

Sohár Zoltán egyéni vállalkozó
székhely: 1028 Budapest, Harmatcsepp utca 3.
adószám: 69162219-1-41, tel:
e-mail:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**A(z) 1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4. szám alatti
35709/0/A/4 helyrajzi számú ingatlanról**



2026. április 21.

Tartalomjegyzék:

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értéknyilatkozat
4. Ingatlan általános bemutatása
5. Épületek bemutatása
6. Helyiséglista
7. Értékelési módszerek leírása
8. Korlátozó feltételek
9. Értékelés
10. Értékek egyeztetése

Csatolt dokumentumok:

Kelt:

Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>	2026.02.23
Térképmásolat	<input type="checkbox"/>	
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fényképek	<input checked="" type="checkbox"/>	2026.03.27
Adás-vételi szerződés	<input type="checkbox"/>	
Társasházi alapító okirat	<input checked="" type="checkbox"/>	n.a.
Helyszínrajz	<input type="checkbox"/>	
Energetika	<input type="checkbox"/>	
Használatbavételi engedély	<input type="checkbox"/>	
Közműtérkép	<input type="checkbox"/>	
Műszaki leírás	<input type="checkbox"/>	
Térképek, műholdkép	<input checked="" type="checkbox"/>	
Megrendelő	<input type="checkbox"/>	2026.03.27

Értéknýilatkozat:

Mátyás Éva 2026.03.27 -én/án megbízott a(z) 1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

A megbízás a forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és az egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.

Szakértő neve: Sohár Zoltán (4/28/2007)
A vizsgálat időpontja: 2026. március 27.
Meghatározásra kerülő érték: Forgalmi érték
A vizsgálat célja: Piaci forgalmi érték megállapítása
Ügyfél: Mátyás Éva

Az ingatlan helyrajzi száma:	35709/0/A/4
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Az ingatlan hasznosítása:	fodrászat
Az ingatlan bejárata:	utcai
Az ingatlan címe:	1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4.
Városrész:	Corvin negyed
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Összes nettó terület:	19,53 m ²
Összes redukált alapterület:	19,53 m ²
Tulajdoni lap szerinti terület:	20,00 m ²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	14 900 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	12 300 000 Ft
Fajlagos ár:	761 000 Ft/m ²
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	14 900 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-kilencszázezer Forint

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 6 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	
Komfort nélküli		Komfortos	x	Összkomfortos		Dupla komfortos	

A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

A megállapított érték per- és igénymentes, üres, beköltözhető állapotra vonatkozik. A megbízó/ügyfél ÁFA-alanyiségét nem vizsgáltuk.

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlan kivéve) Áfa-t nem tartalmaznak.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű, közvetlen közterületkapcsolattal rendelkezik.

A pince + földszint + 3 emelet szintszámú, téglafalazatú, magastető, teljesen alapincézett társasház 1917-ben épült. Az értékelt utcai bejáratú üzlethelyiség téglafalazatú, kerámia padlóburkolattal, festett és csempézett falfelületekkel. Az üzletet a bérlet karbantartja, a társasházat az Önkormányzat 1995-ben felújította. Az üzlethelyiség megfelelő esztétikai állapotú, galériázott, összközműves, villanyradiátorral fűtött. A gázkonvektort nem használják, a gázóra kikötve.

Budapest, 2026. április 21.

Sohár Zoltán
okleveles építőmérnök
ingatlanforgalmi szakértő (4/28/2007)

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4.		
Helyrajzi szám:	35709/0/A/4		
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	VIII. Ker. Önkormányzat	Tulajdoni hányad:	1/1
Széljegy:	nincs		
Bejegyzés:	Jogi jelleg: társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.		
Teher:	nincs		
Ingatlan területe:	20 m ²		
Telek alakja:	téglalap		
Telek határai, kerítettsége:	körbeépített		
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík		
Az ingatlanon jelenleg található:	társasház		
Közművesítettség:	összközműves: víz, villany, gáz, csatorna		
Bérlő:	van		
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	határozott idejű		
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	társasházak		
Településen belüli elhelyezkedés:	VIII. kerület, Corvin negyed		
Megközelíthetőség:	aszfaltzott úton		
Közlekedési eszközök:	Corvin negyedi tömegközlekedési csomóponttól 600 méterre		
Hasznosítás jelenlegi formája:	fodrászat		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	üzlethelyiség		
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	x		
<ul style="list-style-type: none"> - Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető, forgalomképes ingatlan. - A megállapított érték a határnapotól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. - A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlant kivéve) Áfa-t nem tartalmaznak. - A megbízás a forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és az egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük. - A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű, közvetlen közterületkapcsolattal rendelkezik. - 			

Település jellemzése:

Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése, jelenleg az Európai Unió 9. legnépesebb városa. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. 2017-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt.

Budapest Béta+ rangú globális város, erős kereskedelem, pénzügy, média, művészet, divat, kutatás, technológia, oktatás és szórakoztatás terén. Magyarország pénzügyi központja.

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik, a pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A főváros egyik legváltozatosabb területe, amely gazdag történelmi, kulturális és társadalmi háttérrel rendelkezik. A 2010-es évektől kezdve komoly városfejlesztési beruházások zajlottak, így Józsefváros jelentős átalakuláson ment keresztül.

Gazdaságilag és kulturálisan rendkívül változatos kerület. A Corvin sétány és a környező területek komoly fejlesztésen mentek keresztül, így mára modern irodaházak, bevásárlóközpontok és új lakóépületek találhatóak itt. Emellett a Palotanegyed a kerület kulturális és történelmi központja, ahol számos impozáns, XIX. századi palota és múzeum található, mint például a Nemzeti Múzeum.

Lakossága szociálisan és kulturálisan is rendkívül sokszínű. A kerületben található elegáns, felújított részek, mint például a Palotanegyed, valamint olyan területek, amelyek még mindig küzdenek a szociális problémákkal és a lakásállomány leromlásával. A kerület hagyományosan alacsonyabb jövedelmű, de a 21. században indult ingatlanfejlesztései sok középosztálybeli lakost is vonzottak. Itt található a Semmelweis Egyetem, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem, valamint több kisebb felsőoktatási intézmény.

A kerület 71.033 fős lélekszáma, maga a főváros népessége 1.685.209 fő (2025.01.01). A fővárosban a nyilvántartott álláskeresők száma 21.779 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 1.122.883 fő. A munkanélküliségi ráta 1,94 %, míg a VIII. kerületben a nyilvántartott álláskeresők száma 1.378 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 53.260 fő. A munkanélküliségi ráta 2,59 % (2025.09 havi állapot, forrás: NFSZ).

Lakás piac jellemzése

2025 első félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírcsökkentésről átáramló megtakarítások is növelték az első félévben.

Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start ár jellegű korlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalékkal, vidéken pedig -3,7 százalékkal volt 2025 harmadik negyedévében.

