



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-1145

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint



szám alatti

34698/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2025. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1145
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint
Helyrajzi száma	: 34698/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 49 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 49 m ² Fajlagos m2 ár: 676 934 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1152 m ²
Eszmei hányad	: 421 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérló 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: **33 170 000 Ft**
azaz **Harminchárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **21 340 000 Ft**
azaz **Huszonegymillió-háromszáznegyvenezer- 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. augusztus 13.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. augusztus 22.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	49,0 m ²
Helyrajzi száma:	34698/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed városrészében, a Kiss József utca közbenső szakaszán a Bezerédi utca és a Szilágyi utca között. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglapületek találhatóak.

Az ingatlan infrastruktúrális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 49 m²-es üzlethelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan a kapubejárattól közvetlenül jobbra található. Az albetétnek 2 bejárata van, 1 utcafronti és egy udvari kialakítással. A belső tér nem volt felújítva, a falak festése elkoszolódott, és a burkolatok is cserére érettek. A padozat hajópadló, a falak festettek. Fűtése 2 db gázkonvektorral üzemel, melyet a bérlő épített ki, a melegvizet alsó kifolyású 5 literes villanybojler adja. Az üzlettérből egy 3 m²-es helyiség került leválasztásra, amely már évtizedek óta így van, valamint egy 18 m²-es galéria is kiépített, amely fa szerkezetű, raktárnak használt. Az ajtók és ablakok hagyományos fa szerkezetek, vetemedettek, cserére szorulnak. A teljes BM 4,10 m, a galéria alatt 2,07 m. A galéria fa szerkezetű, elbontható, külön értéken nem vettük figyelembe. Az ingatlanon belül nincs kialakítva WC. A bérlő az Alapító okirat szerinti emeleten lévő XIV. számú közös WC-t használhatja, a valóságban azonban a földszinten található X. számú közös WC, bal oldali egysége került bemutatásra, melyet a bérlő jelenleg kizárólagosan használ.

Vízóra nincs, villanyóra 2 db, és gázóra kiépített.

Összességében felújítandó állapotú ingatlan.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,10 m, a galéria alatt 2,07 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor 2 db	jó
Melegvíz biztosítása:	alsó kifolyású 5 literes villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra 2 db, gázóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
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 épületen szerkezeti hibák nem láthatóak, a homlokzat egységesen festett. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

Burkolatok és felületképzések elavultak, teljes felújítás és korszerűsítés szükséges. Wc nincs az albetétben, a bérlő a külső wc-t használja, ami saját használatú.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (2 db)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor (2 db)
- Melegvíz-ellátás – alsó kifolyású 5 literes villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincs

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	hajópadló	festett	24,52 m ²	100%	24,52 m ²
üzlettér	hajópadló	festett	24,94 m ²	100%	24,94 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	18,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			67,46 m ²		49,46 m ²
Összesen, kerekítve:			67 m²		49 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.

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 cserélne 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
- elhelyekedés, 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 Q3)

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, elhelyekedés 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 jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1152 m ²
Eszmei hányad:	421 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	48,50 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	440 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	21 340 000 Ft , Huszonegymillió-háromszáznegyvenezer- 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:	1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint	VIII. ker., József krt	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Víg
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	49	46	49	37	41	51
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		39 000 000	35 000 000	30 000 000	31 000 000	45 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		5%	5%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		890 217	750 000	729 730	680 488	794 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	-2%	-2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-2%	-2%	-2%	5%	-2%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-21%	-15%	-12%	0%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		706 833	637 500	639 243	683 210	717 882
Fajlagos átlagár:		676 934 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		33 169 766 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		33 170 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcai bejáratos, átlagos műszaki állapotú, adásvételi adat. 2024.Q2
2. adat: utcai bejáratos, átlagos műszaki állapotú, adásvételi adat. 2024.Q1
3. adat: utcai bejáratos, felújított állapotú, földszinti (belső kétszintes) üzlethelyiség, wc, mosdó kiépített. ingatlan.com/32772031
4. adat: utcai bejáratos, nagy belmagasságú, felújítandó állapotú, földszinti üzlethelyiség. ingatlan.com/34660487
5. adat: Körúthoz közeli, 2 helyiségből álló utcafronti, közepes állapotú üzlethelyiség, vizesblokkal. ingatlan.com/34733244

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

33 170 000 Ft

azaz **Harminchárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Nagy Fuvaros	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	49	33	67	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	290 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 894	4 112	5 067
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	4%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-6%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		4 248 Ft/m ² /hó	3 849 Ft/m ² /hó	3 861 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 986 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Üzlet jó műszaki állapotban, Blaha Lujza tér közelében.
ingatlan.com/34880082
2. adat: Üzlet jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34501805
3. adat: Üzlet utcai bejárattal, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34551143

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 986 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 109 391 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	63 282 Ft
Igazgatási költségek:	2%	42 188 Ft
Egyéb költségek:	5%	105 470 Ft
Költségek összesen:		210 939 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 898 452 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 090 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 090 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-kilencvenezer- 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:	33 170 000 Ft	100%	33 170 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 090 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			33 170 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

33 170 000 Ft

azaz, **Harminchárommillió-egyszázhetvenezer- 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 tényezőktől (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **33 170 000 Ft**
azaz **Harminchárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. augusztus 13., szerda
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. augusztus 22.

