

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1085 Budapest, József krt.22-24. IV. em 1. alatti,
34861/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. március 10.



FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. KIINDULÁSI ADATOK	6.
2. A TULAJDONI LAP ADATAI	6.
3. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	7.
3.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	7.
3.2. Az ingatlan bemutatása	8.
4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	11.
5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
5.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
5.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
5.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	14.
5.4. Hozam alapú értékelés	16.
5.5. Végső forgalmi érték meghatározása	16.
6. MEGJEGYZÉSEK	16.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasház alapító okirat kivonata	
bérleti szerződés	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Vagyonhasznosítási Igazgatóság, Ingatlanértékesítési Iroda (1084 Budapest, Ör u. 8) képviseletében Dr. Görcsös Mónika irodavezető

2. Megbízott

FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (1027 Budapest, Szász K. u. 2.)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1085 Budapest, József krt.22-24. IV.em 1.		
természetben:	1085 Budapest, József krt.22-24. IV.em 1.		
Helyrajzi szám:	34861/0/A/33		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	lakás		
Ért. ing. területe:	48	m ²	eszmei hányad 245 10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a lakás üres lakásként történő értékesítés céljából. A TH rossz állapota miatt a tulajdonosközösség a tetőtér értékesítését, ezt követően beruházó általi beépítését tervezik, amelyre tekintettel tárgyi önkormányzati lakás ezt megelőzően elidegenítésre kerül.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2016 (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.01.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, elkészítettük a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktualizálását.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1085 Budapest, József krt.22-24. IV.em 1. alatti, 34861/0/A/33 helyrajzi számon
nyilvántartott lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

27 700 000,- Ft, azaz Huszónhétmillió-hétszáz ezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az *áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, áfával növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2026. március 10.



Vagyoneertekelo, Auditalo
es Tanacsado Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, a lakást felmértük, az alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.
4. A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések és felszerelések értékét, amelyek az épületből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, nem tartalmazza az ingatlanon található mobil bútorok, berendezések értékét.
5. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk feltárásokat (a takart szerkezetek vizsgálata érdekében), geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
6. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
7. Jelen szakvélemény elektronikus példányban kerül átadásra. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Munkáját az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen végezte. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. március 10.



Vagyonertkelo, Auditalo
es Tanacsado Kft.

1. KIINDULÁSI ADATOK

Helyszíni szemle időpontja: 2026.03.07.

Jelen voltak: bérlő
Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap
- alaprajz
- Társasház Alapító Okirat

A szemlén az ingatlant bejártuk, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Helyrajzi szám:	34861/0/A/33
Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.26. (E-hiteles-teljes másolat)
Ingatlan címe:	1085 Budapest, József krt.22-24. IV.em 1
Fekvése:	belterület
Megnevezése, területe:	lakás 48 m ²
Eszmei hányad	245/10000
Bejegyzett tulajdonos:	II/1. Bp. Főváros VIII.kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/2. TH (1994) - az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
Terhek	nincs
Eltérések:	nincs

Jogi helyzet:

A Társasház Alapító Okirat Módosítás rendelkezésünkre áll (2005.09.27.), feltételezzük azonban, hogy ez nem került bejegyzésre a Földhivatalnál, mivel a lakás albetétszáma, illetve helyrajzi száma ebben 34861/A/34, az eszmei hányad sem azonos. Az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést nem tartalmaz:

34.) A 34861/A/34 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. IV.1.sz. alatti egy és fél szobás, 48 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 190/10.000-ed hányad.

Az eredeti TAO-hoz tartozó Műszaki Leírásban azonban az adatok jól szerepelnek:

33 IV. emelet 1.

A 34861/A-33 hrsz. alatti, az alaprajzon 33. számmal jelölt lakás, mely a negyedik emeleten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

szoba:	22,46 m ²
félszoba:	11,26 m ²
közlekedő:	3,52 m ²
konyha:	4,12 m ²
fürdőszoba:	2,98 m ²
előszoba:	3,78 m ²
összesen:	48,12 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 245/10000 hányadrész.

A természetbeni funkció azonos az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéssel.
Az ingatlan lakott, komfortos.

Bérelti szerződés főbb adatai: bérlő:

kezdete 2004.08.01; időtartama: határozatlan idejű;

lakás alapadatai: 48,10 m²; 1,5 szoba komfort

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya lakás, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk.

3. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VIII. kerülete – Józsefváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a VII. kerület, É-on a XIV. kerületi Istvánmező, K-ről a X. kerület, D-ről a IX. kerület határolja.

Területe 6,85 km², kerületrészei: Corvinnegyed, csarnoknegyed, Ganznegyed, Losoncinegyed, Kerepesdűlő, Magdolnanegyed, Népszínháznegyed, Orczynegyed, Palotanegyed, Századosnegyed, Tisztviselőtelep.

A VIII. kerület a főváros egyik legváltozatosabb területe, amely gazdag történelmi, kulturális és társadalmi háttérrel rendelkezik.

A 20. század folyamán a kerület sokféle társadalmi csoportnak adott otthont, de az 1980-as évektől kezdve lecsúszó kerületté vált, ami az ingatlanok állapotának romlásához és a szociális problémák felerősödéséhez vezetett. Az ezredfordulótól kezdve azonban a kerület számos fejlesztési programban részesült, különösen a Corvinnegyed és a Palotanegyed területén, melyek a kerület presztízsét jelentősen növelték. Az ingatlanpiac fejlődése és a kulturális kezdeményezések új életet leheltek a kerületbe. 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, 19. századi palota és múzeum található, mint például a Nemzeti Múzeum. Itt található a Semmelweis Egyetem, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem, a Károli Gáspár Református Egyetem, a Színház- és Filmművészeti Egyetem, valamint több kisebb felsőoktatási intézmény.