2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékkal, Budapesten pedig 29,9 százalékkal érhetett el. 2025 második negyedévében becslésünk szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségű alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakos kibocsátást, míg a hitelből történő lakásvásárlások aránya közel 40 százalékkal volt, ami 2024 végéhez képest 5 százalékponttal emelkedett. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának júliusi bejelentése átmeneti kivárást okozott nyár végén a lakáshitelpiacon. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben. A kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak. A Hitelezési felmérés alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a hitelfedezeti mutatóban lazítana 24 százalékkal. A lakáshitelek iránt a harmadik negyedévben keresletlénkület tapasztaltak a bankok, és erre lőretekintve is számítanak az Otthon Start miatt. Szeptembertől a családátogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők számára lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége. A megemelkedő kereslet ugyanakkor a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül a lakásárak további növekedését eredményezi.

forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2025-november>

A helyi ingatlanpiac a fővárosi trendet követi, így a jelenlegi támogatási rendszerben a vásárlások felfutása, a kereslet élénkülése van folyamatban, mely hosszú távon várható csökkenni fog felvenni és a kereslet- kínálat kiegyenlítődése várható.

A <https://ingatlan.com> hirdetési portálon 126 db eladó és 72 db kiadó raktárt hirdetnek a szakvélemény készítésének időpontjában. A kínálati árak nagy szórást mutatnak, elsősorban az eltérő alapterület, műszaki állapot és elhelyezkedés miatt.

Kerületen belüli fekvés:

Az ingatlan a VIII. kerület Corvin negyed nevű részén helyezkedik el. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik. A kerület központjától 650 méter távolságra, dél-keleti irányba van. Környezetében lakóépületek, kereskedelmi egységek helyezkednek el.

A tömegközlekedési megállók és a kisebb kereskedelmi egységek néhány száz méteren belül elérhetők. A szociális és közintézmények is az ingatlan közvetlen közelében megtalálhatók.

Épület adatai		üzlethelyiség
Az épület építési éve:	1885	
Felújítás éve:	1995	
Felújítás tartalma:	teljes felújítás	
Alapozás:	tégla sávalapozás	
Szigetelés:	n.a	
Függőleges teherhordó szerkezet:	téglafalazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	szilárd földemek	
Tetőszerkezet:	magastető, faszerkezetű fedélszék	
Héjalás:	cserépfedés	
Külső felületek:	műkő lábazat, kőporos homlokzatvakolat	
Belső felületek:	festett és csempézett falfelületek	
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	
Üvegezés:	egyrétegű üvegezésű	
Padlóburkolatok:	kerámia padlóburkolatok	
Közművesítettség:	összközműves: víz, villany, gáz, csatorna	
Fűtés:	villanyradiátor (gázkonvektort nem használja, gázórát kikötette)	
Melegvíz ellátás:	villanybojler	
Műszaki állapot:	megfelelő	
Esztétikai állapot:	megfelelő	
Nettó alapterület:	19,53 m ²	
Egyedileg értékelendő elem ismertetése: (garázs, gk. beálló, stb.)	nincs	
Esetleges látható károsodások:	nincs	

Rövid szöveges ismertetés:

A pince + földszint + 3 emelet szintsámú, téglafalazatú, magastetős, teljesen alapincézett társasház 1917-ben épült. Az értékelt utcai bejáratú üzlethelyiség téglafalazatú, kerámia padlóburkolattal, festett és csempézett falfelületekkel. Az üzletet a bérlő karbantartja, a társasházat az Önkormányzat 1995-ben felújította. Az üzlethelyiség megfelelő esztétikai állapotú, galériázott, összközműves, villanyradiátorral fűtött. A gázkonvektort nem használják, a gázóra kikötve.

Helyiség kimutatás:

Helyiség megnevezése:	Nettó alapterület:	Redukció:	Redukált alapterület:	belmag:	állapot:
társasházi raktár					
műhely	16,81 m ²	100%	16,81 m ²	4,00 m	megfelelő
WC-mosdó	2,72 m ²	100%	2,72 m ²	4,00 m	megfelelő
Alapterület összesen:	19,53 m²		19,53 m²		

Az értékelés során figyelembe vett, redukált alapterület:**19,53 m²**

Megjegyzés:

Az alapterületek a megrendelőtől kapott alaprajzokról vettük. Az üzlethelyiség területeit 100%-os korrekcióval vettük figyelembe.

Ingatlanértékelési módszerek leírása

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben, az MNB 18/2022. (XII. 1.) ajánlása és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozammérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása:

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése:

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Műszaki szempontok | 5. Infrastruktúra |
| 2. Építészeti szempontok | 6. Környezeti szempontok |
| 3. Használati szempontok | 7. Alternatív hasznosítás szempontjai |
| 4. Telekadottság | 8. Jogai szempontok, hatósági szabályozás |

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása:

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényező alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállításának használati módokonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraellátási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása:

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó és egyéb feltételek:

- A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a határnapon az előzmény adatokból feltételezhető állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
- A megbízás forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat, valamint a rendelkezésre álló egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.
- Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házászámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.
- A jelen szakvélemény a fentebb nevezett célból magyar nyelven készült, digitális aláírással ellátott elektronikus formában, a későbbiekben idegen nyelvre történő esetleges fordítása esetén az esetleges eltérésekért felelősséget nem vállalunk.
- *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 ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	<i>Vizsgált ingatlan</i>	<i>Ingatlan I.</i>	<i>Ingatlan II.</i>	<i>Ingatlan III.</i>
Cím:	1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4.	1086 Budapest, Lujza utca	1084 Budapest, Csarnoknegyed	1081 Budapest, Kiss József utca 5.
Leírás:	1885-ben épült, téglafalazatú, megfelelő állapotú, földszinti, galériázott üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal, gázkonvektoros fűtéssel, teljes közmű ellátottsággal.	Felújított állapotú, földszinti, galériázott, gázkonvektoros fűtéses üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal.	Felújított állapotú, földszinti, galériázott, hűtő-fűtő klímával felszerelt üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal.	Felújítandó állapotú, földszinti, galériázott üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal.
Redukált alapterület:	19,53 m ²	37,00 m ²	34,00 m ²	23,00 m ²
Ár:				
Kínálati ár:		25 900 000 Ft	29 900 000 Ft	26 800 000 Ft
Fajlagos érték:		700 000 Ft	879 412 Ft	1 165 217 Ft
Árverési korrekció:				
Kínálati korrekció:		-10%	-10%	-20%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		630 000 Ft/ m ²	791 471 Ft/ m ²	932 174 Ft/ m ²
Forrás:		ingatlan.com/34710244 2026. április	ingatlan.com/35144404 2026. április	ingatlan.com/34992791 2026. április

Korrekciók:

