



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1174

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Corvin köz 4. IV. em. 1.



szám alatti

36395/0/A/35 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2026. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1174
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Corvin köz 4. IV. em. 1.
Helyrajzi száma	: 36395/0/A/35
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 90 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 90 m ² Fajlagos m2 ár: 949 086 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 282 / 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: **85 420 000 Ft**
azaz **Nyolcvanötmillió-négyszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **14 240 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-kettőszáznegyvenezer- 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 16.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	INGATLAN	FORGALMI SZAKÉRTŐI VELEMÉNY	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	EMÉNY	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	----------	-----------------------------	---	-------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A neobarokk stílusban épült patkó alakú lakóházak Bauer Emil nevéhez köthetők, a megrendelők a Perl-testvérek voltak. A befoglaló épület 1927-ben épült, téglá hosszfőfalas földszint + 6 emelet kialakítással, homlokzata szépen felújított. A házban lift kiépített, azonban két emelet között sokszor megáll, ezért fel- vagy le kell sétálni. A vizsgált időszakban felújítás alatt állt.

Az értékelésbe vont albetét 90 m² alapterületű, amely 2 és félszoba, hall, konyha, kamra, 2 tároló, fürdőszoba, wc, előszoba helyiségekből áll. Fűtése gáz cirkórol üzemel, melegvíz-ellátás átfolyós gáz vízmelegítőről megoldott. Ez utóbbi 3 éve lett beépítve, a bérlő saját költségén. A szobákban kopott, felcsiszolást igénylő csaphornyos parketta, a többi helyiségben kerámia lapburkolat található. A homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos szerkezettel, dupla üvegezéssel készültek, melyek vetemedettek, felújításra szorulnak.

Az albetétben vízóra, villanyóra és gázóra kiépített, a lakás belmagassága 3,4 m.

Össességében az albetét erősen felújítást igénylő műszaki állapotban van, a belső helyiségek teljesen lelakottak.

Épület:

Épület építési éve:	1927	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,4 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gáz cirkó	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	felújítandó
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	új átfolyós gáz vízmelegítő kiépítése	
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:

Az egész ház szépen felújított, vakolatmállás és penészedés sehol sem látható. A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített, közlekedőfolyosók állapota megfelelő.

Albetét:

A fürdőszobában és a wc helyiségben kismértékű felázás látható, amely vagy a strangok szivárgásától vagy a felső szomszédtól erednek. A falak koszosak, a parketta kopott, az ablakok vetemedettek, az egész lakás elhanyagolt állapotú. A lakás a szemle időpontjában 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
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – gáz cirkó
- Hőleadó berendezés – radiátor
- Melegvíz-ellátás – átfolyós gáz vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
félszoba	parketta	festett	7,21 m ²	100%	7,21 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	9,14 m ²	100%	9,14 m ²
kamra	kerámia	festett	2,08 m ²	100%	2,08 m ²
előszoba	kerámia	festett	4,91 m ²	100%	4,91 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,29 m ²	100%	1,29 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	6,05 m ²	100%	6,05 m ²
hall	parketta	festett	9,91 m ²	100%	9,91 m ²
tároló	kerámia	festett	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
tároló	kerámia	festett	3,95 m ²	100%	3,95 m ²
szoba	parketta	festett	20,25 m ²	100%	20,25 m ²
szoba	parketta	festett	22,37 m ²	100%	22,37 m ²
mérési korrekció			1,14 m ²	100%	1,14 m ²
Összesen:			90,00 m ²		90,00 m ²
Összesen, kerekítve:			90 m²		90 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). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$ 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 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 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	918 m ²
Eszmei hányad:	282 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	25,89 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	14 240 000 Ft , Tizennégymillió-kettőszáznegyvenezer- 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:	1082 Budapest, Corvin köz 4. IV. em. 1.	VIII. ker., Corvin köz	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Kisfaludy	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Corvin köz
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	90	89	83	82	99	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		128 000 000	93 000 000	94 900 000	95 000 000	97 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2025	2026	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 294 382	1 008 434	1 041 585	863 636	1 027 059
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	-1%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-10%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	0%	0%	5%	0%
lift		0%	0%	0%	5%	0%
ház műszaki állapota		-2%	0%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció*:		-27%	-6%	-8%	9%	-8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		943 604	950 953	960 342	940 500	950 029
Fajlagos átlagár:		949 086 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		85 417 740 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		85 420 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti (liftes), 2+2 szobás, összkomfortos, felújított állapotú lakás. Ingatlan.com/35005478
2. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti (liftes), 4 szobás, összkomfortos, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/34915283
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti (liftes), 2 szobás, összkomfortos, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/35141103
4. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti (lift nélküli), 3 szobás, komfortos, közepes állapotú lakás. Ingatlan.com/35097938
5. adat: Corvinnegyed, 3. emeleti (liftes), 3 szobás, összkomfortos, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/34849223

