



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1198

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 15. földszint 17.



szám alatti

36675/0/A/3 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2026. június

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1198
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 15. földszint 17.
Helyrajzi száma	: 36675/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 182 m ²
Eszmei hányad	: 15 / 100
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 892 695 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 777 m ²
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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: **162 470 000 Ft**
azaz **Egyszázhatvankettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **10 740 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

15/100 tulajdoni hányadának értéke*: 24 370 000 Ft azaz Huszonnégymillió-háromszázhetvenezer- 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 ingatlan osztatlan közös tulajdon, az Önkormányzati tulajdoni hányad 15/100-ad rész, amely a természetben nincs leválasztva, használati megosztás nem áll rendelkezésre. A megállapított érték a teljes érték 15/100-ad eszmei hányadra vonatkozik.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 15/100 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2026. május 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes (használati megosztás megléte esetén)
Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. június 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Röck Szilárd utca 15. földszint 17.
Tulajdoni lap szerinti területe:	182,0 m ²
Helyrajzi száma:	36675/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Társasház; Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel; Műemléki környezet; "állami elhelyezési célú ingatlan"

II. rész:

Tulajdonviszony: **VIII. Kerületi Önkormányzat 15/100; Semmelweis Egyetem 85/100**

III. rész:

Bejegyző határozat: Nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Röck Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Krúdy utca között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal, metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + háromemeletes szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel és faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel épült, zárt sorú beépítési módban. Az építés pontos időpontjáról nincsenek adatok, feltehetően az 1900-as évek fordulóján készült; tervezője, kivitelezője és építtetője nem ismert. Az épület műemléki környezetben helyezkedik el.

Az ingatlan a Röck Szilárd utca 13. számú épületen keresztül, belső átjárón át közelíthető meg. Az ingatlan tulajdonviszonyai vegyesek, 85/100 arányban a Semmelweis Egyetem, míg 15/100 arányban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában áll. A helyiség irodai funkcióval hasznosított, műszaki állapota összességében közepes-jó. A belső tér 2023-ban részleges felújításon esett át, mely során részben megújultak a burkolatok, a falazat, valamint villamos korszerűsítés történt. A padozat részben laminált parketta, részben kerámia burkolatú. A nyílászárók hagyományos gerébtokos fa szerkezetűek, az ablakokon biztonsági rács található. A lábazati szakaszokon kisebb mértékű vizesedés nyomai láthatók. A fűtés, valamint a gáz- és villamosenergia-ellátás a Röck Szilárd utca 13. számú épület rendszeréről történik, önálló mérőórák nem kerültek kialakításra. Az ingatlan kizárólag víz alomérővel rendelkezik, melynek hitelessége 2013-ban lejárt. Belmagasság 3,65 m. A jelenlegi alaprajzot a mellékletben csatoltuk.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott, festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	járólap, laminált parketta, PVC	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe + festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	járólap	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ráccsal védve	jó
Átlagos belmagassága:	3,65 m	magas
Belső nyílászárók:	fa ajtók	jó
Fűtési rendszer:	Buderus gázkazán (Röck Szilárd u. 13. épületből) + 7 db klíma	jó
Melegvíz biztosítása:	3 db elektromos vízmelegítő	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (Röck Szilárd u. 13. épületből) vízóra - almérő (2013-ban lejárt) villanyóra (Röck Szilárd u. 13. épületből)	jó
Felújítás éve:	2023	
Felújítás tárgya:	burkolatok egy része, falazat, villanyhálózat korszerűsítése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 állaga megfelelő, szerkezeti, alapozási hibáiból eredő károsodások nem észlelhetők.