Alapterület:		5%	5%	
Műszaki állapot:		-5%	-5%	5%
Szerkezet:				
Építés ideje:				
Műszaki tartalom:				
Infrastruktúra:				
Földrajzi elhelyezkedés:		10%	-5%	-15%
Utcai bejáratos:				

Összes módosítás:		10%	-5%	-10%
--------------------------	--	-----	-----	------

Módosított fajlagos ár:	761 285 Ft/ m ²	693 000 Ft/ m ²	751 897 Ft/ m ²	838 957 Ft/ m ²
--------------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

Kerekített fajlagos ár:	761 000 Ft/ m ²
--------------------------------	----------------------------

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

14 862 330 Ft

Ingatlan értéke kerekítve a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

14 900 000 Ft

Hozamszámításion alapuló megközelítés szerint:

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

	<i>Vizsgált ingatlan</i>	<i>Ingatlan I.</i>	<i>Ingatlan II.</i>	<i>Ingatlan III.</i>
Cím:	1085 Budapest, Práter utca 34. fszt. 4.	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca	1081 Budapest, Népszínház utca	1085 Budapest, József körút 40.
Leírás:	1885-ben épült, téglafalazatú, megfelelő állapotú, földszinti, galériázott üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal, gázkonvektoros fűtéssel, teljes közmű ellátottsággal.	Új építésű háztömbben, földszinti, klímás üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal.	Földszinti, galériázott üzlethelyiség, közvetlen utcai kirakattal és bejárattal.	Jó állapotú, földszinti üzlethelyiség, közvetlen utcai bejárattal.
Bérbeadó terület:	19,53 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	15,00 m ²
Bérleti díj (Ft):		95 000 Ft	130 000 Ft	140 000 Ft
Fajlagos bérleti díj (Ft/m²):		4 750 Ft/ m ²	6 500 Ft/ m ²	9 333 Ft/ m ²
Kínálati korrekció:		-5%	-5%	-5%
Korr. Fajlagos bérleti díj (Ft/m²):		4 513 Ft/ m ²	6 175 Ft/ m ²	8 867 Ft/ m ²
Forrás:		ingatlan.com/35195389	ingatlan.com/34830285	ingatlan.com/35172102
Alapterület:				-5%
Műszaki állapot:		-10%		-5%
Építés ideje		-10%		
Gépészet/komfortfokozat:				
Földrajzi elhelyezkedés:				-10%
Épületen belüli elhelyezkedés:				
Utcai bejáratos:				
Összes korrekció:		-20%	0%	-20%
Módosított fajlagos ár:	5 626 Ft/ m ²	3 610 Ft/ m ²	6 175 Ft/ m ²	7 093 Ft/ m ²

DCF alapadatok:

helyiséglista	nettó terület (m2)	bérbeadható terület (m2)	bérleti díj (Ft/hó/m2)	kihasználtság (%)	éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében (Ft/év)
üzlethelyiség	20	20	5 626	85%	1 120 755
Összesen:	20	20			1 120 755

Input adatok

Vizsgált periódus hossza:	10 év	A	Prime hozam (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes)	7,00%
EURO HICP évi %	1,00%	B	ingatlanpiaci kockázat prémiuma	0,00%
Diszkont tényező:	7,25%	C	ingatlan típus kockázata	0,00%
Exit kamatláb	7,75%	D	regionális kockázat	0,25%
Az exit ráta az ingatlan vizsgált időszak végi maradványértékére is tekintettel a diszkontráta alá lett pozícionálva 0,5 százalékponttal.		E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,00%
			Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	7,25%

Rendszeres kiadások:		Éves kiadás (Ft/év)
Behajtási veszteség:	2,0%	22 415 Ft
Fenntartási alap:	1,0%	11 208 Ft
Biztosítás	1,0%	11 208 Ft
Egyéb költségek:	1,0%	11 208 Ft
Ingatlanadó 100 m2-ig:	776 Ft/év/m2	15 155 Ft
Ingatlanadó 100-500 m2 között:	1792 Ft/év/m2	0 Ft
Összes rendszeres kiadás:		71 193 Ft

Időszakonként keletkező költségek		időszakos kiadás	annuitás
átmeneti periodikus üresedés	2 havi bérleti díj	186 793 Ft	32 320 Ft
beruházások	2 500 Ft/m2	48 825 Ft	8 448 Ft
ingatlanügynöki díjak	2 havi bérleti díj	186 793 Ft	32 320 Ft
Időszakos költségek összesen:			73 088 Ft
Költségek összesen:			144 281 Ft

Cash-Flow

évek száma	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év	6 év	7 év	8 év	9 év	10 év
kihasználtság	70 %	75 %	75 %	80 %	80 %	85 %	85 %	85 %	90 %	90 %
Bevételek kihasználtság függvényében										
üzlethelyiség	922 975 Ft	988 902 Ft	988 902 Ft	1 054 828 Ft	1 054 828 Ft	1 120 755 Ft	1 120 755 Ft	1 120 755 Ft	1 186 682 Ft	1 186 682 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Összes bevétel	922 975 Ft	988 902 Ft	988 902 Ft	1 054 828 Ft	1 054 828 Ft	1 120 755 Ft	1 120 755 Ft	1 120 755 Ft	1 186 682 Ft	1 186 682 Ft
Rendszeres kiadások:										
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	18 459 Ft	19 778 Ft	19 778 Ft	21 097 Ft	21 097 Ft	22 415 Ft	22 415 Ft	22 415 Ft	23 734 Ft	23 734 Ft
fenntartási alap	9 230 Ft	9 889 Ft	9 889 Ft	10 548 Ft	10 548 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 867 Ft	11 867 Ft
biztosítás	9 230 Ft	9 889 Ft	9 889 Ft	10 548 Ft	10 548 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 867 Ft	11 867 Ft
bérbeadót terhelő egyéb költség	9 230 Ft	9 889 Ft	9 889 Ft	10 548 Ft	10 548 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 208 Ft	11 867 Ft	11 867 Ft
épitményadó	34 998 Ft	35 348 Ft	35 701 Ft	36 058 Ft	36 419 Ft	36 783 Ft	37 151 Ft	37 522 Ft	37 898 Ft	38 277 Ft
összes rendszeres kiadás	81 146 Ft	84 793 Ft	85 146 Ft	88 800 Ft	89 160 Ft	92 821 Ft	93 189 Ft	93 560 Ft	97 232 Ft	97 611 Ft
működési bevétel:	841 828 Ft	904 109 Ft	903 755 Ft	966 029 Ft	965 668 Ft	1 027 934 Ft	1 027 567 Ft	1 027 195 Ft	1 089 450 Ft	1 089 071 Ft
időszakonként keletkező költségek annuitással évente figyelembe véve										
átmeneti periodikus üresedés	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft
beruházások	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft	8 448 Ft
ingatlanügynöki díjak		32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft	32 320 Ft
időszakos költségek összesen:	40 768 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft	73 088 Ft
Cash Flow	801 060 Ft	831 021 Ft	830 668 Ft	892 941 Ft	892 580 Ft	954 847 Ft	954 479 Ft	954 107 Ft	1 016 363 Ft	1 015 984 Ft
Jelenérték számítás:	0,932400932	0,869371499	0,810602796	0,755806803	0,704714968	0,657076893	0,612659108	0,571243923	0,532628367	0,496623186
	746 910 Ft	722 466 Ft	673 341 Ft	674 891 Ft	629 015 Ft	627 408 Ft	584 770 Ft	545 028 Ft	541 344 Ft	504 561 Ft
								Maradvány:		6 510 464 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:										12 300 000 Ft

Értékek egyeztetése, forgalmi érték:

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszert alkalmaztuk, utóbbit csak a piaci módszer ellenőrzésekképpen végeztük el.