Lakosainak számát tekintve 71 033 fő (2025.jan.1.) – rangsorban a 9. helyen áll, népsűrűsége 11 213 fő/km². 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.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. Áthalad rajta a 4-es és 6-os villamos, az M2-M3 és M4 metró és számos autóbusz. A kerületben van a Keleti pályaudvar is.

A vizsgált ingatlan Csarnoknegyed városrészben található, melynek határai: Népszínház utca, Nagykörút, Baross utca, Nagy Fuvaros utca.

A József krt.22-24. alatti társasház a Blaha Lujza tér és Bérkocsis utca közötti szakaszon található.

Az ingatlan szilárd burkolatú, nagy forgalmú, négy sávós főút mentén fekszik, könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel. A Blaha Lujza tér (M2) 280 m, Rákóczi tér (M4) 240 m, mindkettő közelében van megállója a körúton haladó 4-es, 6-os villamosnak.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

3.2. Az ingatlan bemutatása

Az épület 937 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken fekszik.

Az ötszintes társasház 1892-ben épült, tervezője Neuhauser Miksa és Rockenstein Viktor volt, neobarokk stílusú bérház, egy központi udvarral rendelkezik. Nyugatra néző főhomlokzata tíztengelyes, de a földszinten hét. A két szélső tengelyben finoman kiugratott rizalitok vannak. Az egyszintes lábazat felett a földszint rusztikusan sávozott, a nyílások egyenes záródásúak, a kétszárnyú kaput félköríves aedícula emeli ki. A kaputól az udvarra vivő előtér keresztboltozatos lezárású, déli irányban nyílik belőle a lépcsőház. A függőfolyosós belső udvar homlokzatai sávozottak és egyenes záródásúak a nyílások. Déli részén egy mezzanin van ráépítve.

Az épület utcafronton álló, zártos, keretes beépítésű, 7 szintes (p+fszt+3 em.+1 lakás a padlástérben), belső udvaros, össz. 35 albetétes (28 lakás + 6 helyiség + 1 padlástér), lift nincs. Az utcai szárny kéttraktusos, az oldal- és hátsó szárny egytraktusos. Az épület két lépcsőházas, a főlépcsőház közvetlenül a kapubejáró mellett, a melléklépcsőház a hátsó szárnyban, a kapubejáróval szemben található. A földszinti lakások az udvarról, az emeletiek függőfolyosóról közelíthetőek meg.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	tető: nyereg- félnyereg, fa ácsszerkezet, cserépfedés; tetőszinti lakás felett bádogtető
Lépcső:	főlépcső: háromkarú műkö lebegő lépcső, melléklépcső: íves, húzott lebegőlépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	utcai: gipszstukkókkal díszített kőporos vakolat; belső homlokzatok kváderes díszítésű
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs
Fizikai állapot:	Épület egészét érintő felújítás 1981-ben volt, a cseréptetőt 2-3 éve újítták fel, egyéb felújításról nincs infónk



A IV/1. lakás a tulajdoni lapon 34861/0/A/33 hrsz-ú, 48 m²-es lakás megnevezésű, lakott, komfortos. Az egytraktusos hátsó szárnyban helyezkedik el, közvetlenül a melléklépcsőház mellett, bejárata pihenőről nyílik, ablakai a belső udvar felé néznek. A padlástérben, a volt mosókonyha helyén van kialakítva, a tetőtérből kiemelt, lemezfedésű lapostetővel.

Helyis.: 1,5 szoba, konyha, zuhanyzó, WC. Hasznos alapterület: 48 m². Bm. 2,20 m.

Az egytraktusos elrendezés következtében az alaprajzi elrendezése egyszerű, a bejárat előtérbe vezet, innen középfolysó vezet a szobáig, a középfolysó két oldaláról nyílnak a helyiségek.

A konyha ablakot időközben befalazták, amikor a Bacsó Béla utca felől megépült a társasház.

A lakás évek óta szinte egész felületén aládúcolt, 2023-ban statikai szakvélemény is készült állapotára vonatkozóan. A felette lévő bádogtető rossz állapotú, több helyen beázás látható, a nádazott vakolat lóg, az állványok miatt a szoba csak nagyon korlátozottan használható.

Sem kialakítása, sem belmagassága miatt nem felel meg a lakhatás feltételeinek.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó: egyszárnyú, faszerkezet. Belső ajtók szintén egyszerű faszerkezetek. A nyílászárók avultak, vetemedettek, felújítandók/cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett,
Padlóburkolat	parketta, PVC, padlócsempe, beton
Közműellátottság	részközműves: víz, áram és csatorna van; gáz nincs
Közmű-mérők	villany- és vízóra van
Fűtés:	egyedi – elektromos mobil melegítő
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 medencés mosogató
Melegvíz-ellátás	központi - villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Egyéb gépészet	gáztűzhely
Fizikai állapot:	60%

Fizikai állapot összefoglalása:

Értéknövelő tényezők:

- épület kerületen belül jó elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők:

- a lakás egytraktusos hátsó szárnyban található,
- padlástérben, volt mosókonyhából kialakított lakás,
- a melléklépcsőházból érhető el,
- komfortos,
- gáz nincs, fűtése elektromos mobil fűtőtesttel megoldott
- a lakás rossz fizikai állapotú, teljes felületén aládúcolt, beázik

Terület –kimutatás:

szint	helyiség	hasznos alapter./m2	korr. %	korr.at. m2
IV.em.1.	szoba	22,86		
	félszoba	11,29		
	közlekedő	3,46		
	konyha	4,10		
	zuhanyzó	2,98		
	előtér	2,00		
	WC	1,80		
	lakás összesen:	48,49	100%	48
MINDÖSSZESEN:		48		48

A redukált alapterület: a piaci összehasonlításos módszernél használatos, ennek mértékével egyenmúsítjuk az eltérő épületrészeket. A számítás lényege: az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS 2016.) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.01.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

Az érték megállapítása az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerzhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

A vonatkozó rendelet szerint az értékelést legalább két - de lehetőség szerint mindhárom - módszerrel ajánlatos elvégezni, ha ez lehetséges.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja.