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

85 420 000 Ft

azaz **Nyolcvanötmillió-négyszázhuszezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Corvin köz 4. IV. em. 1.	VIII. ker., Corvin köz	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	90	90	90	84
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	280 000	270 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 639	2 956	3 054
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 507 Ft/m ² /hó	2 660 Ft/m ² /hó	2 730 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 632 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Átlagos műszaki állapotú, 3 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/34997693
2. adat: Felújított, összkomfortos, 1. emeleti lakás. ingatlan.com/34951053
3. adat: Felújított, összkomfortos, 4. emeleti lakás. ingatlan.com/32238569

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 632 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 558 304 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	127 915 Ft
Igazgatási költségek:	2%	51 166 Ft
Egyéb költségek:	5%	127 915 Ft
Költségek összesen:		306 996 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 251 308 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		32 160 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

32 160 000 Ft

azaz **Harminckettőmillió-egyszázhatvanezer- 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:	85 420 000 Ft	100%	85 420 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	32 160 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			85 420 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

85 420 000 Ft

azaz, **Nyolcvanötmillió-négyszázhuszezer- 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 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-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: **1082 Budapest, Corvin köz 4. IV. em. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **85 420 000 Ft**
azaz **Nyolcvanötmillió-négyszázhuszezer- 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 16.

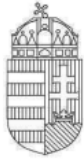
TARTALOMJEGYZÉK

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, 36395/0/A/35 helyrajzi
szám

1082 BUDAPEST VIII KER., CORVIN KÖZ 4. 4 EM./1
Budapest VIII ker., Belterület, 36395/0/A/35

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2012/11.12.15				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	90	2	1	282/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 207344/1993/1993.10.13				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2012/11.12.15				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Társasház alapító okirat módosítása, a közös tulajdoni hányadok módosítása				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 207344/1993/1993.10.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel, 207344/1993/1993.10.13				
	Név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67				

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)**A 1082 Budapest, VIII. ker. Corvin köz 4. sz. TÁRSASHÁZ**

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt

ALAPÍTÓ OKIRATA**I.****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Bp. Föv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII., Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1702 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36395 hrsz-u 918 m² alapterületű – természetben Budapest, VIII. Corvin köz 4. szám alatti – ingatlant, a 32/1969./IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján – a házigatlanok elidegenítése érdekében – a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján 1993. október 12.-én kelt alapító okirattal

társasházza

alakította át

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célját szolgáló helyiségek – természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969./IX.30. Korm. sz. r. alapján értékesítve – a vevők tulajdonába adta.

A 1082 Budapest, VIII. ker. Corvin köz 4. sz. alatti TÁRSASHÁZ ingatlan tulajdonosai (továbbiakban; tulajdonostársak) megállapodnak abban, hogy a földhivatal nyilvántartásába bejegyzett és jelenleg érvényben lévő társasházi alapító okiratot az 1959. évi IV. tv. XII. fejezete és a 2003. évi CXXXIII tv. alapján (a továbbiakban Tt.) a társasház tulajdonosai – 100 % egyetértésükkel megfogalmazott akaratak szerint – módosítják. A most készített egységes szerkezet szerves része az eredeti és a jelen módosításhoz csatolt műszaki tervrajz.