A végső érték megállapítás során a piaci módszerrel kapott értéket fogadjuk el, mivel a település ingatlanpiaci forgalmát ismerjük, a módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket, így e módszerrel kapott érték tükrözi az értékelt ingatlan valós piaci értékét.

A költség alapú megközelítést nem alkalmaztuk, mivel az ingatlan jellegéből adódóan a módszer nem adna reális eredményt.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	14 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	12 300 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 900 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	14 900 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

- Az ingatlanforgalom túlnyomórészt lakóingatlanok (lakások) adásvételéből áll.
- Az értékelt ingatlan esetében rövid és hosszú távon is elsősorban értéktartást várunk a szükséges állagmegóvó munkálatok elvégzése mellett, jelentősebb emelkedést nem.
- Az értékelt ingatlan esetében a potenciális vevőkör elsősorban kereskedelmi tevékenységet folytató vállalkozók közül kerülhet ki.

Tulajdoni lap



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdoni lap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260223/36953
2026.02.23

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 35709/0/A/4 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII KER., PRÁTER UTCA 34. FÖLDSZINT/4 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 35709/0/A/4

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43041/1/1997/1997.01.28										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><thead><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr></thead><tbody><tr><td>egyéb helyiség</td><td>20</td><td>0</td><td>0</td><td>134/10000</td></tr></tbody></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	egyéb helyiség	20	0	0	134/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
egyéb helyiség	20	0	0	134/10000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43041/1/1997/97.04.15										
	Jogi jelleg: Társasház										
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43041/1/1997/97.04.15										
	Önálló szöveges bejegyzés										
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel										

II. RÉSZ

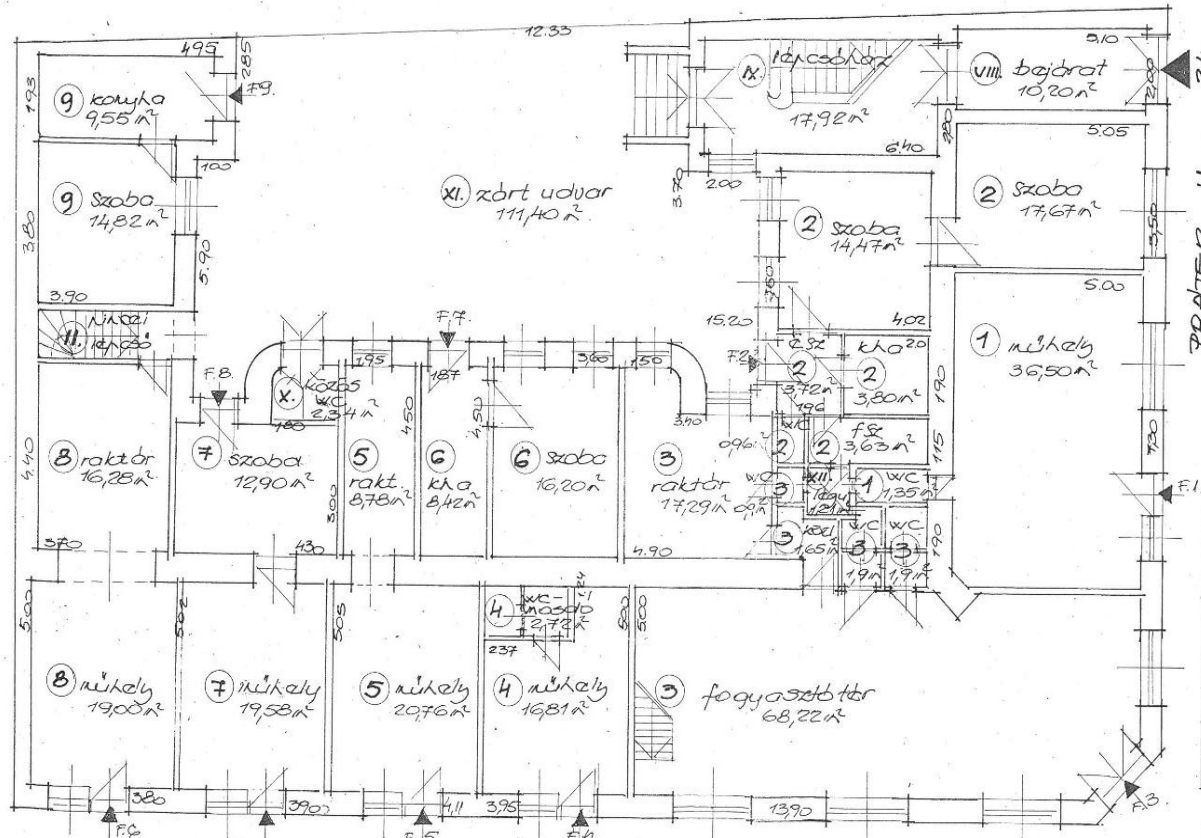
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43041/1/1997/97.04.15
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

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



KÜLÖN TULAJDON

ol- betű	ca / o	terület m ²
1	F.1.	37,85
2	F.2.	44,21
3	F.3	164,82
4	F.4.	19,53
5	F.5	29,54
6	F.6.	24,62
7	F.8.	32,48
8	F.6.	35,28
9	F.9.	24,37

KÖZÖS TULAJDON

főrs- betű	megnevezés	terület m ²
VIII.	bedrót	10,20
IX.	lépcsőházi	17,92
X.	közös wc	2,34
XI.	zárt udvar	111,40
XII.	légudvar	1,21
ÖSSZESEN		143,07

NAGYTEMPLOM UTCA

INVESTÁTOR		
Bp. VIII. PRÁTER U. 34.		
földszint - a/olajoz		
FELMÉRŐ: LÓDNYI	MÉRŐTÁ: M 1:100	KAP. 2
BECHERATNY	1996. 11.	