A hozamszámítást az ingatlan állapota miatt nem alkalmaztuk.

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

5.1. Ingatlanforgalmi helyzet

2026 elején egyszerre látszik a lakáspiaci kereslet megtorpanása, a kínálati oldal erősödése és a támogatott hitelek dominanciája. Az ingatlanpiaci szereplők friss adatai alapján egy összetett, többpólusú piac rajzolódik ki: miközben országosan visszaesett az érdeklődés, a panellakások tartják magukat, az építési engedélyek száma hatéves csúcsot döntött, a fiatalok pedig egyre inkább hitelből képzelik el az önálló életet. A számok mögött azonban nem egységes trend, hanem eltérő irányok húzódnak meg, földrajzi, ingatlantípus szerinti és finanszírozási különbségekkel.

Országos szinten 24 %-kal visszaesett az eladó használt lakóingatlanok iránti telefonos érdeklődés, ugyanakkor a panellakások népszerűsége stabilan megmaradt, mivel ezek iránt a kereslet jóval kisebb mértékben csökkent, mint a téglalapítványú lakásoké az ingatlan.com friss elemzése szerint. Az Otthon Start Program és az elsőlakás-vásárlókat célzó budapesti beruházások viszont kettészakíthatják a fővárosi lakások piacát. (forrás: index.hu)

Most az év elején a budapesti lakáspiac továbbra is élénk, ugyanakkor mind a vevői, mind pedig a beruházói oldalon, egyre tudatosabb döntések születnek. A jó lokáció, a korszerű műszaki tartalom és a hosszú távú értékállóság továbbra is a legkeresettebb tulajdonságok.

A Budapest VIII. kerület (Józsefváros) lakáspiaca az utóbbi években jelentősen átalakult: az árak gyorsan nőttek, miközben a kerület bizonyos részei erősen gentrifikálódnak (Corvin-negyed, Palotanegyed).

A VIII.kerület ma már közepes–felső kategóriás befektetési lokáció Budapesten, ahol a lakásárak jellemzően 1–1,5 millió Ft/m² között vannak, de a jobb részeken már 1,7 M Ft/m² felett is.

Budapest VIII. kerület lakáspiaca (2025–2026)

1. Árak (négyzetméterár)

Budapesten az átlagos lakásár kb. 1,2 millió Ft/m² körül van.

A VIII. kerület ennél általában kissé olcsóbb vagy az átlag körül mozog, de a belső részek már drágábbak.

Tipikus árak:	Lakástípus	Átlagos nm ár
	régi téglalakás	1,0 – 1,3 M Ft/m ²
	panel	0,9 – 1,1 M Ft/m ²
	új építésű	1,5 – 1,8 M Ft/m ²

2. Mikrorészek közötti különbség:

A VIII. kerület nagyon heterogén.

Drágább részek: Palotanegyed, Corvin-negyed, Klinikák környéke. Árak: 1,3 – 1,8 M Ft/m²

Közepes árú részek: Orczy negyed, Népszínház utca környéke. Árak: 1,0 – 1,2 M Ft/m²

Olcsóbb részek: Magdolna-negyed, Dankó utca környéke. Árak: 0,9 – 1,0 M Ft/m²

3. Bérlakáspiac

A VIII. kerület a bérlők egyik fő célpontja. Okok: egyetemek közelsége (SE, ELTE), jó közlekedés, relatíve olcsóbb belvárosi alternatíva

Tipikus bérleti díjak:	Lakásméret	Bérleti díj
	garzon	160–220 ezer Ft
	2 szobás	220–320 ezer Ft
	3 szobás	320–450 ezer Ft

Budapesten a bérleti díjak 2025-ben kb. 9–10%-kal nőttek éves szinten.

5.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az ingatlan a padlástérből kialakított “szükségmegoldás”, valóságban sem lakásnak, sem egyéb funkcióra jelen állapotában nem alkalmas.

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

Az értékelést a redukált alapterület figyelembevételével, 5 összehasonlító adat átlaga alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrektíót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 3.2. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

Fizikai állapot összefoglalása:

Értéknövelő tényezők:

- épület kerületen belül jó elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők:

- a lakás egytraktusos hátsó szárnyban található,
- padlástérben, volt mosókonyhából kialakított lakás,
- a melléklépcsőházból érhető el,
- komfortos,
- gáz nincs, fűtése elektromos mobil fűtőtesttel megoldott
- a lakás rossz fizikai állapotú, teljes felületén aládúcolt, beázik
- a fizikai állapot 60%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1085 Bp. József krt.22-24.4.em.1	Bp. VIII.ker. József krt	Bp. VIII.ker. József krt	Bp. VIII.ker. Rákóczi út	Bp. VIII.ker. II.János Pál pápa tér	Bp. VIII.ker. Baross u
ALAPADATOK						
Ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Természetbeni funkció	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek (m ²)	na	na	na	na	na	na
Felép. red. ater. (m ²)	48	56	54	50	44	40
Adásvétel / hird.ár (Ft)		50 000 000	50 000 000	48 000 000	34 900 000	43 990 000
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	tény	kínálat
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 35211940
adásvétel/kínálat időpontja		2025.évi	2025.évi	2025.évi	2024.évi	2026.03.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	15%	15%	-5%
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 020 307	937 500	972 222	1 104 000	912 159	1 044 763
Környezet/Infrastruktúra	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.
Épület jellemzők	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+4 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+4 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+5 em.; téglafalazat, magastetős, lift van	p+fszt+5 em.; téglafalazat, magastetős, lift van	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs
Lakás jellemzők	egyszerű alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	udvari, egytraktusos; lift nincs
Elhelyezkedés/szint	4.em./padláster	4.em.	4.em.	3.em.	3.em.	3. emelet
Helyiségek/szobák	1,5 szobás	1,5 szobás	1,5 szobás	1 szobás	1 szobás	1 szobás
Építés/Felújítás éve	1892	1900	1900	1895	1950	1950 előtt
Állapot	rossz fizikai állapotú	átl. állapotú ép.+lakás	átl. állapotú ép.+lakás	átl. állapotú ép.+lakás	átl. állapotú ép.+lakás	jó állapotú ép. átl.lakás
Fűtési mód /extrák	egyedi:elektromos	egyedi:gázkonvektor	központi fűtés	központi fűtés	központi fűtés	egyedi:gázkonvektor
Komfortfokozat, gépészet	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos
Korrigált egységár (Ft./m ²)	1 020 307	937 500	972 222	1 104 000	912 159	1 044 763
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK						
Környezet	nagyvárosi vegyes öv.	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Infrastruktúra (közmvéek, megközelíthetőség)	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1892	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	48	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
Fizikai állapot	rossz fizikai állapotú	jobb -30%	jobb -30%	jobb -20%	jobb -15%	jobb -30%
Komfortfokozat	komfortos	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Funkció, hasznosíthatóság		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Lift	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
IV.emeleti elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód/gépészet	elektromos/villanybojler	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%
Egyéb - épület állapota		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-35%	-45%	-45%	-40%	-45%
Korr. egységár (Ft/m²)	576 372	609 375	534 722	607 200	547 295	574 619
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
Korrigált egységár:					576 372 Ft/m²	
Ingatlan redukált alapterülete:					48 m²	
Becsült piaci érték:					27 665 856 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					27 700 000 Ft	