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 Kományhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/235429/2025

2025.06.16

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34698/0/A/3 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Kiss József utca 10. földszint. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	49	0 0	421/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 55510/1996/1996.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 55510/1996/1996.02.14

törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 124246/1994/1994.06.14

jogcím: eredeti felvétel 55510/1996/1996.02.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST,VIII.KER. Baross út 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 124246/1994/94.06.14

jogcím: eredeti felvétel 55510/1996/1996.02.14

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15735715

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 216 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34698 hrsz-ú 1152 m² alapterületű -természetben Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám alatti házasingatlant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

2./ Közös tulajdoni illetőséga./ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	1152 m ²
----	-------	---------------------

Pince

II.	Pincerekeszek	96,61 m ²
III.	Közlekedők	66,14 m ²
IV.	Tárolók	70,54 m ²
V.	Pincelépcső	1,21 m ²

Összesen:		234,50 m ²
-----------	--	-----------------------

Földszint

VI.	Kapualj	29,65 m ²
VII.	Udvarok	414,51 m ²
VIII.	Lépcsőházak	9,28 m ²
IX.	Tároló	9,60 m ²
X.	Közös WC	4,78 m ²
XI.	Légudvarok	2,99 m ²

Földszint összesen:		470,81 m ²
---------------------	--	-----------------------

I. emelet

XII.	Lépcsőházak	28,30 m ²
XIII.	Függőfolyosó	38,76 m ²
XIV.	Közös WC	4,78 m ²
XV.	Padlástér	155,16 m ²

I. emelet összesen:		227,00 m ²
---------------------	--	-----------------------

II. emelet

XV.	Lépcsőházak	28,30 m ²
XVI.	Függőfolyosó	38,76 m ²
XVII.	Közös WC	4,78 m ²

II. emelet összesen:		71,84 m ²
----------------------	--	----------------------

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - XXXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCESZINT

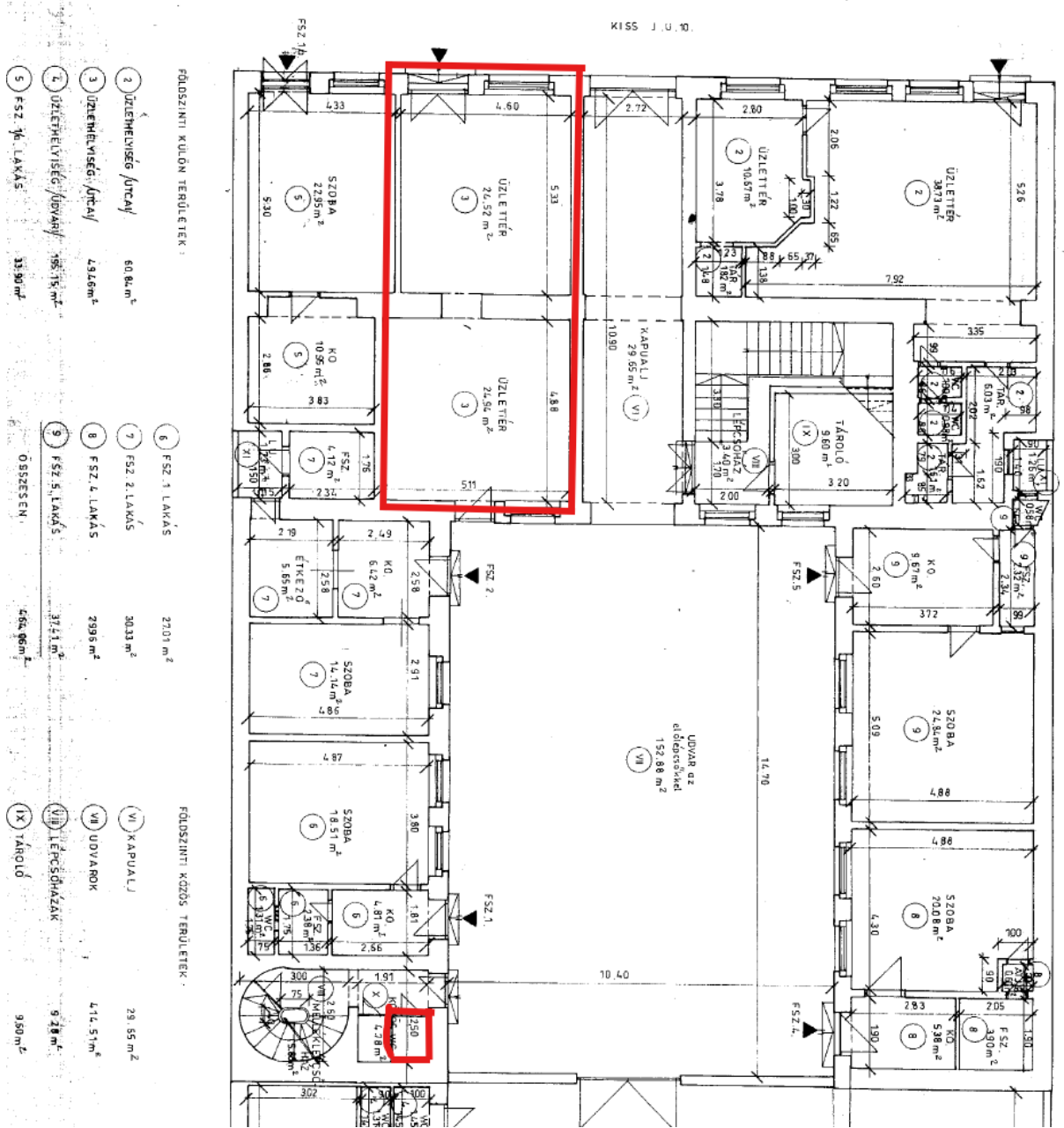
- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt **Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám** alatti ingatlan pinceszintjén a kapualjtól balra első utcai lejárattal **62 m²** alapterületű üzlettérből, raktárból álló, **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XIV. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **532/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