Stowli S

Alaprajz

Fényképek:



utcakép



homlokzat



homlokzat



homlokzat



üzletter



üzletter



üzletter



WC-mosdó

Társasházi alapító okirat

FKFH 1997.01.28.
00137120001997



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1106 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35709 hrsz-u 595 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Práter u. 34.-Nagytemplom 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 illetőség

I.	Telek	595,00 m2
----	-------	-----------

Pince:

II.	Pincei lépcső	5,17 m2
III.	Raktár	63,84 m2
IV.	Mosókonyha	11,31 m2
V.	Szárító	11,19 m2
VI.	Közlekedők	88,94 m2
VII.	Tárolók	70,60 m2

összesen:		251,05 m2
-----------	--	-----------

Földszint:

VIII.	Bejárat	10,20 m2
IX.	Lépcsőház	17,92 m2
X.	Közös Wc	2,34 m2
XI.	Zárt udvar	111,40 m2
XII.	Légudvar	1,21 m2

összesen:		143,07 m2
-----------	--	-----------

I. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XIII.	Légudvar	0,96 m2
XIV.	Légudvar	0,90 m2
XV.	Légudvar	1,22 m2
XVI.	Függőfolyosó	21,50 m2

összesen:		42,50 m2
-----------	--	----------

II. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XVII.	Függőfolyosó	21,50 m2

összesen:		39,42 m2
-----------	--	----------

III. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XVIII.	Függőfolyosó	21,50 m2

összesen:		39,42 m2
-----------	--	----------

Padlás:

IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
XIX.	Padlástér	376,40 m ²

összesen:		394,32 m ²

b/ További közös tulajdonban maradó vagyontárgyak:

- XX. Alap és felmenő falak, kéménypillérek. A közösségben maradó helyiségek, külső falak vakolattal és burkolattal.
- XXI. Födémek burkolat nélkül, pince és padlásfödém burkolattal.
- XXII. Fedélszék, héjalás, kéményseprő járdák.
- XXIII. Külső és belső lépcsők burkolattal, korlátokkal, függőfolyosók burkolattal, korláttal.
- XXIV. Épületlakatos és bádogos szerkezetek, berendezések, párkányok, falledések, csatornák, kéménnyeszegélyek, postaládák.
- XXV. Községben maradó helyiségek burkolatai, nyílászárói.
- XXVI. Víz nyomó alap- és felszálló vezetékek a központi mérőórától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig vagy a külön tulajdoni illetőségek mellékvízmérőjéig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ejtővezetékekig.
- XXVII. Elektromos vezetékek a főbiztosítéktól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig. Gáz alap- és felszálló vezetékek a főelzárótól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig.

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer / tízezred tulajdoni hányadból áll.

B.

KÜLÖN TULAJDON

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

FÖLDSZINT

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u.10. fsz.1. szám alatt található 38 m² alapterületű műhelyből, Wc-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 255/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

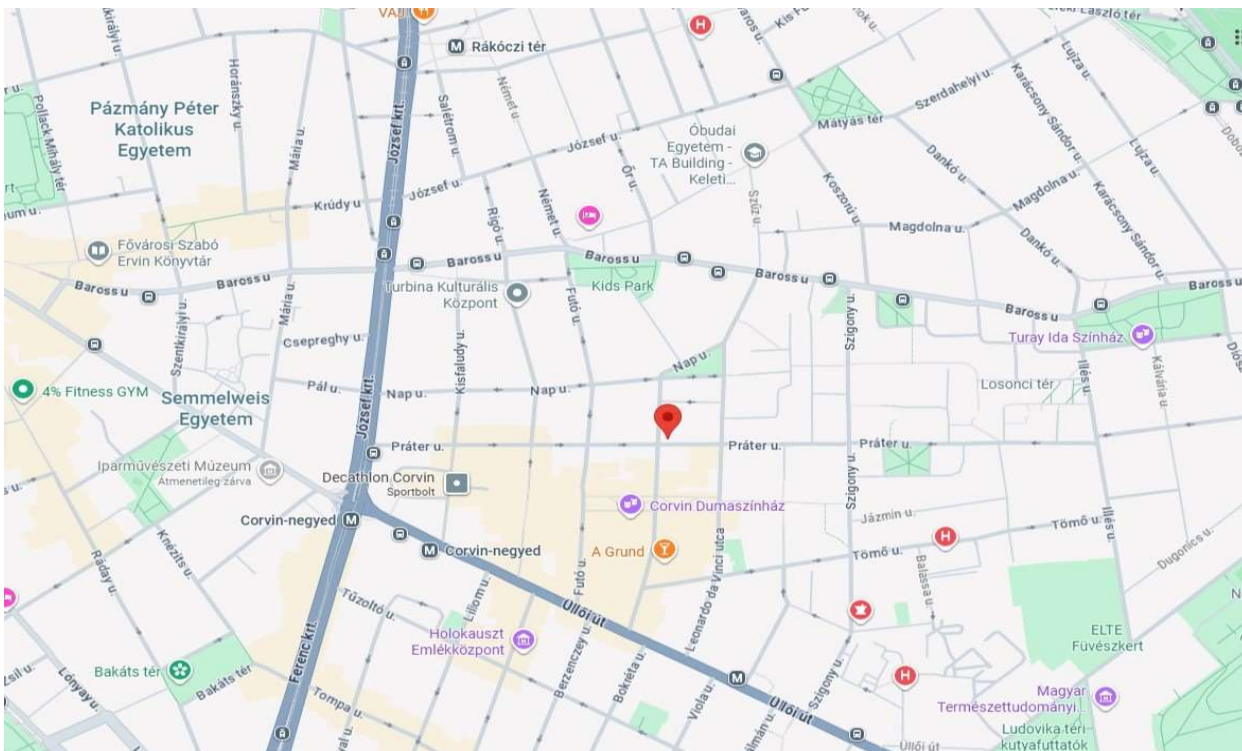
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u.10. fsz.2. szám alatt található 44 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba Wc helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 296/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

