



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-1176

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Csobánc utca 7. III. em. 2.



szám alatti

35907/0/A/18 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2026. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1176
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Csobánc utca 7. III. em. 2.
Helyrajzi száma	: 35907/0/A/18
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	: 55 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m ² Fajlagos m2 ár: 821 950 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 383 m ²
Eszmei hányad	: 562 / 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: **45 210 000 Ft**
azaz **Negyvenötmillió-kettőszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **8 610 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hatszáztízezer- 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.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az értékelt lakás a harmadik emeletén helyezkedik el, bejárata a lépcsőházból érhető el, lift nincs az épületben.

Az albetét öt helyiségből áll, melyben 2 szoba, konyha, előszoba és kamra került kialakításra. A szobák ablakai hagyományos gerébtokos szerkezetek, amelyek az utcára néznek, műszaki állapotuk felújítandó. A bejárati ajtó szintén egyszerű fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel, rács nincs rajta. Az ingatlannak saját wc helyisége nincs, közös wc a függőfolyosón található. A konyhában ülökád került beépítésre, leválasztás nélkül, ezt célszerű majd külön helyiségként leválasztani. Melegvíz-ellátásról átfolyós gázüzemű vízmelegítő gondoskodik, a lakás fűtésére pedig a két szoba között megépített cserépkályha áll rendelkezésre, ezenkívül a szobákban egy-egy Lampart típusú parapetes gázkonvektor is van. A cserépkályha petróleummal működhetett, mert kémény nincs kiépítve, és egy folyadéktároló látható a cserépkályha mellett, amiből egy leágazás vezet a cserépkályhába.

A lakásban villany, víz- és gázóra kiépített.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében korszerűsítendő, felújítandó, komfort nélküli, használaton kívüli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,35 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	Lampart típusú parapetes gázkonvektor és olajkályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gázüzemű vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	gáz, víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	az elmúlt 10 évben nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
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 épület alsó homlokzati része kvádezett, az 1. emeleti szinttől kezdődően klinker téglával díszítettek. A felső szint átlagos állapotú, a földszinti részen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki. A tetőszerkezet közepes állapotú, az ereszcsonna kiépített.

Albetét:

Az albetét belső terében beázást, penészesedést nem tapasztaltunk, azonban felújításra és korszerűsítésre szorul. A saját wc hiánya miatt, a szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – Lampart típusú parapetes gázkonvektor és cserépkályha
- Melegvíz-ellátás – átfolyós gázüzemű vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	parketta	festett	23,69 m ²	100%	23,69 m ²
szoba	parketta	festett	16,60 m ²	100%	16,60 m ²
konyha	cementlap	festett+csempe	9,92 m ²	100%	9,92 m ²
előszoba	cementlap	festett	3,04 m ²	100%	3,04 m ²
kamra	cementlap	festett	1,84 m ²	100%	1,84 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			55,09 m ²		55,09 m ²
Összesen, kerekítve:			55 m²		55 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:	383 m ²
Eszmei hányad:	562 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,52 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	8 610 000 Ft , Nyolcmillió-hatszázötvenezer - 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 7. III. em. 2.	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Illés	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Visi Imre	VIII. ker., Csobánc
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	55	56	64	56	65	54
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		54 990 000	57 900 000	59 900 000	66 900 000	69 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		883 768	814 219	962 679	926 308	1 165 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	0%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-10%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció*:		-5%	-4%	-15%	-14%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		840 463	780 836	819 239	796 625	872 585
Fajlagos átlagár:		821 950 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		45 207 250 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		45 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, 2 szobás, komfortos, közepes állapotú lakás.
Ingatlan.com/34972211
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, 2 szobás, komfortos, közepes/felújítandó állapotú lakás.
Ingatlan.com/35056468
3. adat: Orczynegyed, 4. emeleti, 1+1 szobás, komfortos, jó állapotú lakás.
Ingatlan.com/35112376
4. adat: Orczynegyed, félemeleti, 2+1 szobás, komfortos (fűtőpanel), felújított állapotú lakás. Ingatlan.com/34857824
5. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, 2 szobás, komfortos, jó/felújított állapotú lakás.
Ingatlan.com/34684446

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

45 210 000 Ft

azaz **Negyvenötmillió-kettőszáztízezer- 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 7. III. em. 2.	VIII. ker., Illés	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Orczy
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	55	51	45	62
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	195 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 353	4 117	4 597
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-26%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 837 Ft/m ² /hó	3 046 Ft/m ² /hó	3 710 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 198 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotú, összkomfortos, 1. emeleti lakás. ingatlan.com/35137068
2. adat: Újszerű, összkomfortos, 3. emeleti lakás. ingatlan.com/34955914
3. adat: Újszerű, összkomfortos, 4. emeleti lakás. ingatlan.com/34925230

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 198 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 899 612 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	94 981 Ft
Igazgatási költségek:	2%	37 992 Ft
Egyéb költségek:	5%	94 981 Ft
Költségek összesen:		227 953 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 671 659 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		23 880 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 880 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer- 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:	45 210 000 Ft	100%	45 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 880 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			45 210 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

45 210 000 Ft

azaz, **Negyvenötmillió-kettőszáztízezer - Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 7. III. em. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **45 210 000 Ft**
azaz **Negyvenötmillió-kettőszáztízezer- 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.

