



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1177

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.



szám alatti

36467/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2026. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1177
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.
Helyrajzi száma	: 36467/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 21 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 21 m ² Fajlagos m ² ár: 1 276 262 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 831 m ²
Eszmei hányad	: 117 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **26 800 000 Ft**
azaz **Huszonhatmillió-nyolcszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 350 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

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

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


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

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.ertekbecselesek.com


Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg fődémmel, 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 földszinti részén található, megközelíteni a közös udvaron keresztül lehetséges. A bejárati ajtó faszervezetű, biztonsági rács nem került kialakításra. Az ingatlan teljes belső tere galériázott, faszervezetű, épített galériával rendelkezik. A falak egy része fa burkolattal ellátott, a mennyezet részben fagerendás szerkezetű. A galéria két, egymástól független feljáráttal közelíthető meg, mindkettő fa szerkezetű lépcsőn keresztül. A galéria belmagassága 2,02 m. Az alsó szint szeparált kialakítású, itt külön helyiségben került elhelyezésre a WC és a fürdőszoba, továbbá konyha is található, amely beépített mosogatógéppel felszerelt. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetű, gerébtokos ablakok, dupla üvegezéssel, műszaki állapotuk gyenge. Az ingatlan fűtése 1 db gázkonvektorral és 1 db fali hőszugárzóval történik, a melegvíz-ellátást elektromos bojler biztosítja. Elektromos áram-, gáz- és vízóra kiépített.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolásáról alaprajzot készítettünk, melyet a mellékletben csatoltunk. A lakás eredetileg szoba-konyhás, a jelenlegi állapotban komfortos.

Összességében jó-átlagos műszaki állapotú, komfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, fagerendával és fával burkolt	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	5,0 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor, fali hőszugárzó	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna, gáz	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A ház földszinti része kváderezett, jó állapotú, az emeleti szintek nincsek felújítva. A belső homlokzat felújított, a kapualj és a belső udvar rendezett.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. 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
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gázkonvektor, fali hőszigetelő
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	fa + festett	9,02 m ²	100%	9,02 m ²
szoba	lam. parketta	festett	12,46 m ²	100%	12,46 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			21,48 m ²		21,48 m ²
Összesen, kerekítve:			21 m²		21 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 ingatlanvagyron 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 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	831 m ²
Eszmei hányad:	117 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,72 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	5 350 000 Ft , Ötmillió-háromszázötvenezer- 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:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.	Bp., VIII. Csepreghy	Bp., VIII. Bródy	Bp., VIII. Kőfaragó	Bp., VIII. Horánszky	Bp., VIII. Baross
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	21	34	23	38	32	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		59 900 000	38 990 000	53 000 000	48 900 000	43 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2025	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 585 588	1 525 696	1 255 263	1 375 313	1 234 688
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	2%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	5%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció*:		-19%	-10%	2%	-9%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 289 083	1 376 177	1 276 603	1 252 910	1 186 535
Fajlagos átlagár:		1 276 262 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		26 801 502 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		26 800 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, félemeleti, felújított állapotú lakás, 2 szobás, padló fűtéssel, álló galériázott. Ingatlan.com/34615923
2. adat: Palotanegyed, földszinti, jó állapotú lakás, 1 szobás, összkomfortos, gázkazán, 6 m² galéria. Ingatlan.com/35079368
3. adat: Palotanegyed, földszinti, jó állapotú lakás, 1+1 szobás, komfortos, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/34821313
4. adat: Palotanegyed, 1. emeleti, jó állapotú lakás, 2 szobás, összkomfortos. Ingatlan.com/34947134
5. adat: Palotanegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szobás, komfortos, gázkonvektor fűtéssel. Ingatlan.com/35127450

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

26 800 000 Ftazaz **Huszonhatmillió-nyolcszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.	VIII., ker., Palotanegyed	VIII., ker., Stáhly	VIII., ker., Bródy
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	21	20	32	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		165 300	170 000	170 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		7 852	5 047	6 460
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	6%	2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-15%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-16%	1%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		6 635 Ft/m ² /hó	5 072 Ft/m ² /hó	6 266 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		5 991 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított műszaki állapotú, 1. emeleti lakás, elektromos fűtéssel.
ingatlan.com/34587126
2. adat: Jó műszaki állapotú, földszinti lakás, gázkazán fűtéssel.
ingatlan.com/35121656
3. adat: Jó műszaki állapotú, földszinti lakás, gázkazán fűtéssel.
ingatlan.com/35041611

