



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-1175

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Csobánc utca 6. II. emelet 23.



szám alatti

35913/0/A/23 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2026. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1175
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Csobánc utca 6. II. emelet 23.
Helyrajzi száma	: 35913/0/A/23
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m2 ár: 1 019 222 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 489 m ²
Eszmei hányad	: 229 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
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 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **18 350 000 Ft**
azaz **Tizennyolcmillió-háromszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 480 000 Ft**
azaz **Négymillió-négyszáznyolcvanezer- 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

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről sincsenek pontos adatok.

A vizsgált ingatlan a társasház második emeletén található, megközelíteni a lépcsőházból lehet, lift nincs kialakítva. A bejárati ajtó és az ablak faszervezet, melyek ráccsal védettek. Műszaki állapotuk jó. Fűtése elektromos hőtárolós kályháról megoldott, a melegvizet villanybojler adja. A szobában laminált parketta, a konyhában mázas kerámia elhelyezett, műszaki állapotuk jó. A falak festettek és részben csempézettek, helyenként penészesedés látható. A konyhai rész sarkában egy zuhanyzó kialakított, azonban wc nincs a lakásban, az Önkormányzati jegyzőkönyv szerint a lakáshoz kinti wc tartozik. A szobában egy kisméretű fekvő galéria kialakított, amely könnyen elbontható, külön értéket nem képvisel. Vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagasság 3,30 m.

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

Összességében átlagos műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalobtozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mázas kerámia, laminált parketta	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázas kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,30 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	elektromos hőtárolós kályha	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna, gáz	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	közepes
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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 épület külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazat feletti részen. A felső szintek kőporos vakolattal ellátottak, a földszinti rész kváderezett. A tető felújított, valamint a strang vezetékek is, szemlének idején pedig a ház elektromos hálózatának felújítása zajlott.

Albetét:

A falon kismértékű repedés látható, oka nem ismeretes, statikai hiba nem feltételezhető. Wc nincs lakásban, és a falakon helyenként penészedés látható az elégtelen szigetelés, valamint a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt. A wc hiánya miatt, 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 – elektromos hőtárolós kályha
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
konyha	mázás ker.	festett+csempe	5,04 m ²	100%	5,04 m ²
szoba	lam. parketta	festett	12,87 m ²	100%	12,87 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			17,91 m ²		17,91 m ²
Összesen, kerekítve:			18 m²		18 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 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 az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. 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:	489 m ²
Eszmei hányad:	229 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,20 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	4 480 000 Ft , Négymillió-négyezer-hatvanöt-hatvanöt 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:	1086 Budapest, Csobánc utca 6. II. emelet 23.	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Orczy negyed
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	18	23	27	23	22	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		34 000 000	35 490 000	32 500 000	33 000 000	44 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 330 435	1 183 000	1 271 739	1 350 000	1 347 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-10%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció*:		-20%	-19%	-20%	-25%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 071 000	957 047	1 023 750	1 017 900	1 026 414
Fajlagos átlagár:		1 019 222 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		18 345 996 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		18 350 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, 1 szobás, komfortos, felújított állapotú lakás.
Ingatlan.com/35156778
2. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, 1 szobás, komfortos, jó állapotú lakás.
Ingatlan.com/35118962
3. adat: Orczynegyed, félemeleti, 1 szobás, komfortos, jó állapotú lakás.
Ingatlan.com/34959617
4. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, 1 szobás, komfortos, felújított állapotú lakás.
Ingatlan.com/35103524
5. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, 1 szobás, komfortos, felújított állapotú lakás.
Ingatlan.com/34518586

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

18 350 000 Ft

azaz **Tizennyolcmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 6. II. emelet 23.	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Visi Imre	VIII. ker., Illés
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	18	15	20	18
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	150 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		8 233	7 125	8 444
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-30%	-30%	-30%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-32%	-24%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		5 640 Ft/m ² /hó	5 415 Ft/m ² /hó	5 911 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		5 655 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, komfortos, 2. emeleti lakás. ingatlan.com/34983224
2. adat: Felújított, komfortos, földszinti lakás. ingatlan.com/35140048
3. adat: Felújított, összkomfortos, 1. emeleti lakás. ingatlan.com/34521023