Albetét:

Kisebb lábazati vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, saját hitelesített villanyórával nem rendelkezik (Rökk Szilárd u. 13. épületből)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik (almérő) - 2013-ban lejárt
- Gázvezeték – kiépített, saját hitelesített gázórával nem rendelkezik (Rökk Szilárd u. 13. épületből)
- Közcsonatorna – kiépített
- Fűtés – Buderus gázkazán (Rökk Szilárd u. 13. épületből) + 7 db klíma
- Melegvíz-ellátás – 3 db elektromos vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	lam. parketta	tapétázott	18,80 m ²	100%	18,80 m ²
közeledő	PVC	tapétázott	5,10 m ²	100%	5,10 m ²
iroda	lam. parketta	tapétázott	7,30 m ²	100%	7,30 m ²
iroda	lam. parketta	tapétázott	12,50 m ²	100%	12,50 m ²
iroda	lam. parketta	tapétázott	12,20 m ²	100%	12,20 m ²
raktár	lam. parketta	tapétázott	22,60 m ²	100%	22,60 m ²
raktár	lam. parketta	tapétázott	22,60 m ²	100%	22,60 m ²
raktár	lam. parketta	tapétázott	9,00 m ²	100%	9,00 m ²
átjáró	PVC	tapétázott	7,40 m ²	100%	7,40 m ²
fürdő	kerámia	festett+csempe	3,50 m ²	100%	3,50 m ²
labor	lam. parketta	tapétázott	5,50 m ²	100%	5,50 m ²
átjáró	PVC	tapétázott	3,50 m ²	100%	3,50 m ²
előtér	kerámia	festett	11,40 m ²	100%	11,40 m ²
iroda	lam. parketta	tapétázott	19,10 m ²	100%	19,10 m ²
iroda	lam. parketta	tapétázott	21,30 m ²	100%	21,30 m ²
mérési korrektúra				100%	0,00 m ²
Összesen:			181,80 m ²		181,80 m ²
Összesen, kerekítve:			182 m ²		182 m ²

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 ingatlanvagyon 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 tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2026 Q2)

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 költséget.

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:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	777 m ²
Eszmei hányad:	1257 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	97,67 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	10 740 000 Ft , Tízmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

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:	1085 Budapest, Röck Szilárd utca 15. földszint 17.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Palota negyed	VIII. ker., Palota negyed	
megnevezése:	iroda	lakás	lakás	lakás	lakás	
alapterület (m ²):	182	151	260	156	214	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		136 760 000	350 000 000	186 000 000	215 000 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		815 126	1 211 538	1 073 077	904 206	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	4%	-1%	2%	
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	-5%	-5%	
általános műszaki állapot		0%	-5%	-10%	0%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		5%	-5%	0%	0%	
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság / eltérő funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	
ház műszaki állapota		5%	-5%	5%	5%	
Összes korrekció*:		3%	-21%	-16%	-3%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		843 248	955 904	898 165	873 463	
Fajlagos átlagár:		892 695 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		162 470 490 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		162 470 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Palotanegyed, 1. emeleti, jó műszaki állapotú, 3+1 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/34770603 |
| 2. adat: | Palotanegyed, magasföldszinti, jó műszaki állapotú, 6 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/35262534 |
| 3. adat: | Palotanegyed, 2. emeleti, felújított műszaki állapotú, 5 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/34690698 |
| 4. adat: | Palotanegyed, 5. emeleti, jó műszaki állapotú, 5 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/35227567 |

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

162 470 000 Ft

azaz **Egyszázhatvankettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Röck Szilárd utca 15. földszint 17.	VIII. ker., Szentkirályi	VIII. ker., Bródy	VIII. ker., Szentkirályi
ingatlan megnevezése:	iroda	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	182	136	200	110
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		790 000	1 420 000	460 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 228	6 390	3 764
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	1%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-19%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		4 585 Ft/m ² /hó	5 170 Ft/m ² /hó	3 628 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 461 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, 4. emeleti, felújított műszaki állapotú, 3+4 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/34828965
2. adat: Palotanegyed, 1. emeleti, felújított, luxus műszaki állapotú, 5 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/33807207
3. adat: Palotanegyed, 3. emeleti, jó műszaki állapotú, 4 szobás, összkomfortos lakás. ingatlan.com/35199461

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 461 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		8 281 400 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	414 070 Ft
Igazgatási költségek:	2%	165 628 Ft
Egyéb költségek:	5%	414 070 Ft
Költségek összesen:		993 768 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		7 287 632 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		121 460 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

121 460 000 Ftazaz **Egyszázhuszonegymillió-négyszázhatvanezer 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:	162 470 000 Ft	100%	162 470 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	121 460 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	162 470 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

162 470 000 Ft

azaz, **Egyszázhatvankettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 15. földszint 17.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **162 470 000 Ft**

azaz **Egyszázhatvankettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. május 27., szerda