5.4. Hozam alapú értékelés

Az ingatlan adottságai miatt a lakás bérbeadásra nem alkalmas, ezért hozamértéket nem számolunk.

5.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján, és hozam alapon is megbecsültük.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	27 700 000	100%	27 700 000
Végső forgalmi érték:			27 700 000 Ft

Következtetések: Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

6. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2026.02.26-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2026. március 10.

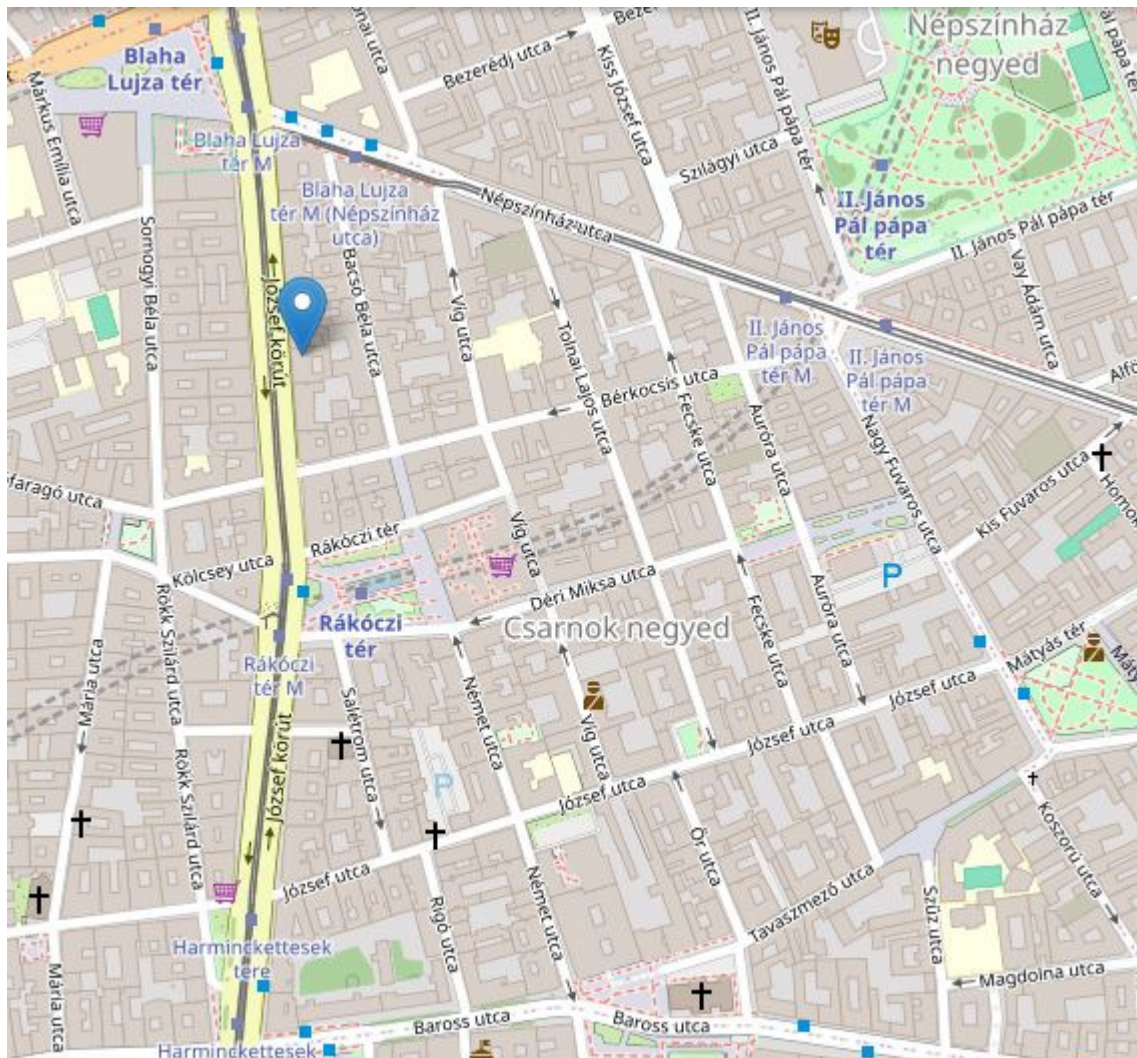


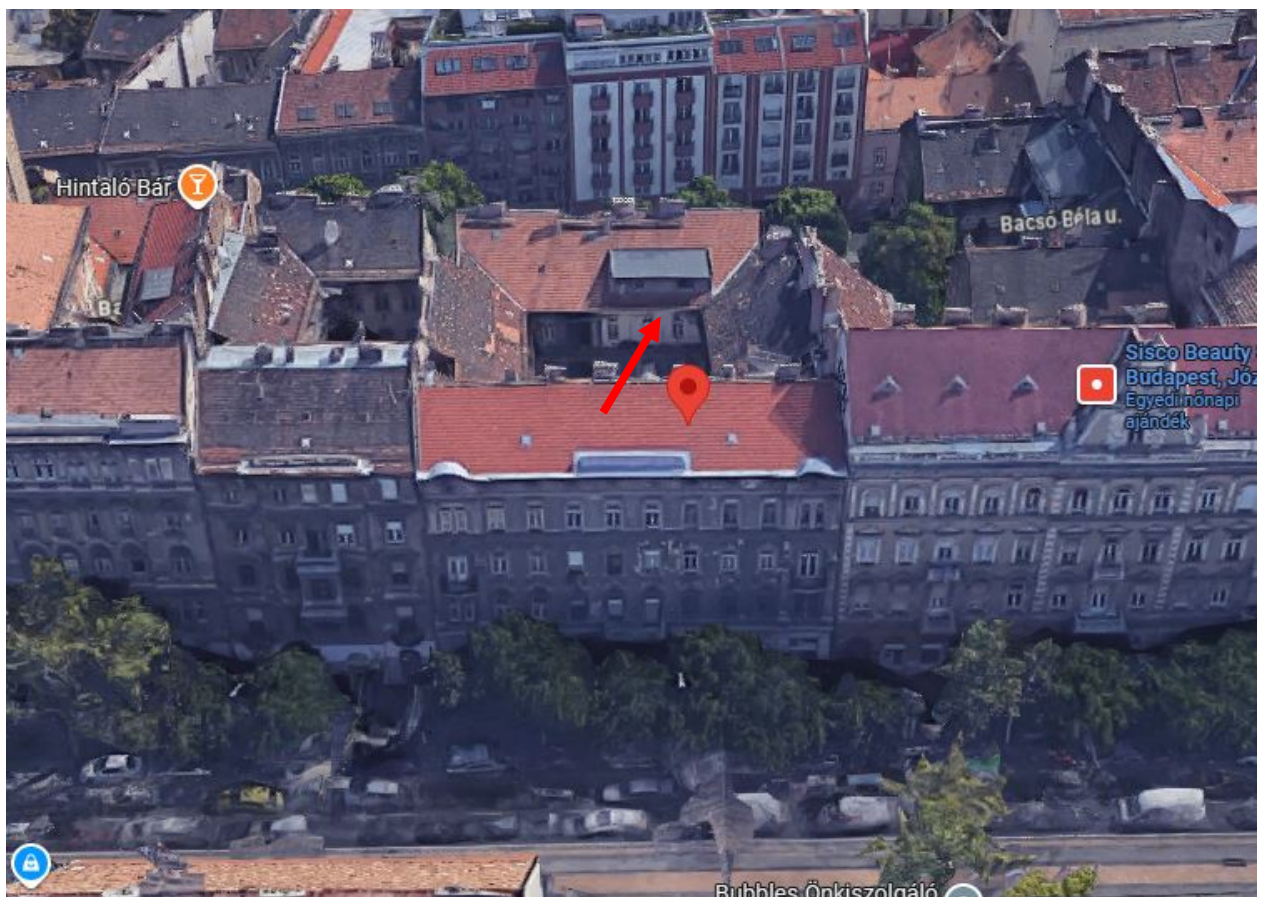
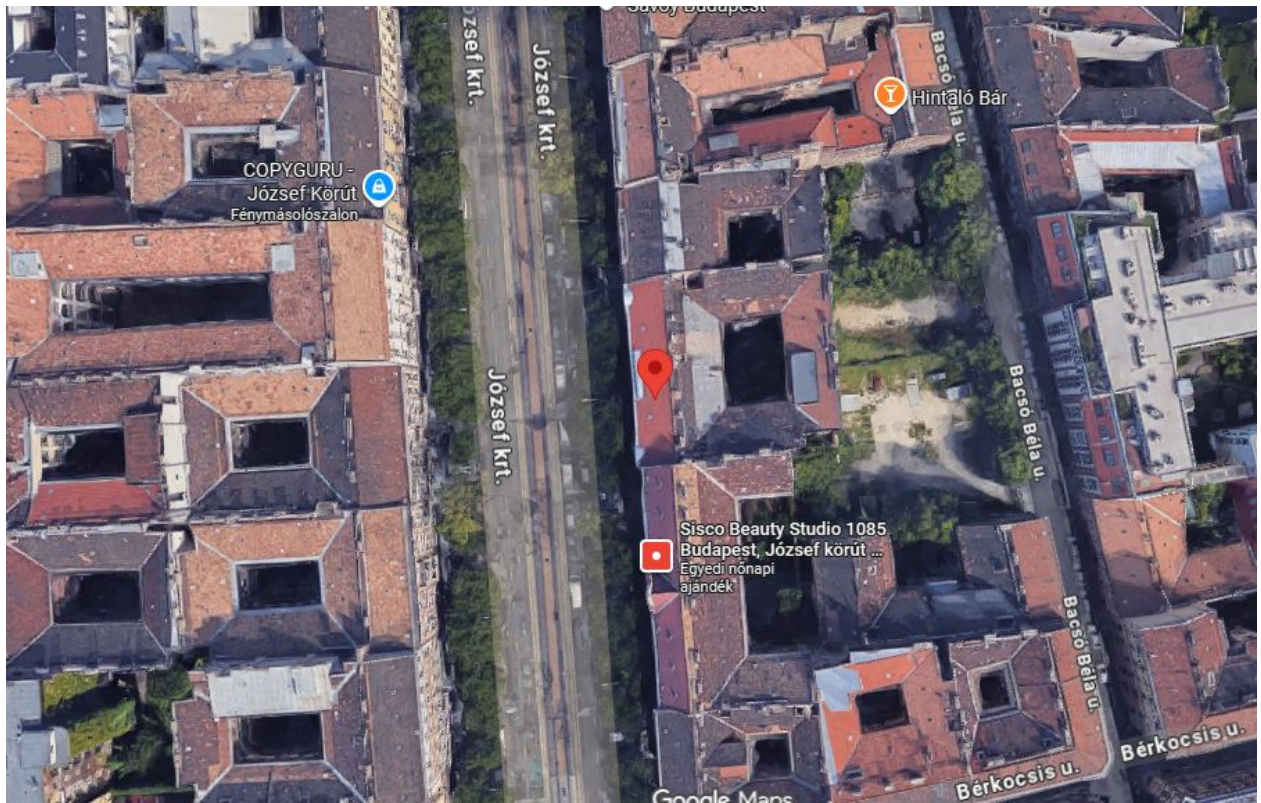
Vagyoneertekelo, Auditalo es
és Tanacsado Kft.