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		5 655 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 099 332 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	54 967 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 987 Ft
Egyéb költségek:	5%	54 967 Ft
Költségek összesen:		131 920 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		967 412 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 820 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-nyolcszázhuszezer- 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:	18 350 000 Ft	100%	18 350 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			18 350 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 350 000 Ft

azaz, **Tizennyolcmillió-háromszázötvenezer- 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 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: **1086 Budapest, Csobánc utca 6. II. emelet 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **18 350 000 Ft**
azaz **Tizennyolcmillió-háromszázötvenezer- 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, 35913/0/A/23 helyrajzi
szám**

1086 BUDAPEST VIII KER., CSOBÁNC UTCA 6. 2 EM./23
Budapest VIII ker., Belterület, 35913/0/A/23

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999989/1999/				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	18	1	0	229/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 113278/1996/1996.05.23				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 113278/1996/1996.05.23				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06				
	eredeti felvétel, 113278/1996/1996.05.23				
	Név: VIII.KER. 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)

Budapest, VIII. ker. Csobánc u. 6. sz. épület

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. 1293 tulajdoni lapon 35913 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Csobánc u. 6. 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

- 2 -

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 489 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém 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 szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	lejárati	19,11 m ²
VII.	közlekedő	4,96 m ²
VIII.	átjáró	6,48 m ²
IX.	pince	10,80 m ²
X.	tároló 1	32,76 m ²
XI.	tároló 2	7,56 m ²
XII.	tároló 3	46,00 m ²

- 8 -

19. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben " II.em.19.sz." alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 23 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

290/10.000 hányad.

20. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben " II.em. 20.sz." alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

319/10.000 hányad.

21. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben " II.em. 21.sz." alatti konyha,Wc,alkov,szoba helyiségekből álló öröklakás 45 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

574/10.000 hányad.

22. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "II.em. 22.sz." alatti konyha,félszoba,szoba helyiségekből álló öröklakás 38 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

486/10.000 hányad.

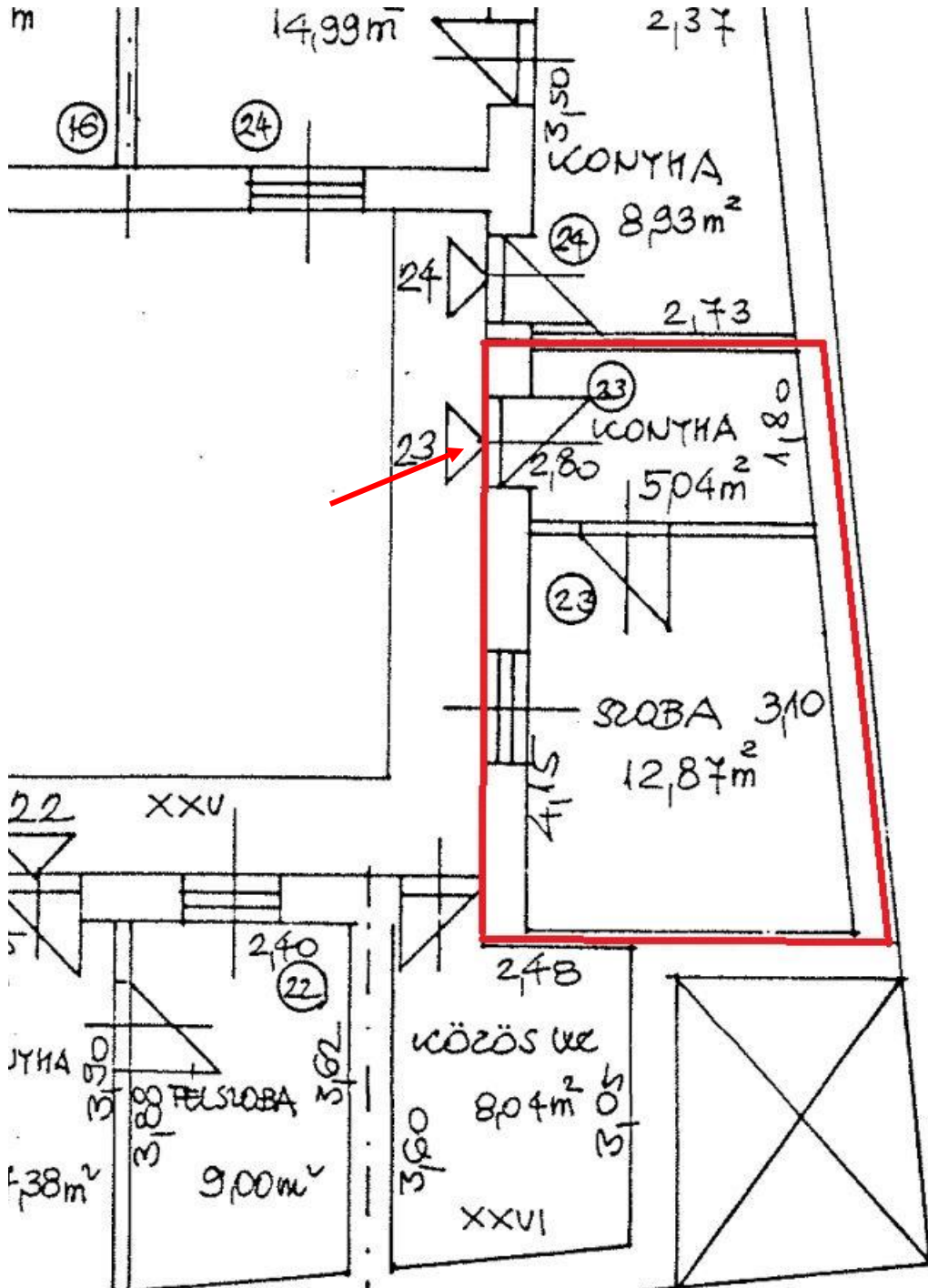
23. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben " II.em. 23.sz." alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 18 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