PINCESZINT-FÖLDSZINT

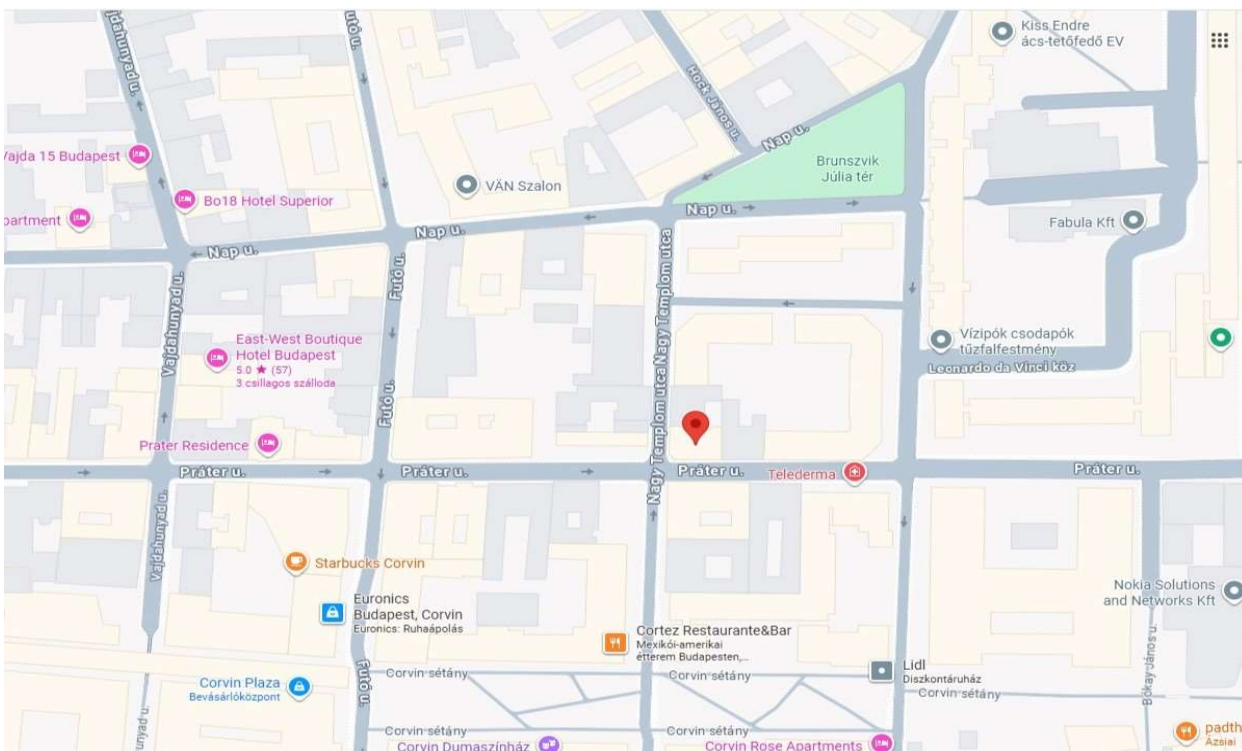
3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz.3. szám alatt található /a kaputól balra eső második utcai bejáratú/ 165 m² alapterületű a pinceszinten 2 raktárból, a földszinten fogyasztó térből, raktárból, közlekedőből, 2 Wc-mosdóból, Wc-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 860/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A tulajdoni hányad számításnál a pincei raktárak 0,5-ös szorzóval lettek figyelembe véve.

- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt **Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 4. szám** alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ **20 m2** alapterületű műhelyből, Wc-mosdóból álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből **134/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt **Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 5. szám** alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ **30 m2** alapterületű műhelyből, raktárból álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **201/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt **Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 7. szám** alatt található **25 m2** alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **168/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt **Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. szám** alatt található **32 m2** alapterületű szobából, műhelyből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **215/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 8./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt **Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 6. szám** alatt található **35 m2** alapterületű műhely, raktár helyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **235/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

Térképek, műholdkép:



kerületen belül elhelyezkedés



értékelt ingatlan környezete



műholdfelvétel

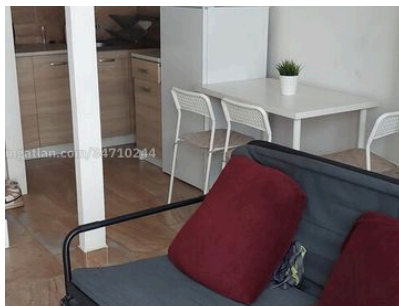
ingatlan.com

Varga Györgyi
Több mint ingatlanos



+36 70 454 5761

+36 20 464 2502



Budapest VIII. kerület, Lujza utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
25,90 millió Ft	37 m²
Ingatlan állapota	közepes állapotú
Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt
Rezsiköltség	12 000 Ft/hó
Emelet	földszint
Energetikai tanúsítvány	I

RITKA LEHETŐSÉG!

KÖTÖZHETŐ ÁLLAPOTÚ 1+1 FÉL SZOBÁS, LAKÁS CÉLÚ ÜZLETHELYISÉG ELADÓ A TELEKI LÁSZLÓ TÉRNÉL!

Pár lépésre a megújult Teleki téri piactól és a Lidl-től, ELADÓ 1 + 1 félszobás, belső két szintes világos, teljesen berendezett, gépesített ÜZLET-LAKÁS.

AZ INGATLAN:

Az átlagos állapotú társasház földszintjén található, nagy ablakkal, világos.

Az ingatlan közvetlen utcai bejárattal, a TULAJDONI LAPON ÜZLETHELYISÉG, ezért LAKÁSHITEL NEM VEHETŐ FEL a vásárláshoz!

Funkciójában lakás kialakítású, így akár üzletként akár lakásként használható.

Tulajdoni lap szerint 22 m², ezt az alapterületet növelték egy 16 m²-es állógalériával, ahol a hálórész és dolgozószobák plusz egy fél szoba található.

A földszinten található az amerikai konyha nappali és a zuhanyzós fürdőszoba.

Fűtése gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler adja. A fürdőszoba szép, zuhanyzó és WC egy

helyiségben. A villanyvezetékek rézből vannak és 32 amperes a rendszer.

Az ingatlan tartozéka és a vételárban benne van a beépített konyhabútor, részben gépesített (hűtő, mosógép, páraelszívó).

KÖRNYÉK, PARKOLÁS, KÖZLEKEDÉS:

Nagyon jó a közlekedés, a közelben van több villamos- és buszmegálló, az M4 II. János Pál pápa téri megállója 1 villamosmegállóra, gyalog 8 percre van. A Keleti pályaudvar, M2, Aréna Plaza szintén 15 percre van. Bevásárlási lehetőségek, körzeti és szakrendelők, óvoda, iskola, fontos szolgáltatások szintén sétatávolságra találhatóak. Az Óbudai Egyetem szintén a közelben.

Parkolás az utcán fizetős, azonban helyi lakosok igényelhetnek ingyenes parkolási engedélyt.

KÖLTSÉGEK:

A rezsiköltség alacsony, a közös költség 16.000 Ft/hó - a többi: gáz, víz, és villany fogyasztás szerint fizetendő, kb. 10-12 ezer Ft/hó.

AJÁNLÁS:

Ajánlom mindazoknak, akik megfizethető áron keresnek belvároshoz közeli ingatlant vagy kis üzlethelyiséget, ami alkalmas irodának, szépsészeti szolgáltatáshoz, kozmetikus, pedikűr-manikűr, masszázs.

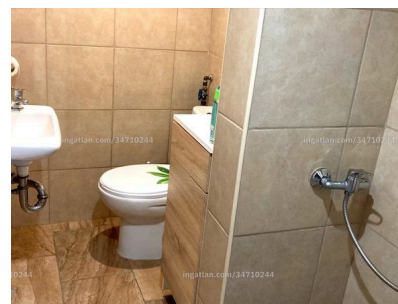
Fiataloknak, diákoknak első lakásként kiváló, valamint befektetési célra, hosszú távú kiadásra is remek választás.