MELLÉKLETEK

- térképrészletek
- fotók
- tulajdoni lap
- alaprajz
- társasház alapító okirat kivonata
- bérleti szerződés

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET (2026.03.07.)

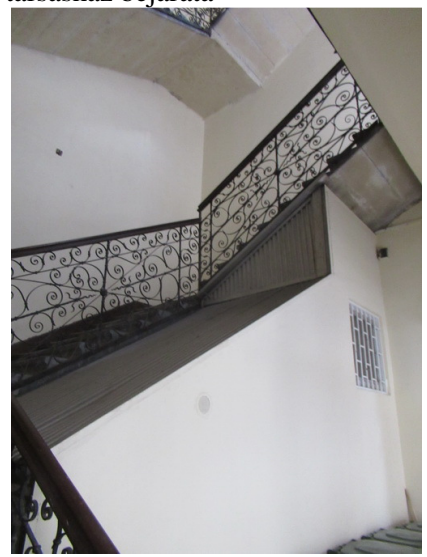


utcakép – környezet



utcakép – társasház főhomlokzata

társasház bejárata



kapualj

főlépcsőház



belső udvar - oldalszárnyak



hátsó épületszárny – értékelt lakás



melléklépcsőház



lakás bejárata



előtér a bejárat felé



előtér - mennyezet



előtérből lehatárolt WC



félszoba



ablak-részlet



nem üzemelő elektromos melegítő



kilátás



közlekedő



szoba



szoba aládúcolt mennyezete - beázás



villanyóra



konyha (befalazott ablak)



zuhanyzó



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260226/38246
2026.02.26

Oldal 1/1

**Budapest VIII ker.
Belterület, 34861/0/A/33 helyrajzi
szám**

1085 BUDAPEST VIII KER., JÓZSEF KÖRÚT 22-24. 4. EMELET/1 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 34861/0/A/33

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999989/1999/1999.02.13				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Renderelési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	48	1	1	245/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46223/1994/1994.02.03				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46223/1994/1994.02.03				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 46223/1994/1994.02.03 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.				

