m²

Pincszinti közös területek:

II.	Pincerekeszek	137,56 m ²
III.	Közlekedők	90,27 m ²
IV.	Tárolók	110,76 m ²
V.	Pincelépcsők	9,24 m ²
Összesen:		347,83 m²

Földszinti közös területek:

VI.	Kapualj	40,83 m ²
VII.	Udvar az előlépcsőkkel	499,54 m ²
VIII.	Lépcsőházak	16,24 m ²
IX.	Közös WC	8,80 m ²
X.	Légudvarok	10,03 m ²
Összesen:		575,44 m²

I. emeleti közös területek:

XI.	Lépcsőházak	26,48 m ²
XII.	Függőfolyosó	84,78 m ²
XIII.	Közös WC-k	17,60 m ²

Dr. SZÜTS ÁGNES HENNYEDI TUDÓSA
Dr. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1067 Budapest, József u. 39. III. 9.
Tel./Fax: 06-17746-3379

KISFALU
Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

Szoba	34,45 m ²
Kamra	1,30 m ²
Konyha	9,65 m ²
Hall	13,25 m ²
Fürdőszoba	6,00 m ²

Összesen: 64,65 m²

valamint a közös tulajdonból **659/10.000** tulajdoni hányad.

16./ **Önkormányzatot illeti a 38840/1/A/16** helyrajzi számon felvett, a terveken 16. számmal jelölt, I. emelet 12/a. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	29,54 m ²
Szoba	16,39 m ²
Kamra	1,18 m ²
Konyha	11,92 m ²
Erkély	0,48 m ² (0,2-es szorzóval számolva)

Összesen: 59,51 m²

valamint a közös tulajdonból **607/10.000** tulajdoni hányad.

17./ **Önkormányzatot illeti a 38840/1/A/17** helyrajzi számon felvett, a terveken 17. számmal jelölt, I. emelet 14. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	24,34 m ²
Szoba	12,96 m ²
Szoba	12,29 m ²
Kamra	2,50 m ²
Konyha	10,14 m ²
Előtér	2,00 m ²
Hall	8,98 m ²
Előszoba	6,59 m ²
Közlekedő	8,00 m ²
Fürdőszoba	5,30 m ²
WC	1,19 m ²

Összesen: 94,29 m²

valamint a közös tulajdonból **962/10.000** tulajdoni hányad.

18./ **Önkormányzatot illeti a 38840/1/A/18** helyrajzi számon felvett, a terveken 18. számmal jelölt, I. emelet 15. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	33,62 m ²
Szoba	24,20 m ²
Szoba	16,78 m ²
Konyha	5,24 m ²
Erkély	0,48 m ² (0,2-es szorzóval számolva)
Előszoba	6,28 m ²
WC	0,78 m ²
Fürdőszoba	6,10 m ²
WC	1,12 m ²

