



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-1190

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1083 Budapest, Práter utca 51. földszint 3.



szám alatti

36227/0/A/4 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

---

Budapest, 2026. április

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1190
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 51. földszint 3.
Helyrajzi száma	: 36227/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 661 833 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 407 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 257 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetőség	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

**17 870 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

**5 750 000 Ft**

azaz **Ötmillió-hétszázötvenezer- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

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

Az önálló forgalomképesség feltétele a gépészeti rendszer szétválasztása és a 19-es albetéttel közös átjáró megszüntetése.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog

Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2026. március 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. április 7.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület Kiss Géza tervei alapján 1909–1910 között épült, pince + földszint + 3 emelet szintes kialakítású sarok bérház. A társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémrel, valamint faszerkezetű, cserépfedésű magastetővel készült, zárt sorú beépítési módban. Az épület földszintjén jellemzően üzlethelyiségek találhatóak, míg az emeleten lakásbérlemények helyezkednek el. Az épületben személyfelvonó nem került kialakításra.

Értékbecslésünk tárgyát a földszinten elhelyezkedő ingatlan képezi, amely jelenleg a 19-es albetéten keresztül közelíthető meg, mivel a belső udvar felőli bejárat nem használható. A vizsgált ingatlan a 19-es albetéttel fizikailag összenyitott állapotban van, azonban jelen értékbecslés kizárólag a fsz. 3. számú, 36227/0/A/4 helyrajzi számú albetétre vonatkozik.

Az ingatlan eredetileg lakásként volt nyilvántartva, jelenleg „egyéb helyiség” megnevezéssel szerepel. Helyiségei: szoba, konyha és WC. A szomszédos albetéttel való kapcsolat egy ajtón keresztül biztosított, amely nem zárható, így a két egység korábban együttes használatban állhatott. Az ingatlan általános műszaki állapota gyenge. A falak és a mennyezet több helyen felújításra szorulnak, vizesedésből eredő károsodások (salétromosodás, penészesedés) figyelhetők meg. Az elektromos rendszer korszerűsítése indokolt. A konyhaként feltüntetett, jelenleg használaton kívüli helyiségben beázás nyomai észlelhetők. A szobaként megnevezett térben egy megközelítőleg 5 m<sup>2</sup> alapterületű, fa szerkezetű galéria található, melynek statikai megfelelősége nem valószínű. A nyílászárók elhasználódott állapotúak, cseréjük javasolt. A fa szerkezetű ajtók és ablakok műszaki állapota nem megfelelő. Az ingatlanban vízvételi lehetőség adott, ugyanakkor villamosenergia-ellátás jelenleg nem biztosított (óra nincs). Melegvíz-ellátás nem áll rendelkezésre, a korábbi villanybojler leszerelésre került. A fűtés gázkazánal történik, azonban annak működőképessége nem került ellenőrzésre. A fűtés a 19-es albetéttel közös. Az önálló forgalomképesség feltétele a gépészeti rendszer szétválasztása és a 19-es albetéttel közös átjáró megszüntetése. Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan.

### Épület:

Épület építési éve:	1909-1910	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

### Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe+festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,23 m	magas
Belső nyílászárók:	fa ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkazán (működése nem tesztelt)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	gyenge
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, vízóra	gyenge
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

### 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 épület alapozása sávalap, égetett agyagtáglából, vízszintes szigetelés nélkül, ezért a pincefalak, sőt a földszinti főfalak egy része is nedves, vakolathiányos. Az épület függőfolyosóit több éve faszerkezetű dúcolattal alátámasztották, mely támaszrendszer jelenleg is biztosítja a szerkezet állékonyságát.

#### Albetét:

Az albetét elhanyagolt állapotú, a falakon mindenhol vizesedés, salétromosodás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől, valamint a karbantartások elmaradásából alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gáz feltehetően nem üzemel
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	beton	vakolt	17,50 m <sup>2</sup>	100%	17,50 m <sup>2</sup>
wc	beton	vakolt	1,44 m <sup>2</sup>	100%	1,44 m <sup>2</sup>
konyha	beton	vakolt	8,17 m <sup>2</sup>	100%	8,17 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>27,11 m<sup>2</sup></b>		<b>27,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>27 m<sup>2</sup></b>		<b>27 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen, v. korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékeléséhez figyelembe vételre kerültek, a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvek, az önkormányzati ingatlanvagyron egységes és egyedi értékeléséhez.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2026 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált 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:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	407 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	257 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,46 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	0,2
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>5 750 000 Ft , Ötmillió-hétszázötvenezer- Ft .</b>

## 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.	
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 51. földszint 3.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Corvin negyed	
megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	üzlet	raktár	raktár	
alapterület (m <sup>2</sup> ):	27	32	31	11	7	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		41 800 000	32 900 000	8 000 000	5 990 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 175 625	955 161	654 545	770 143	
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	1%	-3%	-4%	
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	0%	
általános műszaki állapot		-20%	-20%	-10%	-10%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	5%	5%	
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság / eltérő funkció		-15%	0%	5%	5%	
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	-5%	
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-39%</b>	<b>-34%</b>	<b>-8%</b>	<b>-9%</b>	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		717 131	628 496	600 873	700 830	
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>661 833 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>17 869 491 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>17 870 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínház negyed, földszint udvari, felújított, galériás, elektromos fűtőpanel fűtéssel, galériázott lakás. ingatlan.com/35233735
2. adat: Corvin negyed, utcai, felújított üzlethelyiség, vizesblokkal. ingatlan.com/35008396
3. adat: Corvin negyed, 2018-ban épült ház földszintjén 2 helyiségből álló tároló. ingatlan.com/35034248
4. adat: Corvin negyed, 2000-es évek elején épült ház földszintjén 1 helyiségből álló tároló. ingatlan.com/35026722