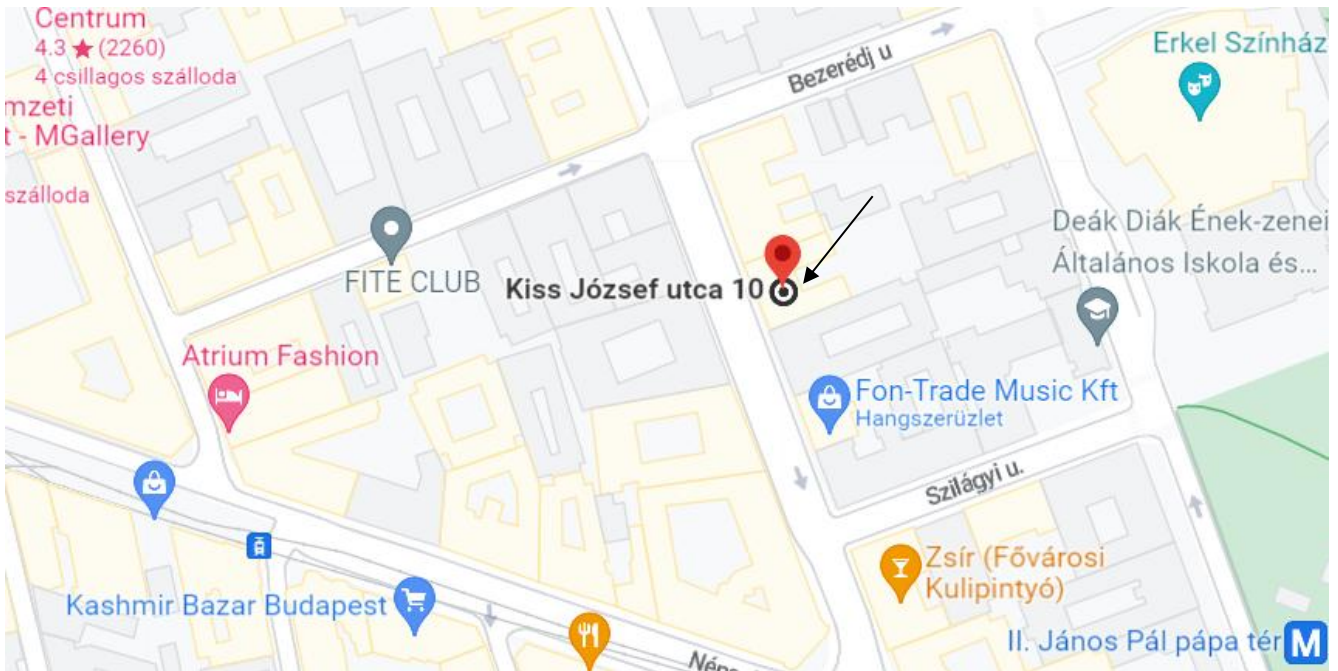
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt **Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám** alatti ingatlan földszintjén, a kapualjtól balra, utcai bejáratú **61 m²** alapterületű 2 üzlettérből, 3 tárolóból, 2 WC-ből álló, **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **524/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám** alatti ingatlan földszintjén a kapualjtól jobbra, első utcai bejáratú **49 m²**, alapterületű 2 üzlettérből álló, **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XIV. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **421/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. előtér



06. belső tér



07. gázkonvektor



08. alsó kifolyású villanybojler



09. belső tér



10. villanyóra 1.



11. villanyóra 2.



12. belső tér



13. belső tér



14. gázóra



15. saját használatú külső wc bejárata



16. saját használatú külső wc



17. társasházi közös udvar