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		5 991 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 358 759 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	67 938 Ft
Igazgatási költségek:	2%	27 175 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 938 Ft
Költségek összesen:		163 051 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 195 708 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		17 080 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 080 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-nyolcvanezer- 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:	26 800 000 Ft	100%	26 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 080 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			26 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 800 000 Ft

azaz, **Huszonhatmillió-nyolcszázezer- 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 értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 800 000 Ft**
azaz **Huszonhatmillió-nyolcszázezer- 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/20251124/22269
2025.11.24

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 36467/0/A/4 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII KER., SOMOGYI BÉLA UTCA 19. FÖLDSZINT/9 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 36467/0/A/4

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999995/1999/1999.03.10				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	21	1	0	117/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 211571/1995/				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 211571/1995/				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 211571/1995/ Név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Kisfaludy utca 38.					

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. Somogyi Béla u. 19. 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 LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1765 tulajdoni lapon 36467 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Somogyi B. u. 19 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 4/1955/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 az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 831 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI	feljáró	7,20 m ²
VII	tároló 1	11,32 m ²
VIII	tároló 2	54,83 m ²
IX	tároló 3	9,22 m ²
X	tároló 4	36,86 m ²
XI	tároló 5	41,93 m ²
XII	tároló 6	59,43 m ²
XIII	tároló 7	61,16 m ²
XIV	pince	22,02 m ²

- 5 -

~~3.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 3. számmal jelölt, a természetben a "Földszint 8.sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

150/10.000 hányad.

~~4.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 4. számmal jelölt, a természetben a " Földszint 9.sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 21 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

117/10.000 hányad.

~~5.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken az 5. számmal jelölt, a természetben a " Földszint 10.sz." alatti előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, szoba, félszoba helyiségekből álló öröklakás, 57 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

312/10.000 hányad.

~~6.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 6. számmal jelölt, a természetben az " I.emelet 11.sz." alatti előszoba, konyha, tároló, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 115 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

628/10.000 hányad.

~~7.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 7. számmal jelölt, a természetben az " I.emelet 12.sz." alatti előszoba, konyha, tároló, WC, kamra, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 105 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

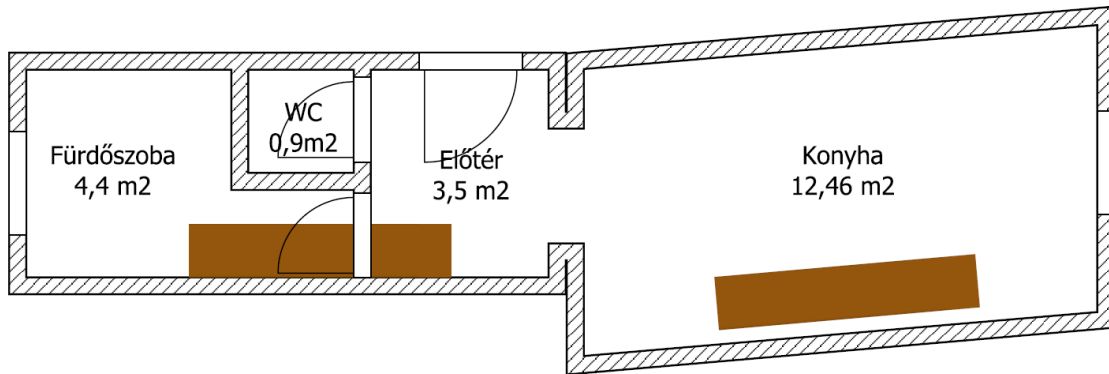
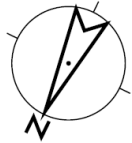
570/10.000 hányad.

