



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1145

---

## ATKUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint



szám alatti

**34698/0/A/3 hrsz-ú**

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2026. március

---

**AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1145
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint
Helyrajzi száma	: 34698/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 49 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 49 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 689 476 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1152 m <sup>2</sup>
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 Bérleti 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: **33 780 000 Ft**  
azaz **Harminchárommillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **21 340 000 Ft**  
azaz **Huszonegymillió-háromszáznegyvenezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Az aktualizálás az azonos referenciaszámú értékbecsléssel együtt érvényes, feltételezve, hogy a helyszíni szemle óta eltelt időben nem történt jelentős műszaki állapot változás az ingatlanban.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2025. augusztus 13.
Szakvélemény fordulónapja	: 2026. március 31.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. március 31.

**Lakatos  
Ferenc**

Digitálisan aláírta:  
Lakatos Ferenc  
Dátum: 2026.03.31  
15:40:07 +02'00'

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

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**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.		
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kiss József utca 10. földszint	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Dankó	VIII. ker., Csarnok negyed		
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet		
alapterület (m <sup>2</sup> ):	49	22	30	57		
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K		
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 900 000	27 900 000	62 300 000		
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026		
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%		
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 059 545	837 000	983 684		
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-5%	-4%	2%		
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%		
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%		
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%		
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-10%		
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%		
galéria		-20%	0%	0%		
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%		
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-35%</b>	<b>-19%</b>	<b>-28%</b>		
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		684 466	679 644	704 318		
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>689 476 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>33 784 324 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>33 780 000 Ft</b>				

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: utcai bejáratos, átlagos műszaki állapotú, belső 2 szintes, 16m<sup>2</sup>-es állógaléria, fürdőszoba kialakítással. Ingatlan.com/34710244
2. adat: utcai bejáratos, újszerű műszaki állapotú, raktárként nyilvántartott, vizesblokkal ellátott ingatlan. Ingatlan.com/35189166
3. adat: utcai bejáratos, jó állapotú, földszinti üzletnek és lakásnak is használható, fürdőszoba és külön wc helyiséggel. ingatlan.com/35224596

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

**33 780 000 Ft**

azaz **Harminchárommillió-hétszáznyolcvanezer- 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., Könyves Kálmán	VIII. ker., Nagy Fuváros	VIII. ker., Német
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	49	31	50	37
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		102 300	290 000	190 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2025	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 135	5 510	4 878
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-4%	0%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>6%</b>	<b>-30%</b>	<b>-27%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 336 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 868 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 542 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 582 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Üzlet jó műszaki állapotban, beslő udvari ingatlan.com/34241482
2. adat: Üzlet újszerű műszaki állapotban, ingatlan.com/35171970
3. adat: Üzlet utcai bejárással, felújított műszaki állapotban, ingatlan.com/35045404

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 582 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 895 594 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 56 868 Ft
Igazgatási költségek:	2% 37 912 Ft
Egyéb költségek:	5% 94 780 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>189 559 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 706 035 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>21 330 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**21 330 000 Ft**

azaz Huszonegy millió-háromszázharmincezer- 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:	33 780 000 Ft	100%	33 780 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 330 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>33 780 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**33 780 000 Ft**

azaz, **Harminchárommillió-hétszáznyolcvanezer- 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 bejegyzettek 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 értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe esetenként 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).