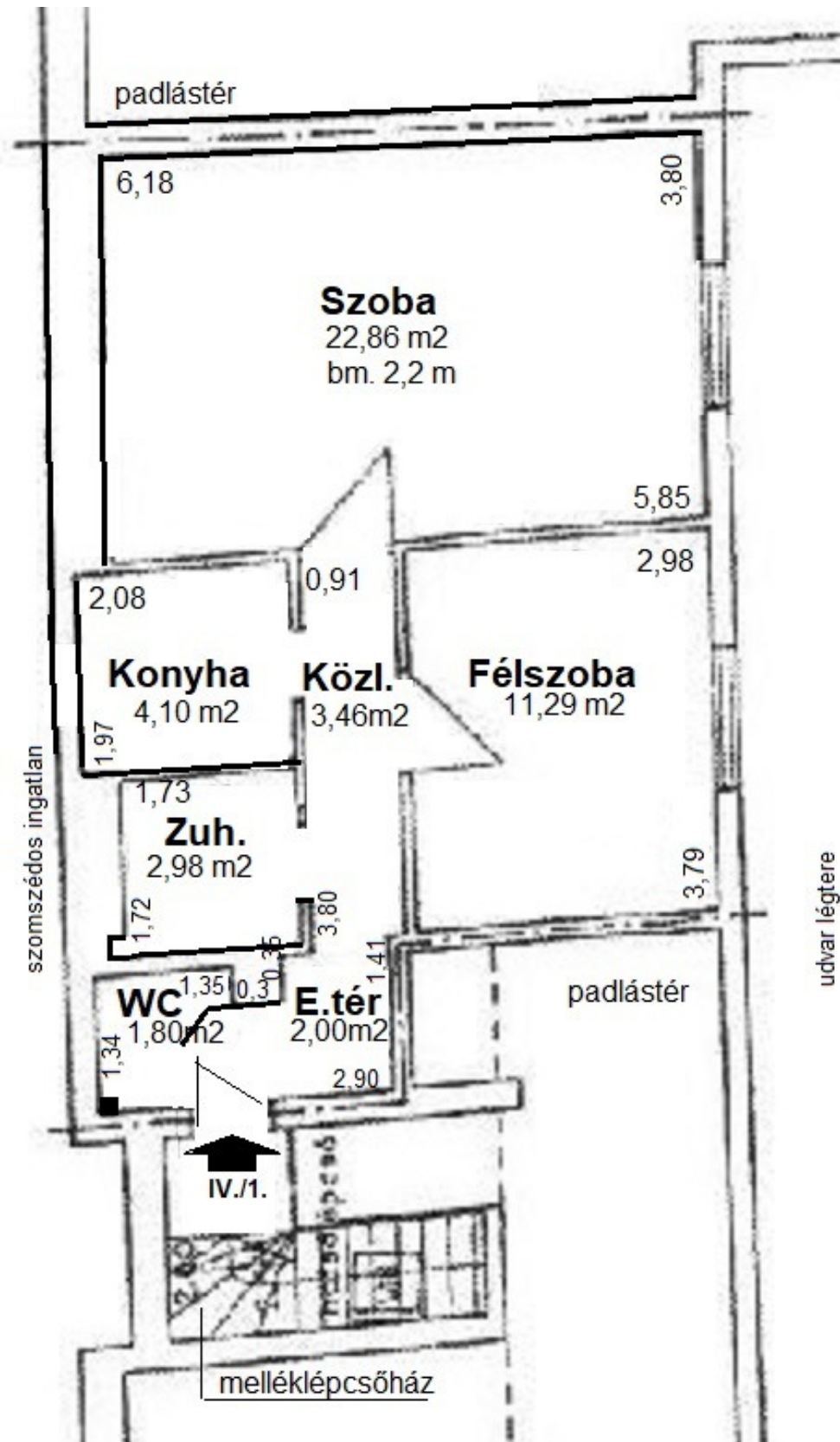
III. RÉSZ

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

Lakás alaprajza:



ALAPÍTÓ OKIRAT

(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Budapest VIII. József krt. 22-24.sz. alatti Társasház**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Alapítók az ingatlan nyilvántartásban a Budapest VIII.ker.347. számú tulajdoni lapon, 34861 hrsz. alatt, 1994. február havában alapított

Társasház

Alapító Okiratát - tekintettel az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezéseire - az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

A Társasház összeírási száma: Budapest VIII. József krt. 22-24.

A Társasház tulajdoni lap száma: 347

A Társasház helyrajzi száma: 34861

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**A.) KÖZÖS TULAJDON**

Az egyes tulajdonostársakat az albetéik felsorolása mellett feltüntetett hányadrészben illeti meg a közös tulajdonjog a tervrajzon és a műszaki leírásban feltüntetett, az alábbiakban felsorolt építmény-részekben, felszerelésekben és berendezésekben:

I.	Pince	239.05 m ²
II.	Pincelépeső	14.78 m ²
III.	Rekeszek	152.74 m ²
IV.	Közlekedő	48.85 m ²
V.	Légudvar	39.08 m ²
VI.	Kapualj	28.56 m ²
VII.	Udvar	201.90 m ²
VIII.	Hátsó lépcső	31.59 m ²
IX.	Közös WC	3.40 m ²
X.	Főlépcső	73.53 m ²
XI.	Függőfolyosó	164.55 m ²
XIII.	Telek	937.00 m ²
XIV.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek	
XV.	Födémszerkezetek, áthidalások, kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek	
XVI.	Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel	
XVII.	Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel	
XVIII.	Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, -lakatos és -bádogos szerkezetek	
XIX.	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai	

A 3 eredeti példányt átvettem:

2005. 10. 12.

Sulyó Károl

- XX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől vízórától a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi
- XXI. Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi
- XXII. Elektromos-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos-fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei
- XXIII. Gázvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő órákig.

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed hányadból áll.

B.) KÜLÖN TULAJDON

A társasházhoz összesen 35 db külön tulajdonú ingatlan tartozik. Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdonú illetőségük alkotórészei, a következő részek, azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlan részekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

- 1.) A 34861/A/a hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24. sz. alatt található pincei 17 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 68/10.000-ed hányad.
- 2.) A 34861/A/2 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.sz alatt található földszinti 35 m² alapterületű üzlet (I) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, raktárral, portállal és a közös tulajdonból 138/10.000-ed hányad.
- 3.) A 34861/A/3 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.sz. alatt található földszinti 23 m² alapterületű üzlet (II) galériával, portállal, kirakattal és a közös tulajdonból 91/10.000-ed hányad.
- 4.) A 34861/A/4 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.sz.alatt található földszinti 22 m² alapterületű üzlet (III) galériával, kirakattal, portállal, a IX.sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 87/10.000-ed hányad.
- 5.) A 34861/A/5 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII. József krt.22-24.sz. alatt található földszinti 81 m² alapterületű üzlet (IV) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, két raktárral, portállal és a közös tulajdonból 320/10.000-ed hányad
- 6.) A 34861/A/6 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.sz.alatt található földszinti 10 m² alapterületű üzlet (V) kirakattal, a IX.sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 40/10.000-ed hányad.
- 7.) A 34861/A/7 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24.földszint 1.sz. alatti egy szobás, 33 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 130/10.000-ed hányad.
- 8.) A 34861/A/8 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.földszint 2.sz. alatti kettő szobás, 48 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, galériával és a közös tulajdonból 190/10.000-ed hányad.
- 9.) A 34861/A/9 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24.földszint 3.sz.alatti kettő szobás, 57 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 225/10.00-ed hányad.
- 10.) A 34861/A/10 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest,VIII.József krt.22-24. földszint 4.sz.alatti egy szobás, 50 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó Mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 198/10.000-ed hányad.

- 27.) A 34861/A/27 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. III.19.sz. alatti három és fél szobás, 103 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 407/10.000-ed hányad.
- 28.) A 34861/A/28 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24.III.20.sz. alatti kettő szobás, 72 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 285/10.000-ed hányad.
- 29.) A 34861/A/29 hrsz.alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. III.21.sz. alatti kettő és fél szobás, 90 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 356/10.000-ed hányad.
- 30.) A 34861/A/30 hrsz.alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt.22-24. III.21/a. sz. alatti egy szobás, 41 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, galériával, a közös tulajdonból 162/10.000-ed hányad.
- 31.) A 34861/A/31 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. III.22.sz. alatti kettő szobás, 63 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 249/10.000-ed hányad.
- 32.) A 34861/A/32 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. III.23.sz. alatti kettő szobás, 56 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 221/10.000-ed hányad.
- 33.) A 34861/A/33 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. III.24.sz. alatti kettő szobás, 70 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 277/10.000-ed hányad.
- 34.) A 34861/A/34 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti a Budapest VIII.József krt. 22-24. IV.1.sz. alatti egy és fél szobás, 48 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 190/10.000-ed hányad.
- 35.) A 34861/A/35 hrsz alatt felvett 563 m² padlástér a Budapest VIII. József krt. 22-24. társasház 1/1 tulajdona, a közös tulajdonból 2.226/10.000-ed hányad.

III. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. Alapítók a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál kérik, hogy
 - a.) a II/A fejezetben foglaltaknak megfelelően a Társasház közösségi tulajdonban maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a Társasház törzslapján.
 - b.) A II/B fejezetben felsorolt egyes lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt külön tulajdoni lapokon az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be.
 - c.) Minden Társasház-tulajdoni illetőség alkotórészei egységes önálló telekkönyvi jószágtestként, osztatlan jogi egészet alkotnak, melyet megosztani, megosztva másra átruházni vagy akár megosztva, akár egészében más Társasház tulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi jószágtestté egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak az eredeti Alapító Okiratot megváltoztató okiratban foglalt közös megegyezés alapján lehet.
 - d.) A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és a használatot akár bérlet útján, akár más úton harmadik személynek is átengedheti. A rendeltetészerű használatról a

V/7. Számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság

a.) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

b.) véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az Alapító Okirat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,

c.) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,

d.) összehívja a Közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tett eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Társasház megalakítását valamint megszüntetését az ingatlan nyilvántartást végző szervnek be kell jelenteni.

A jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve jogutódjaira is.

A jelen Alapító Okirat, valamint az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódjait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a jelen Okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják be, hanem azt betartatják, amelyre nézve egymással szemben szavatolnak.

A Társasházra, annak működésére a társasházakra vonatkozó 1997.évi CLVII.törvény, illetőleg a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959.évi IV.törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben jelen Alapító Okirat másként nem rendelkezik, illetőleg amely körben nem rendelkezik.

Ezen Alapító Okiratot szerződő felek elolvasás és megmagyarázás után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2002. hó napján.



Szerződés száma: 06-2258/1/2005

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Józsefvárosi Önkormányzat** (Budapest, VIII. Baross u. 65-67., képviseli: Csécsi Béla polgármester), mint tulajdonos a továbbiakban **BÉRBEADÓ** másrészről

továbbiakban **BÉRLŐ** között, az alábbi feltételekkel:

- 1) Bérbeadó bére adja, bérlő pedig az általa lakott állapotban, illetve műszaki állapotának ismeretében bére veszi a **1085 Budapest, József körút 22-24. 4. emelet 1. szám alatti 48.10 m² alapterületű 1 és fél szobás komfortos önkormányzati bérlakást.**

A bérlemény azonosítója: 024972

- 2) A kizárólagos bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2004. augusztus 01.
- 3) A bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű.
- 4)
 - a.) Felek megállapodnak, hogy bérlő köteles a mindenkor hatályos önkormányzati lakbérrendeletben megállapított mértékű jelen esetben *kontrollált* bérleti díjat fizetni. A bérleti díj mértéke a szerződésalkötés időpontjában 10390 Ft/hó.
 - b.) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjjal tartozik:

1. Lakás vízdíj (16,99 m³) 6207 Ft/hó
2. Lakás szemétszállítási díj 1263 Ft/hó

Fizetendő összeg havonta összesen: 17.860,-Ft.

A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: folyamatos.

- 5) **Fizetési feltételek:**

Bérlő köteles a bérleti díjat és a külön szolgáltatás díját minden hónap 15-ig, előre egy összegben megfizetni.
Tudomásul veszi, hogy a bérleti díj megfizetésének elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

- 2 -

- 6) Bérlo tudomásul veszi, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény által meghatározott személyeken túlmenően jelen szerződés tárgyát képező bérleményben vagy annak egy részébe más személyeket kizárólag bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Bérbeadó és bérlő egymással egyezően kijelentik, hogy jelen szerződés 6. pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

7) **Bérbeadó kötelességei:**

Köteles gondoskodni a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról.

8) **Bérlő kötelességei:**

- a.) Köteles a bérlemény bérleti díját, illetve egyéb, vállalt terheit a jelen szerződésben meghatározott határidőben és hiánytalanul teljesíteni.
- b.) Köteles a lakást rendeltetésszerűen használni.
- c.) Köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalmát, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarná.
- d.) Köteles betartani a tűzvédelmi szabályokat és a házirend szabályait.
- e.) Köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, berendezéseinek, szerelvényeinek, nyílászáróinak karbantartásáról, cseréjéről, illetve pótlásáról.

9) **Bérbeadó vagy bérlő egyéb kötelessége, illetve joga (megállapodás szerint):**

A bérlő a lakást jelen szerződés megkötését megelőzően is már használta, ezért fizetési kötelezettsége folyamatos. A lakás szükség szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel ellátása – saját költségen, térítés nélkül – a bérlő feladata.

10) **Egyéb szerződéses kikötés:**

Kalmár Tibor bérlőtárs bérleti jogviszonya felmondás jogcímen megszűnt.

Jelen szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 28.§-ban, a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, módosított 41/2003.(VII.11.) számú rendelet 5.§-a) bekezdésében foglaltakon alapul.

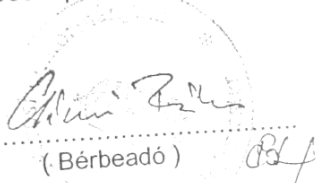


- 3 -

- 11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, módosított 41/2003.(VII.11.) számú rendelete az irányadó.
- 12) Jelen szerződés 3 lapból és 5 egymással szó szerint mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2005. április-20.

2005-04-25


(Bérbeadó) *BLF*

Készítette:

Kap. Kilia