II.**KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON****A.****KÖZÖS TULAJDON**

A társasház tulajdona közös, illetve külön tulajdonra oszlik meg. A Tt. 1. § (1) bekezdése a közös tulajdon fogalmát a külön tulajdon meghatározásával adja meg. Ennek megfelelően:

A társasház a budapesti VIII. kerület 36395/0/A hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A Tt. 1.§ (1) bekezdése értelmében a társasház közös tulajdonába tartozik mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, valamint földrészlet, amelyet jelen fejezet II/B. pontja nem határoz meg külön tulajdonként. A közösség tulajdonába tartoznak továbbá azok, az e pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, amelyek az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a II/B. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg [Tt. 1. § (2)].

A társasházi közös tulajdon, a mindenkor külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a II/B. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben osztatlanul illeti meg [Tt. 2. § (1), és 2) bek.].

A Tt. 1 § (1) és (2) bekezdések meghatározását figyelembe a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban római számmal jelölt és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

a/ Közös illetőségű területek

I.	Telek	918 m ²
Pince:		
LXII.	Korábban az 1. sz. külön tulajdonból leválasztott 1 műhely, 2 raktár, 1 közlekedő helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség : KÖZLEKEDŐ	142,29 m ²
II.	Liftakna	5,94 m ²
III.	Tároló	2,81 m ²

Intézőbizottság elnöke

Kisfalu Kft.

Futurcal 1

üggyvéd


- 34./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 34. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 34. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. III. em. 6. sz. alatti 113 m²** alapterületű: 3 és felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **354/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

IV. EMELET

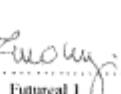
- 35./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 35. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 35. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 1. sz. alatti 90 m²** alapterületű: 2 és felszoba, hall, konyha, kamra, 2 tároló, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **282/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 36./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 36. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 36. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 2. sz. alatti 90 m²** alapterületű: 3 szoba, konyha, kamra, tároló, 2 előtér, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **282/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 37./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 37. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 37. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 3. sz. alatti 67 m²** alapterületű: 2 és felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **210/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 38./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 38. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 38. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 4. sz. alatti 99 m²** alapterületű: 2 szoba + 2 felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **310/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 39./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 39. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 39. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 5. sz. alatti 87 m²** alapterületű: 2 és felszoba, konyha, kamra, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **273/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 40./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 40. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 40. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. IV. em. 6. sz. alatti 105 m²** alapterületű: 3 és felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **329/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

V. EMELET

- 41./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 41. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 41. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. V. em. 1. sz. alatti 88 m²** alapterületű: 2 és felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, garderober, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **276/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 42./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 42. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 42. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. V. em. 2. sz. alatti 91 m²** alapterületű: 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 2 előtér, tároló, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **285/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 43./A mindenkori tulajdonos tulajdonát képezi és a 43. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 43. számmal jelölt **Bp. VIII. Corvin köz 4. V. em. 3. sz. alatti 66 m²** alapterületű: 2 és felszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **207/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