229/10.000 hányad.

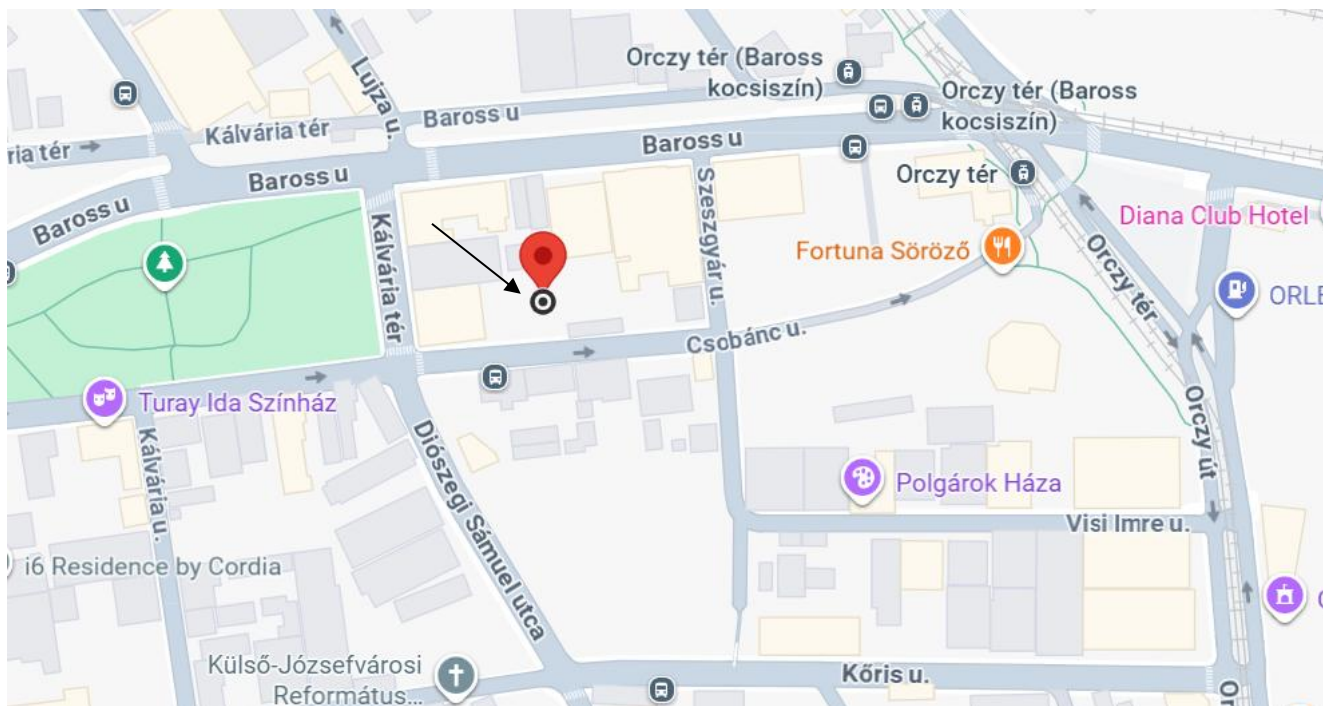
24. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben " II.em. 24.sz." alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 24 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