~~8.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 8. számmal jelölt, a természetben az " I.emelet 12/A sz." alatti konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

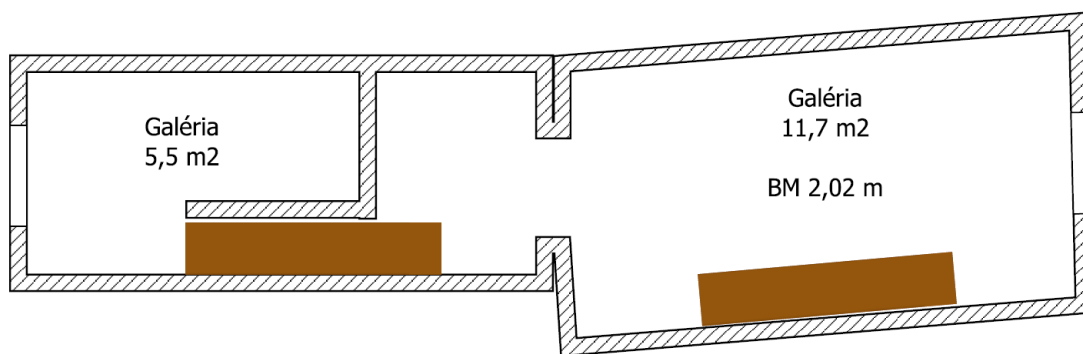
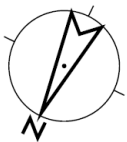
136/10.000 hányad.

ALAPRAJZ (JELENLEGI)

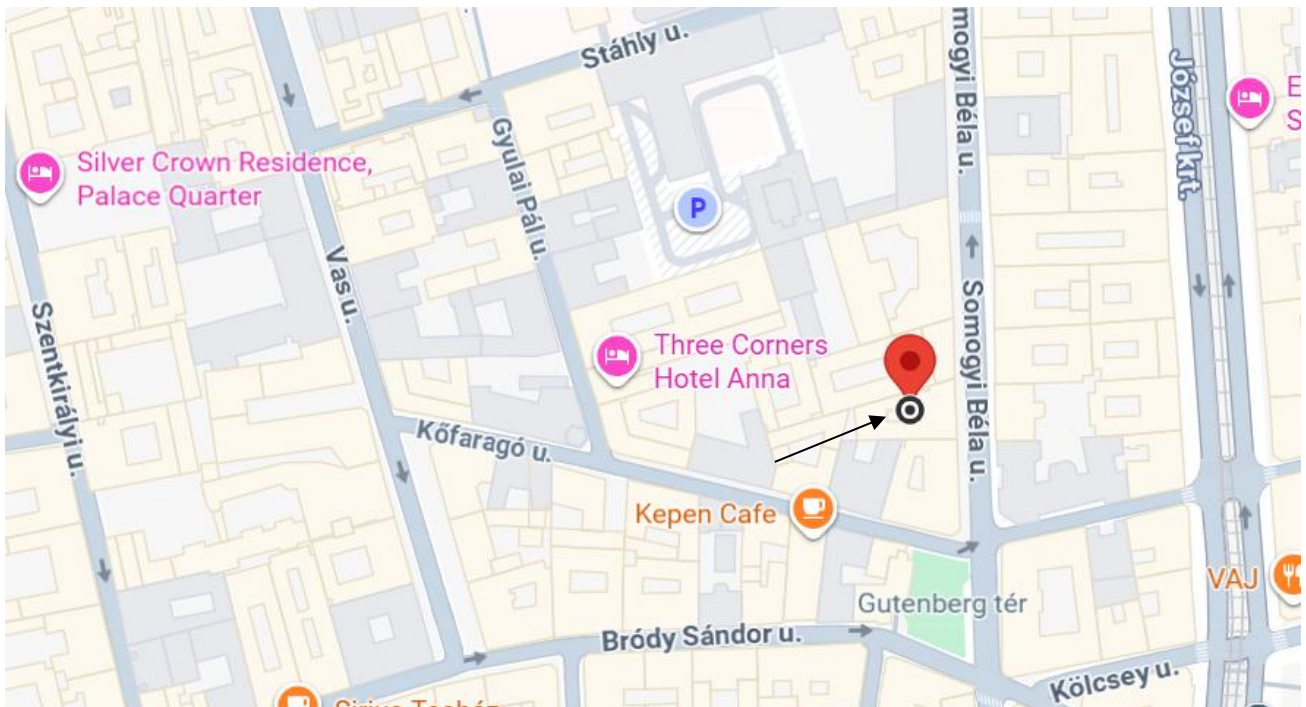
FSZ.



GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső homlokzat



07. lakás bejárata



08. belső tér



09. konyha



10. beépített mosogatógép



11. gázkonvektor



12. fa szerkezetes lépcsőfeljáró



13. wc



14. vízóra



15. fürdőszoba



16. fali hőszugárzó



17. villanybojler



18. galéria



19. galéria



20. galéria



21. villanyóra



22. gázóra



23. gázóraszekrény