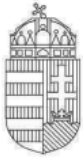
TARTALOMJEGYZÉK

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/20251124/21467
2025.11.24

Oldal 1/1

**Budapest VIII ker.
Belterület, 35907/0/A/18 helyrajzi
szám**

1086 BUDAPEST VIII KER., CSOBÁNC UTCA 7. 3 EM./2
Budapest VIII ker., Belterület, 35907/0/A/18

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999998/1999/				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	55	2	0	562/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 91224/1994/1994.03.31				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 91224/1994/1994.03.31				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 91224/1994/1994.03.31 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)

Városi Mérési, Lakócsőlevezényelési Dokumentációs Penderter

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VIII.ker. Csobánc u. 7.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1288 számú tulajdoni lapon, 35907 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Csobánc u. 7. (Szeszgyár u. 7.) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 593/1993 (XII.14.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt -a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| I. | Télek: | 383 m ² |
| II. | Az épület alapozása, felmenő szerkezete, pillérek és kéménypillérek; | |
| III. | Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek; | |
| IV. | Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel; | |
| V. | Homlokzatok lábazat képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| VI. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek; | |
| VII. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai; | |
| VIII. | Előlépcsők: | 1,07 m ² |
| IX. | Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéig; | |
| X. | Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéig; | |

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1288/18 számú tulajdoni lapon 35907/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Csobánc u. 7. III.em. 2. sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 562/10000 hányad.

19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1288/19 számú tulajdoni lapon 35907/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Csobánc u. 7. III.em. 3. sz. alatti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a XVII. sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 501/10000 hányad.

20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1288/20 számú tulajdoni lapon 35907/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Csobánc u. 7. III.em. 4. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a XVII. sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 432/10000 hányad.

C. Egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása, egyéb megállapítások

A tulajdonostársak -jogutódaikra is kiterjedően- hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonos hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

-az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgálomak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1288 számú tulajdoni lapon 35907 hrsz alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;

-az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

-az alapító okirat II. fejezete C. pontjában foglaltaknak megfelelően az elővásárlási jogot

-valamennyi külön tulajdonú, de nem lakás rendeltetésű ingatlan terhére, továbbá,

-valamennyi társasházi tulajdonostárs javára jegyezze be.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

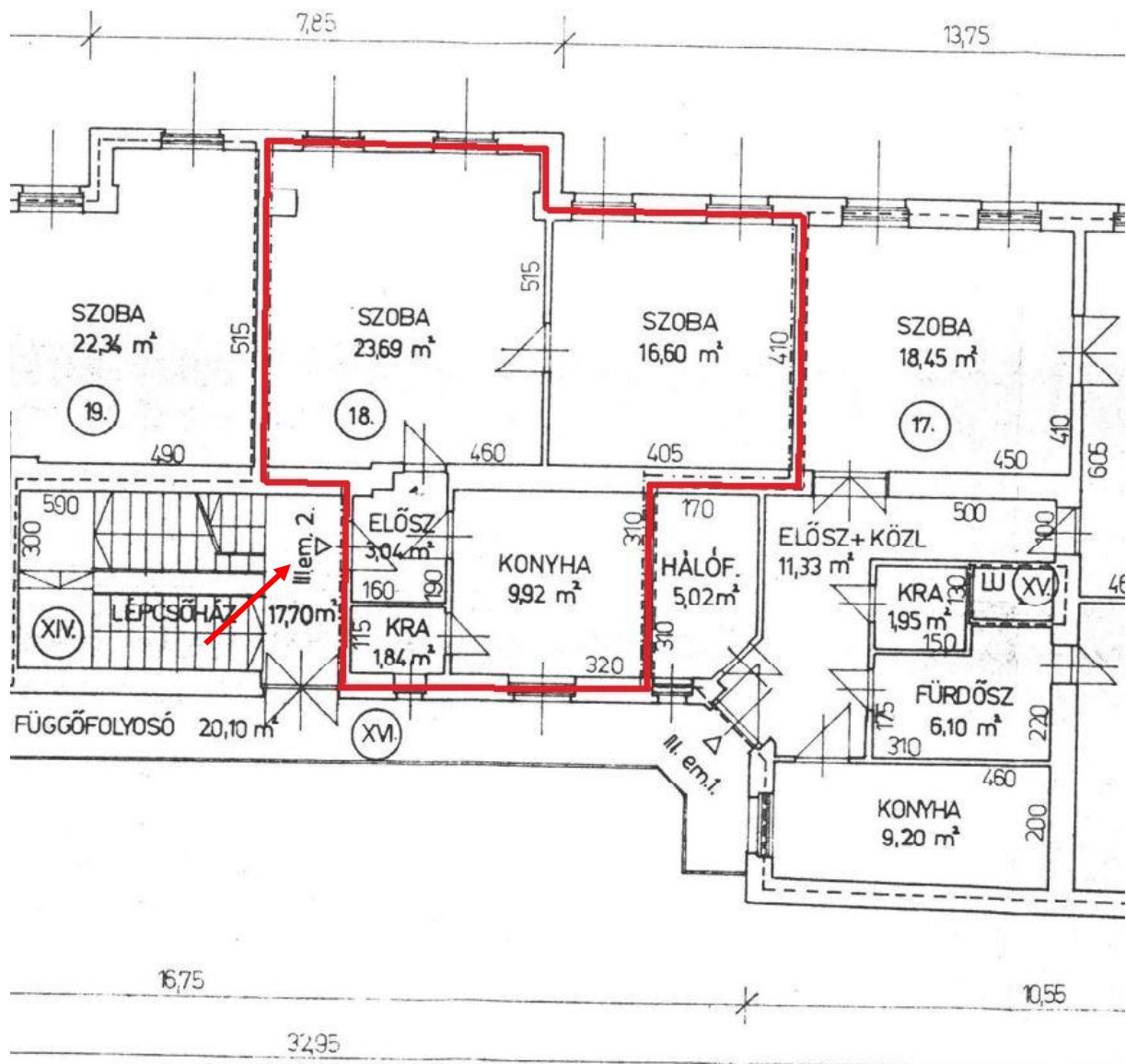
a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