306/10.000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. kapubejárat



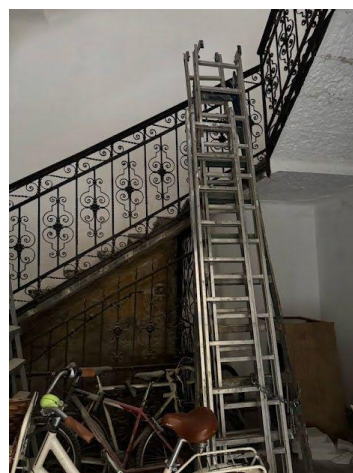
06. kapualj



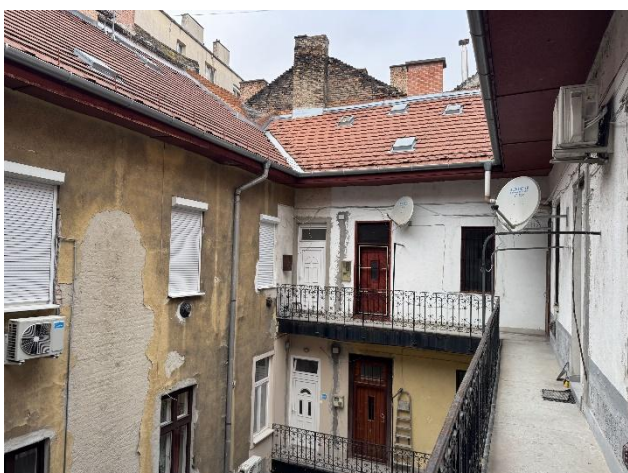
07. belső homlokzat



08. felújítás alatt álló elektromos hálózat



09. lépcsőház



10. felújított tetőszerkezet



11. lakás elhelyezkedése



12. villanyóra



13. gázóra/vízóra



14. zuhanyzó



15. galéria



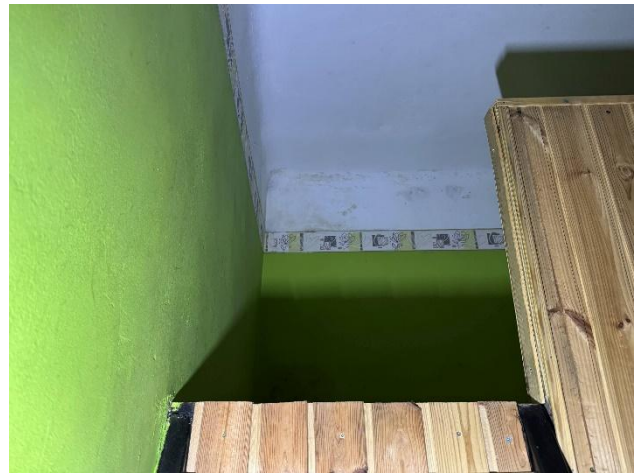
16. elektromos hőtárolós kályha



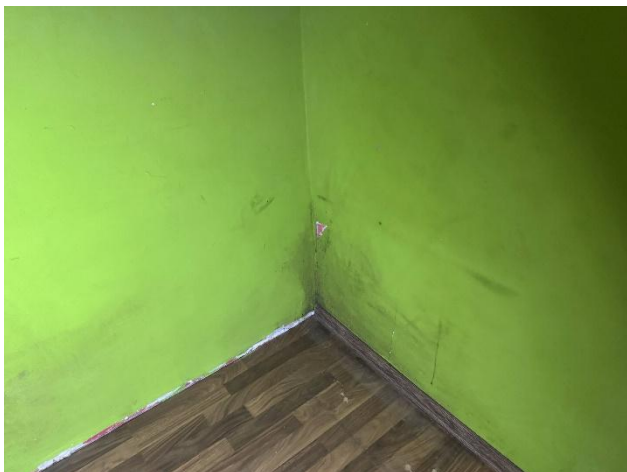
17. kisebb repedés a falazaton



18. ablakszerkezet



19. galéria



20. penészesedés



21. villanybojler