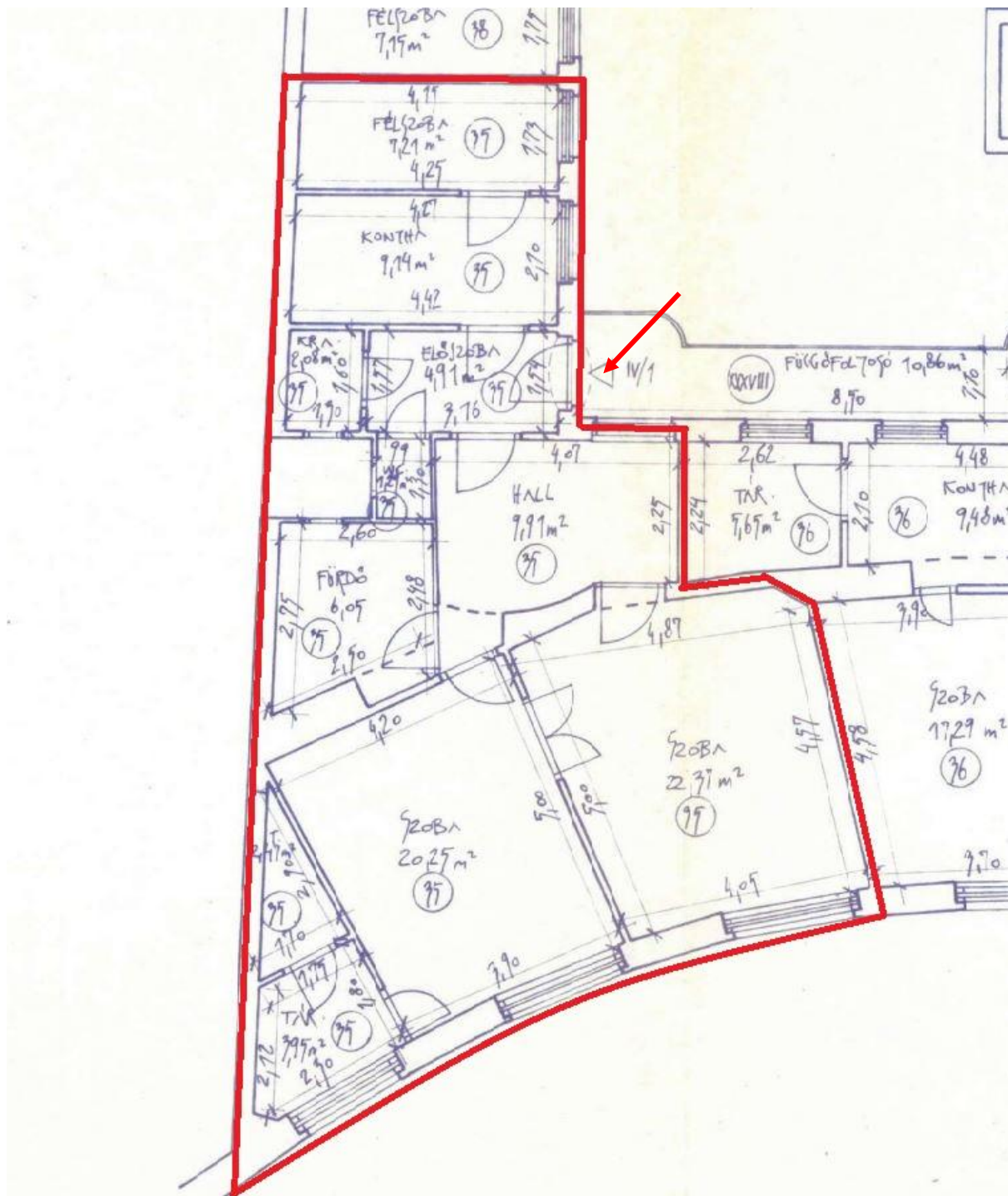

István Székely
Intézőbizottság elnöke


Kislaku Kft.