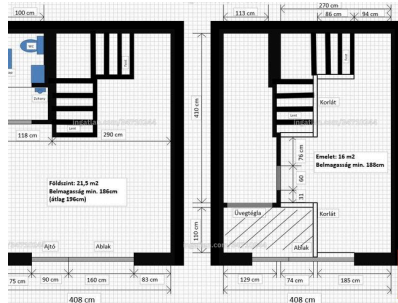
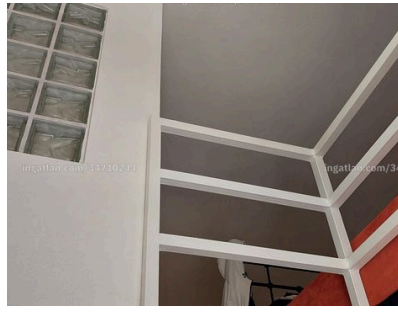
Ritka lehetőség ilyen kis kompakt üzlethelyiség tulajdonjogának megszerzése, ne maradjon le róla, vegye fel velem a kapcsolatot most!

Előre egyeztetett időpontban rugalmasan megtekinthető!

A vásárláshoz még el kell adni egy ingatlant? Megoldjuk!

További részletekért és megtekintési időpontért vegye fel velem a kapcsolatot!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34710244>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Az alaraziz tájékoztató tölleoi



Budapest VIII. kerület, Józsefváros - Csarnoknegyed

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

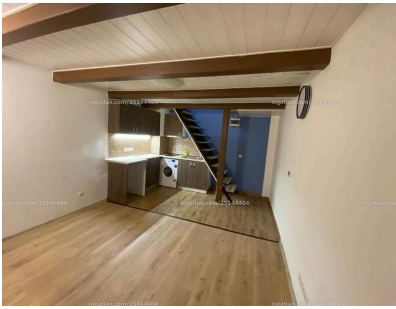
Ár	Alapterület
29,90 millió Ft	34 m²
Ingatlan állapota felújított	Légkondicionáló van
Építés éve 1950 és 1980 között	Rezsiköltség nincs megadva
Emelet földszint	Energetikai tanúsítvány nincs megadva

Eladó egy hangulatos, földszinti, belső kétszintes üzlethelyiség, akár lakásként is használható! Ez a 34 nm-es, praktikus kialakított ingatlan teljes galériával bővült, így a térérzet és a használhatóság messze meghaladja a méreteit.

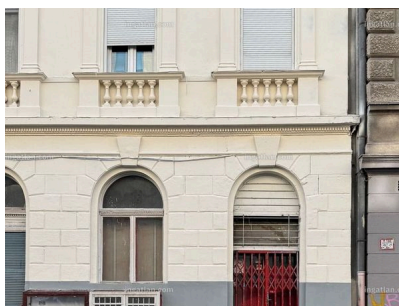
Az alsó szinten világos nappali és modern konyha, a galérián pedig kényelmes háló és fürdőszoba kapott helyet, minden, amire egy kis otthonban vagy stúdióban szükség lehet. Miért fogod szeretni? Otthonos, mégis profi üzleti tér. Tökéletes irodának, műhelynek, stúdióknak vagy kis lakásnak. Alacsony a fenntartási költsége, könnyen kiadható. Központi elhelyezkedés, jó közlekedéssel. Befektetésnek és saját használatra is kiváló. Ha egy okosan megtervezett, sokoldalúan használható helyiséget keresel, ahol minden négyzetméter a te kényelmedet szolgálja, itt a tökéletes választás! Bővebb információért keressen a hét bármely napján telefonon. Amennyiben pénzügyi tanácsra van szüksége, abban is készséggel állunk rendelkezésére, az OTP Bank többféle lakásfinanszírozási lehetőséget kínál ügyfeleink számára. Referenciaszám: M315028

29900000 Ft

Referencia szám: M315028



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35144404>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 5.

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
26,80 millió Ft	23 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

ELADÓ GALÉRIÁS ÜZLETHELYISÉG A BLAHA LUJZA TÉR KÖZELÉBEN !

A Blaha Lujza tér közelében, Rákóczi úttól pár lépésre, buszmegállóban, jó állapotú, karbantartott házban eladó egy 23+12 nm-es utcai bejárattal rendelkező, galériázott, egyterű, jól alakítható, felújítandó üzlethelyiség.

A 23 nm alapterülethez még 12 nm-es stabil, vasszerkezetű álló galéria is tartozik, amitől a valódi hasznos terület 35 nm. Az ingatlan üzletként és lakóingatlanként is volt már hasznosítva (alul üzlet, felül hálórész is kialakítható) vagy raktárként is lehet a felső részt hasznosítani.