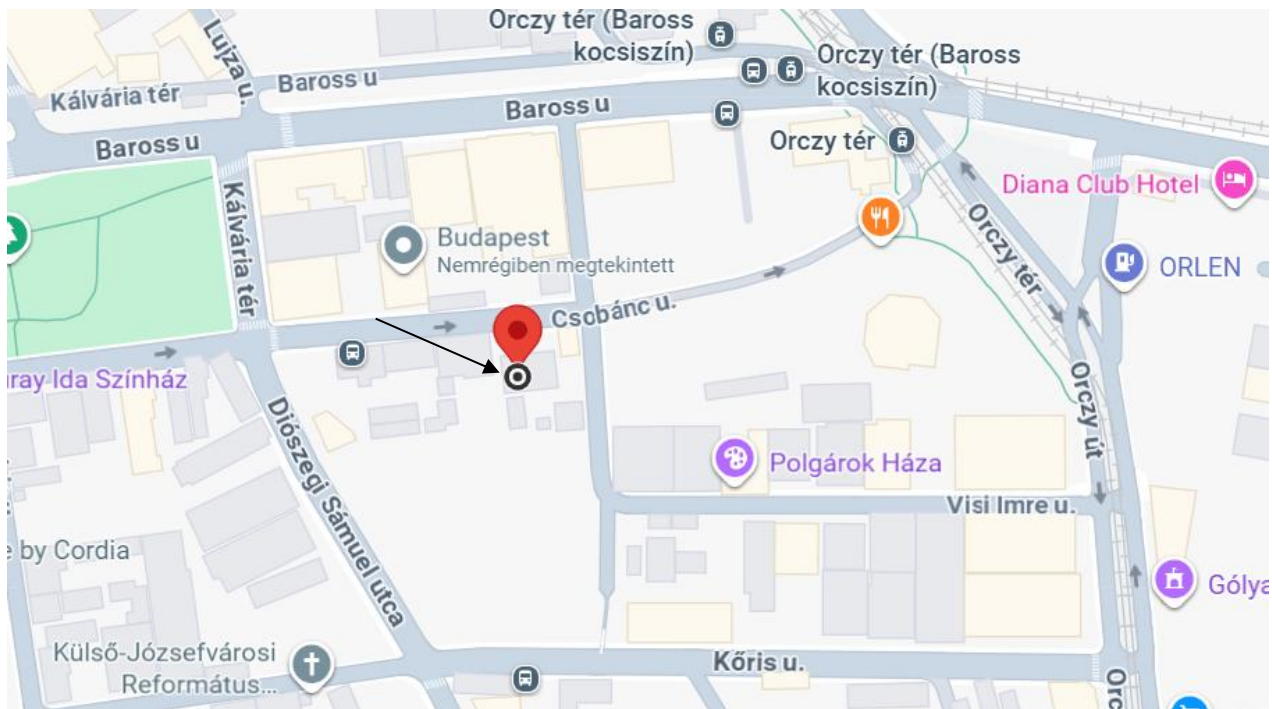
b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetésszerű használatától csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőház



05. bejárat



06. villanyóra



07. ajtószerkezet



08. konyha



09. gázóra/vízóra



10. falazat



11. kamra



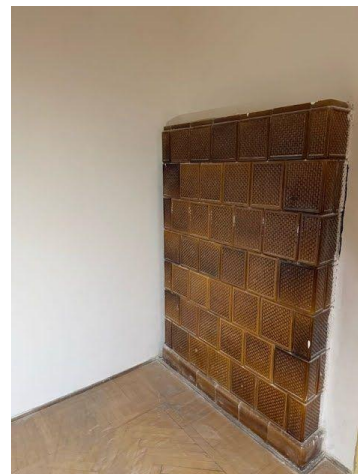
12. szoba



13. szoba



14. szoba



15. cserépkályha