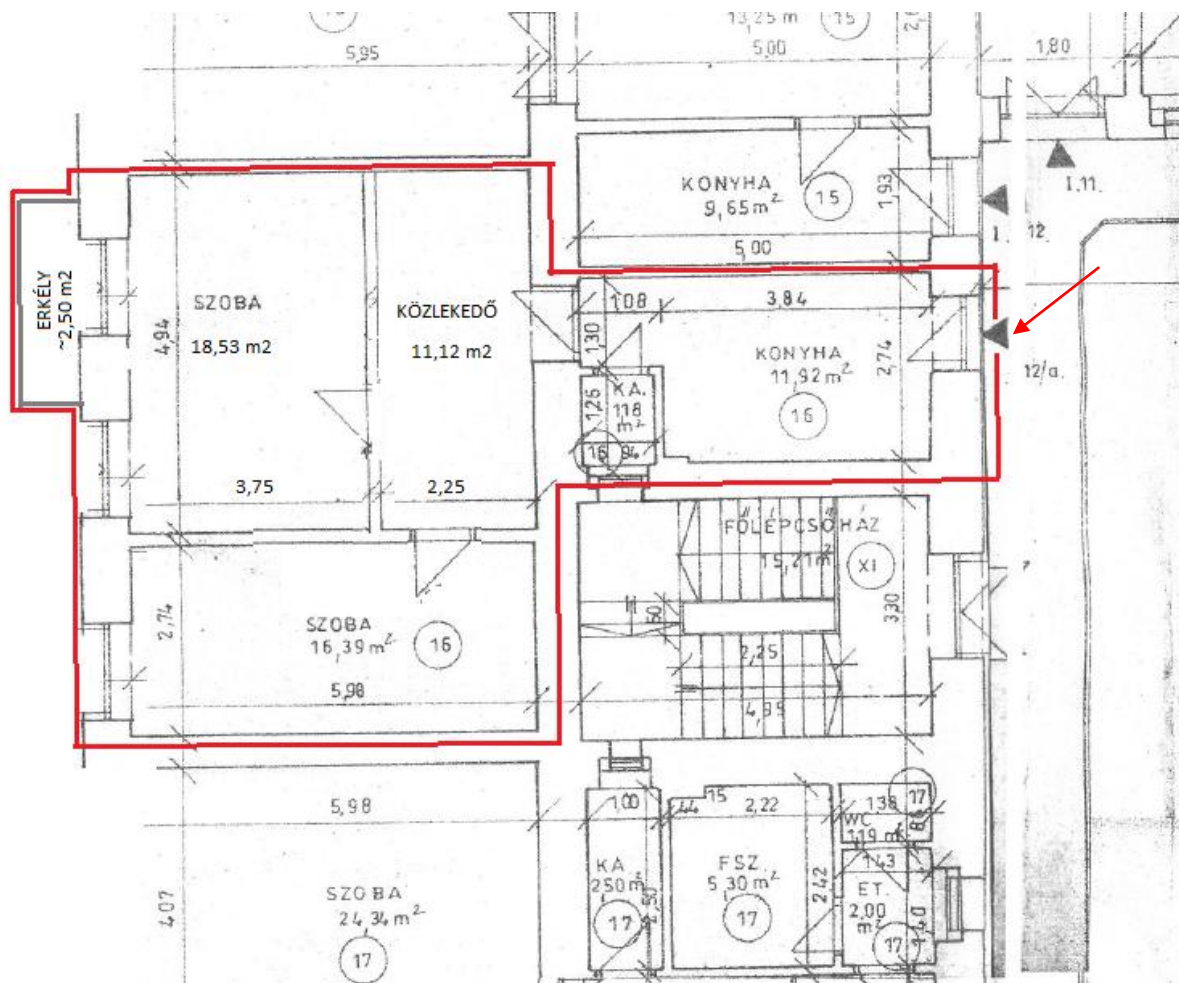
Összesen: 94,60 m²

valamint a közös tulajdonból **965/10.000** tulajdoni hányad.

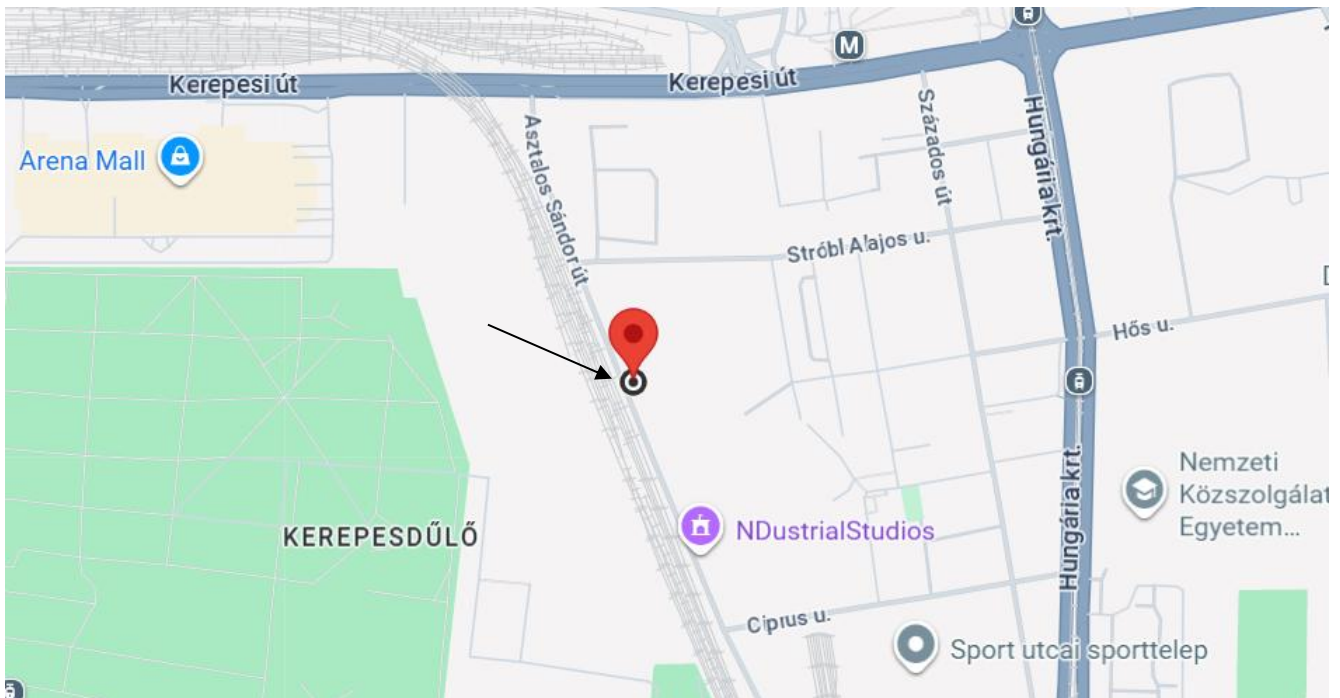
Dr. Szűcs Ágnes ügyvezető igazgató
 Dr. Sztina Ágnes ügyvezető igazgató
 1087 Budapest, Szent István tér 39. III. 9.
 Tel./Fax: 06-1/36-3379

KISFALU
 Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső udvar



07. lépcsőház



08. lakás bejárata



09. villanyóra



10. falazat



11. falazat



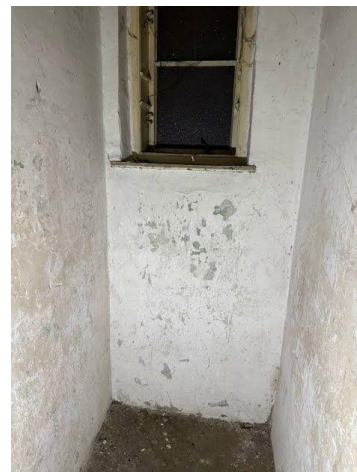
12. konyha



13. konyha



14. közlekedő



15. kamra



16. szoba



17. szoba



18. szoba



19. szoba



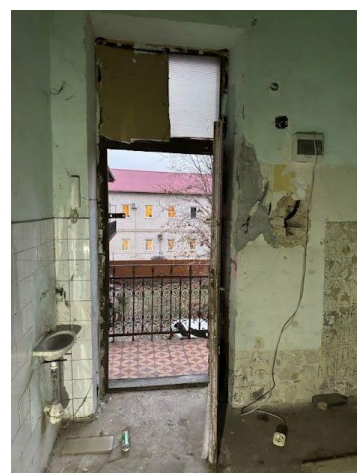
20. mennyezet



21. szoba



22. falazat



23. előtér