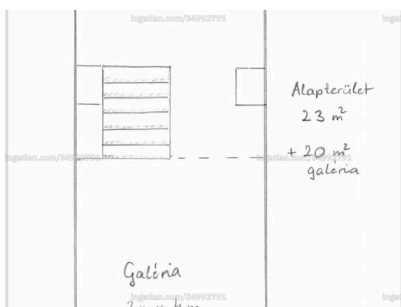
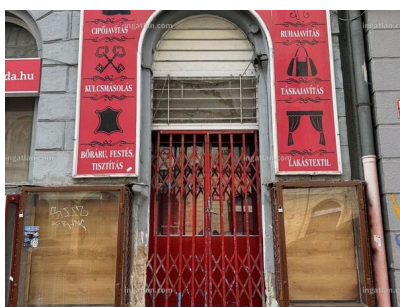
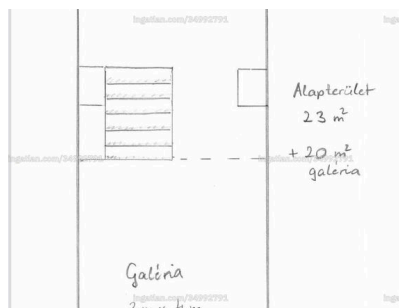
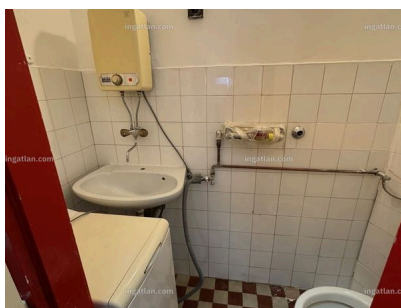
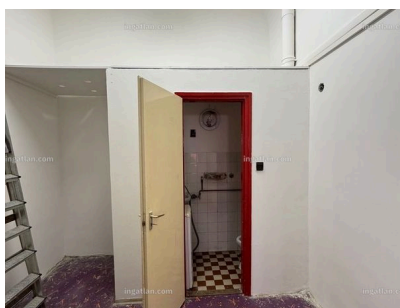
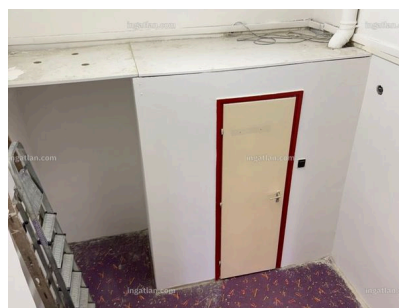
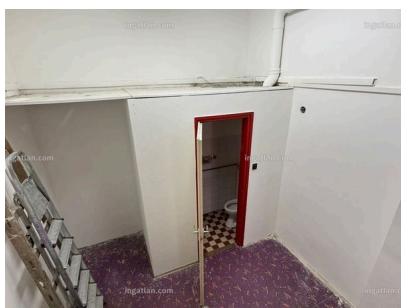
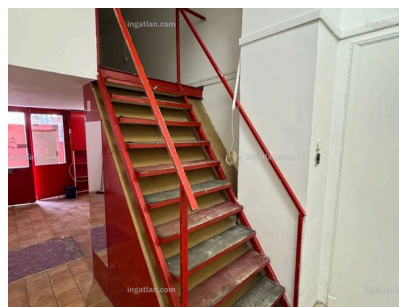
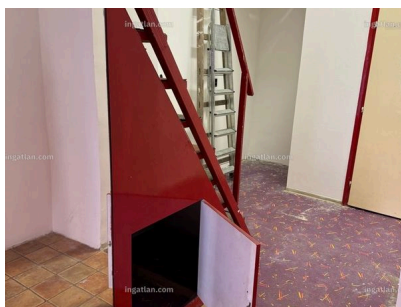
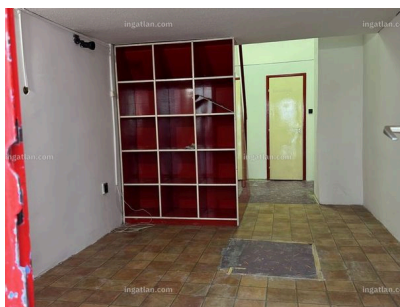
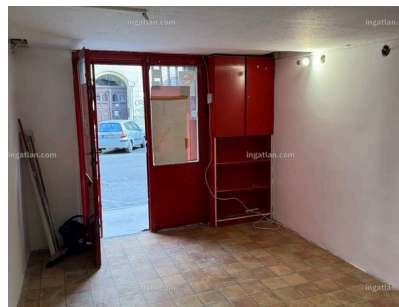
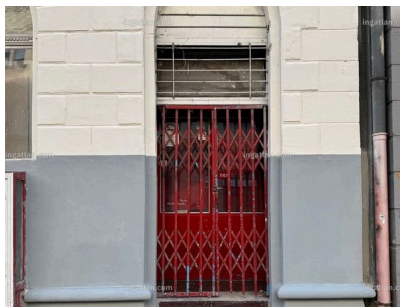
Nem szuterén, hanem földszinti, 2 lépcsőfokkal a járdaszint felett, így jól védett az időjárástól is.

Az ingatlan alap vizesblokkal van felszerelve (wc, mosdó, mosógép), zuhanyzó pluszban kialakítható.

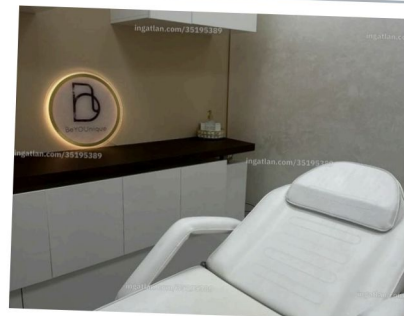
A ház homlokzata frissen lett felújítva, ezért a régi csúnya kirakatok és cégérek lekerültek, így az új tulajdonos ízlésének megfelelően teheti fel saját cégérét vagy kirakatát, amennyiben szeretné. (Az utolsó képen a régi bérlő cégére és kirakata látható)

További információért és megtekintésért várom szíves hívását!

INGATLANKÖZVETÍTŐK NE KERESSENEK!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34992791>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
95 000 Ft

Alapterület
20 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó4-5 napra hetente 🚫Budapest belvárosában Részmunkaidőben 🚫

Egy 20m2 es utcafronti

🚫új 🚫

Klimas 🚫

Világos 🚫

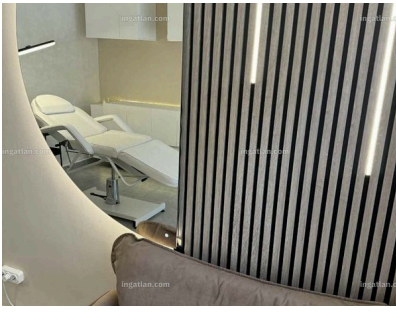
üzlethelyiség ápr15-től rész munka Tolnai Lajos Utcában!)

Frekvenciált helyen, a 4–6-os villamos, M4 vonala mentén, egy új építésű háztömbben található.

Előnye, hogy egy időben kizárólag egy ember dolgozik a helyiségben, így garantált a zavartalan munkakörnyezet.

Ideális: kozmetikai tevékenységekhez, masszörnek, gyógytornásznak, természetgyógyásznak, stb...

Ár: 115.000Ft+ helyett most 95000 Ft ért(kb15.000Ft)rezi!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35195389>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, Népszínház utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
130 000 Ft

Alapterület
20 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Emelet **nincs megadva**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

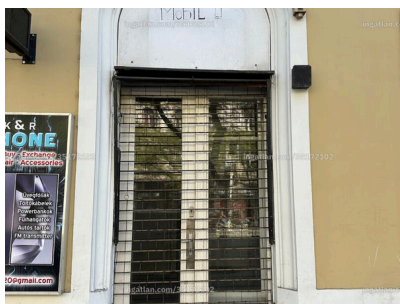
20 m²-es galériás üzlethelyiség a belvárosban forgalmas helyen, a Blaha Lujza tértől 3 percre, kiadó. Jelenleg szépségszalonként működik.

Más tevékenységre is kiválóan alkalmas.

Az üzlet kirakattal is rendelkezik

Havi bérleti díj:130000.-ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34830285>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest VIII. kerület, József körút 40.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
140 000 Ft
363 €

Alapterület
15 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

A József körút 40. szám alatt kiadó egy utcai bejáratos, összesen 15 m²-es üzlethelyiség.

Az üzlethelyiség egy 9,5 m²-es eladótérből, egy 3,5 m²-es raktárból és egy 1,7 m²-es mellékhelyiségből áll, a külső homlokzaton reklámfelület is kihelyezhető.

A víz- és a villanyfogyasztás egyedi mérőóra alapján, villanyórából nappali és éjszakai is rendelkezésre áll.

Bérleti díj: havi 140.000,- Ft.+ÁFA.

Közvetlenül a tulajdonostól kiadó, közvetítők közreműködését nem kérjük. Bármilyen kérdés esetén keressen bizalommal a hirdetésben szereplő elérhetőségeinken.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35172102>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.