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

**17 870 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 51. földszint 3.	VIII. ker., Kisfaludy	VIII. ker., Üllői	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	iroda	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	27	25	26	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		139 000	60 000	29 500
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		5 004	2 077	2 213
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
eltérő funkció		-20%	-10%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-40%</b>	<b>-5%</b>	<b>7%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 982 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 969 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 367 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 440 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, 3. emeleti átlagos állapotú garzonlakás. ingatlan.com/35275515
2. adat: B szintű irdaházban átlagos emeleti iroda. ingatlan.com/34683255
3. adat: Corvin negyed, szuterén szinten lévő zárható tároló. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 440 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>632 448 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	31 622 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 649 Ft
Egyéb költségek:	5%	31 622 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>75 894 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		556 554 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>6 180 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**6 180 000 Ft**

azaz **Hatmillió-egyszáznyolcvanezer- 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:	17 870 000 Ft	100%	17 870 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 180 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>17 870 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**17 870 000 Ft**

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 51. földszint 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 870 000 Ft**  
azaz **Tizenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. március 24., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. április 7.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260224/53077  
2026.02.24

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.  
Belterület, 36227/0/A/4 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII KER., PRÁTER UTCA 51. FÖLDSZINT/3 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Budapest VIII ker., Belterület, 36227/0/A/4

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 216/1/2003/02.06.13				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	egyéb helyiség	27	1	0	257/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 129386/1995/1995.06.30				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 129386/1995/1995.06.30				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 212784/1993/1993.11.01 eredeti felvétel, 129386/1995/1995.06.30 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII.ker. Práter u.51.sz. i n g a t l a n

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat /Budapest, VIII. ker. Baross u.65-67./ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft./1077., Budapest Wesselényi u.41.sz./ mint megbízott az 1995.évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. 1542.tulajdoni lapon, a 36227.helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Práter u.51.sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vag-yonkezelő Kft. /Budapest, VIII.ker. Čr.8./ kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint.

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977.évi 11.sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28./ sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdoni ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

./.

- 2 -

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 407 m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu, udvari burkolat, udvari kerítés.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

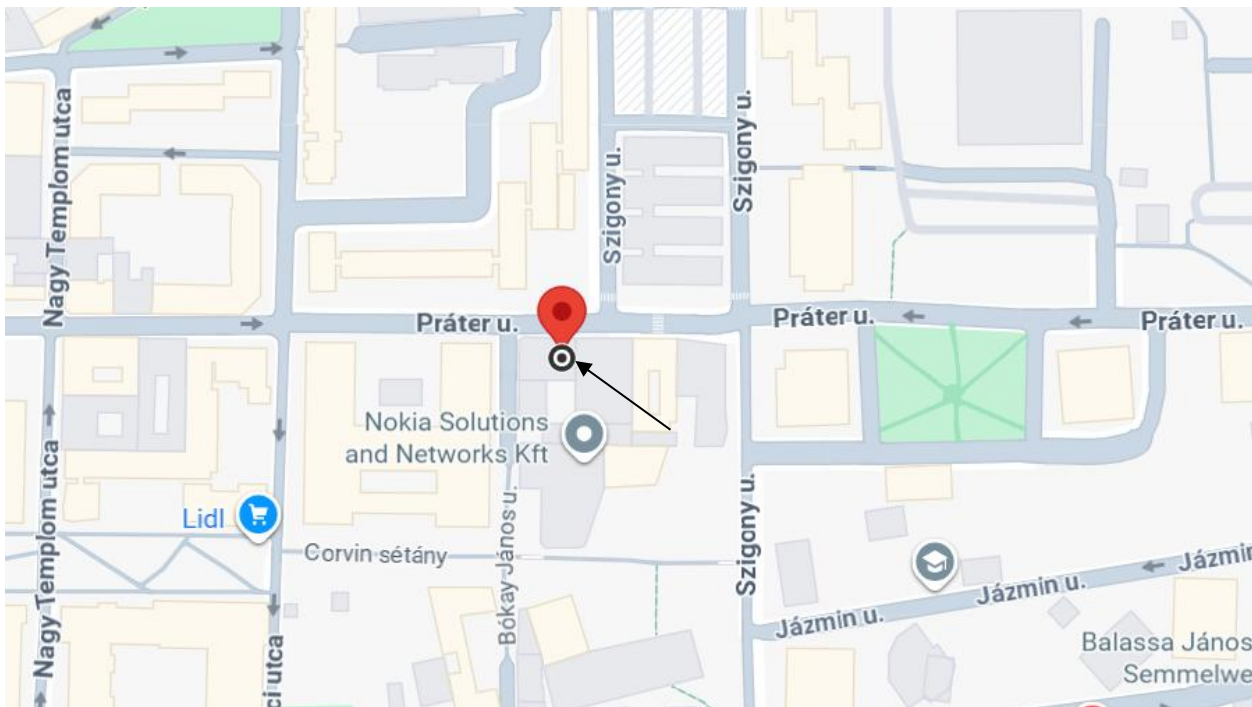
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4.számmal jelölt a természetben a "Földszint 3.sz." alatti, konyha, WC, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10.000 hányad.



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. ingatlan megközelítése (19-es albetét)



05. 19-es albetétből nyíló bejárat



06. szoba



07. vizsgált ingatlan - ablakszerkezet



08. konyha



09. vizsgált ingatlan – udvari bejárat



10. nem működő cirkó



11. strangok



12. wc - vízóra



13. vizsgált ingatlan



14. vizsgált ingatlan – gázóra



15. vizsgált ingatlan – falazat állapota



16. vizsgált ingatlan – falazat állapota



17. vizsgált ingatlan - ablakszerkezet