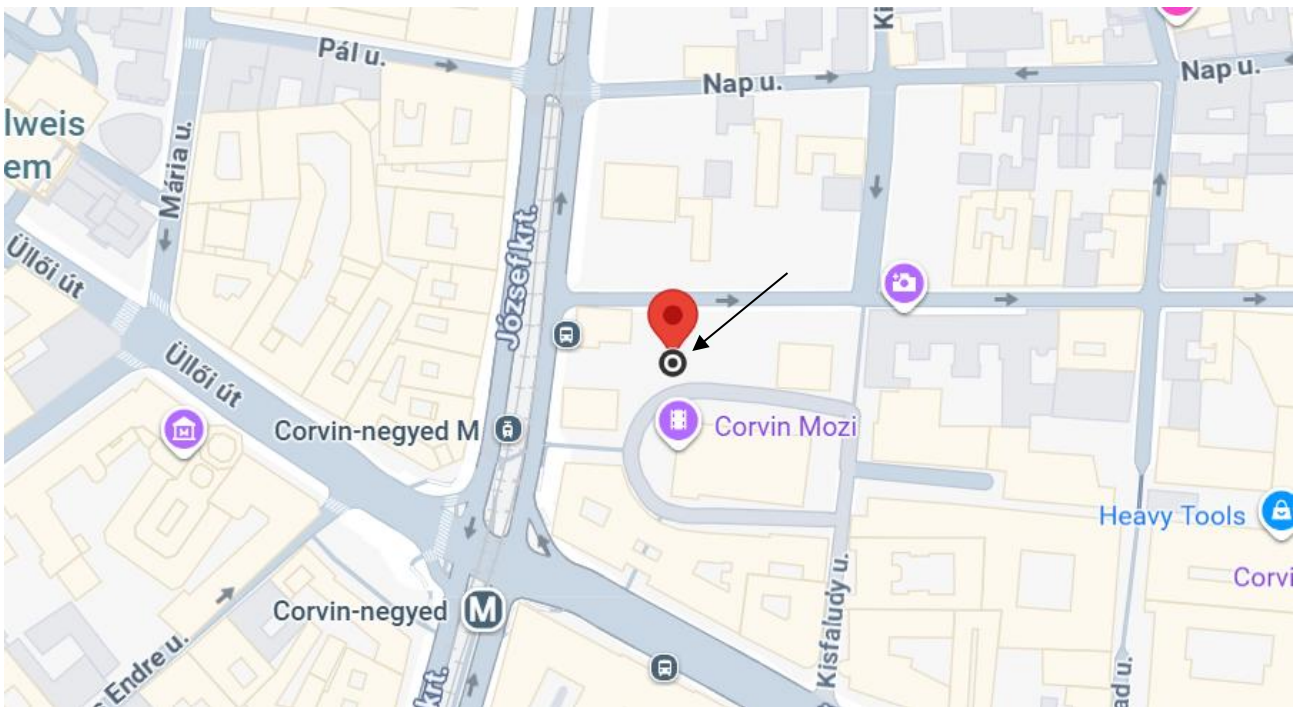

Futurreal 1


Ügyvéd

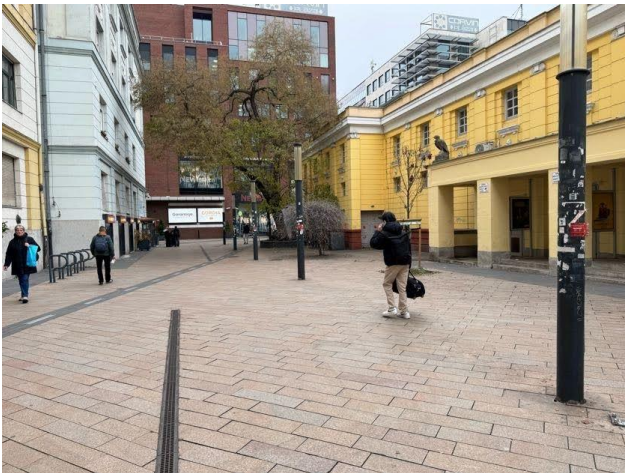
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. kapubejárat



06. lépcsőház



07. lift



08. belső homlokzat



09. függőfolyosó



10. radiátor



11. villanyóra



12. konyha



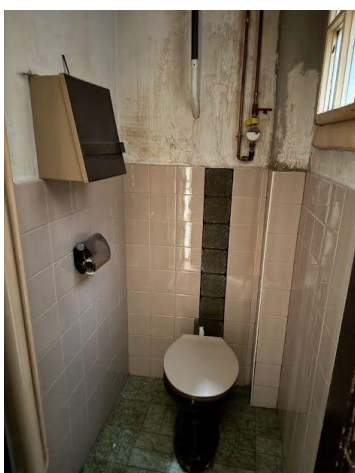
13. vízóra



14. radiátor



15. falazat



16. wc



17. szoba



18. fürdőszoba



19. gépészet



20. szoba



21. padozat



22. falazat



23. gázóra