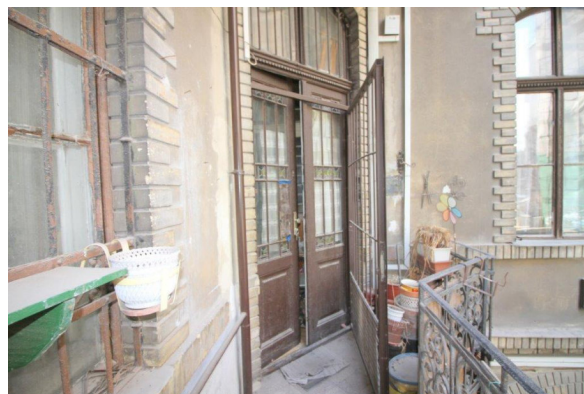


INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA
a Budapest VIII. ker., Kálvária tér 8. szám (hrs. 35884/0/A/6) alatti,
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 3. lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. december 5.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Kálvária tér 8. 1. emelet. 3.
 Hrsz. : 35884/0/A/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
 Jelenlegi bérlet : nincs
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
 Épületen belüli elhelyezkedése : 1. emelet (utcai)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület felmérés alapján : 190 m²
 Belmagasság : 3,97 m
 Komfortfokozat : komfortos
 Társasház telkének területe : 436 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2025. december 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 676.789,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 128.590.000,- Ft
azaz Százhuszonnyolcmillió-ötszázkilencvenezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 48.900.000,-Ft
azaz Negyvennyolcmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 90.010.000,-Ft
azaz Kilencvenmillió-tízezer forint

Budapest, 2025. december 5.

Készítette:



Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
 1042 Budapest, József Attila u. 4-5.
 Adószám: 22679026-2-41
 Cg.: 01-09-938664

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Kálvária tér 8. szám alatti, 35884/0/A/6 hrsz-ú II. emelet 3. lakás aktualizált értékének megállapításával. A szakvélemény a 2025. február 07-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

Az ingatlanértékelés célja értékesítéshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.

4. ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a 1089 Budapest, Kálvária tér 8. szám (35884/0/A/6 hrsz) alatti I. emelet 3. lakás aktualizált értékét kerekítve:

128.590.000 Ft-ban,

azaz

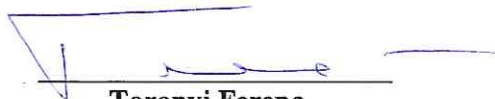
Százhuszonnyolcmillió-ötszázkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. december 5.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Kálvária tér 8.	Kálvária tér		Népszínház utca		Práter utca		Rákóczi út		Teleki tér	
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	1.emelet		2.emelet		3.emelet		4.emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	190	103		141		120		116		109	
Komfortfokozata	komfortos	összkomfortos		komfortos		összkomfortos		komfortos		összkomfortos	
Építés éve	1880-as évek	1882		1888		1890		1887		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó állapotú	tégla, közepes áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.	
Eladási ár Ft-ban		85 000 000		124 900 000		105 000 000		99 900 000		84 900 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 35039755		ing.com 34990651		ing.com 35080935		ing.com 34660196		ing.com 34957864	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		825 243		885 816		875 000		861 207		778 899	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%		-15%		-20%		-20%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		618 932		752 943		700 000		688 966		623 119	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	676 792										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	128 590 000	azaz Százhuszonnyolcmillió-ötszázkilencvenezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	90 010 000	azaz Kilencvenmillió-tízezer forint									

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	Felépítményes telek	Felépítményes telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Kálvária tér 8.	Bauer Sándor utca		Karácsony Sándor utca		Lujza utca	
Telek területe	436	1 036		752		901	
Jellemzők	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18 méter.		Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	telken		víz, csatorna		telekhatáron	
Ajánlati ár Ft-ban		640 000 000		457 200 000		440 000 000	
Ajánlat ideje		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34036159		ing.com/34396622		ing.com/34078320	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		617 761		607 979		488 346	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	kisebb	5%	kisebb	15%
használhatóság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
<i>A piaci korrekció mértéke összesen</i>		-5%		-5%		15%	
<i>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)</i>		586 873		577 580		561 598	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		33%		33%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		569 597					

Teleknagyság (m ²)	436		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	197		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	86		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	569 597		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	48 900 000	<i>azaz Negyvennyolcmillió-kilencszázezer forint</i>	