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes (használati megosztás megléte esetén)

Budapest, 2026. június 3.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

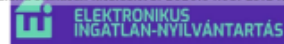
TULAJDONI LAP

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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260408/19487
2026.04.08

Elektronikusan hitelesítve: 2026.04.08. 15:14:32



Oldal 1/2

Budapest VIII ker.
Belterület, 36675/0/A/3 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII KER., RÖCK SZILÁRD UTCA 15. FÖLDSZINT/17 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 36675/0/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
94280/1/2021/21.04.27

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
iroda	182	0	0	1009/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
114916/1/1997/97.07.28

Jogi jelleg: Társasház

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
114916/1/1997/97.07.28

Önálló szöveges bejegyzés

az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
100872/1/2007/07.03.08

Jogi jelleg: Műemléki környezet

4/2007 (II.9.) OKM rendelet

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
94280/1/2021/21.04.27

Önálló szöveges bejegyzés

"állami elhelyezési célú ingatlan"

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 114916/1/1997/97.07.28	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/100 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 207872/1996/11.28/ eredeti felvétel Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 114916/1/1997/97.07.28	⊗ Törölő határozat 54188/2/2022/21.12.20
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 85/100 Jogcím: eredeti felvétel államosítás, 4741/1952/03.28/ Név: Magyar Állam	



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260408/19487
2026.04.08

Oldal 2/2

**Budapest VIII ker.
Belterület, 36675/0/A/3 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 114916/1/1997/97.07.28	✖ Törölő határozat 278150/2/2004/03.11.25
Jogállás bejegyzése – kezelő Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 0/0 Jogcím: -, 188594/1996/1989.11.12/ Utalás: II/2-2 Név: SEMMELWEIS ORVOSTUDOMÁNYI EGYETEM Jogosult címe: 1085 BUDAPEST VIII.KER., Üllői út 26	
4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 278150/2/2004/03.11.25	✖ Törölő határozat 169328/3/2020/20.10.28
Vagyonkezelői jog Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 85/100 Jogcím: - Név: SEMMELWEIS EGYETEM Jogosult címe: 1086 BUDAPEST VIII.KER., Üllői út 26	
5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 169328/3/2020/20.10.28	✖ Törölő határozat 54188/2/2022/21.12.20
Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet Jogállás: TULAJDONOSI JOGOKAT GYAKORLÓ SZERVEZET Tulajdoni hányad: 85/100 Jogcím: - "a Vtv. 3.§ (1) bekezdése alapján a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként- ha törvény vagy miniszeri rendelet eltérően nem rendelkezik- az MNV Zrt. gyakorolja" Utalás: II/2 Név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT. Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi út 56.	
6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 54188/2/2022/21.12.20	
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 85/100 Jogcím: ingyenes tulajdonba adás, a 2021. évi XX. törvény 5. § (1) bekezdése alapján Utalás: II/2 Név: SEMMELWEIS EGYETEM Jogosult címe: 1085 BUDAPEST VIII.KER., Üllői út 26.	

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), és a MAGYAR ÁLLAM képviselőjében a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (Bp. V. Zoltán u. 16.) a Bp. VIII. 1962. tulajdoni lapon 36675. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Röck Szilárd u. 15. sz. alatt, 777 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 707/777 arányában, illetve a Magyar Állam (kezelő: Semmelweis Orvostudományi Egyetem) 70/777 arányában tulajdonosa a Bp. VIII. Röck Szilárd u. 15. sz. házingatlanak. Az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján a tulajdonosok

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítják az ingatlant.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi 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 TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. Telek : 777 m².

II. Udvar: 126 m².

- XXII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XV. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, **szoba, félszoba**, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló **öröklakás 52,6 m2 (53 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **324/10000** hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt. 16. ajtószámu, **2 szoba**, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló **öröklakás 49,7 m2 (50 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **307/10000** hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti **15/100** rész, a **MAGYAR ÁLLAM** -ot (kezelő: Semmelweis Orvostudományi Egyetem) illeti **85/100** rész a terveken **3.** számmal jelölt fszt. **17.** ajtószámu, **nem lakáscélu** helyiségcsoport, **(iroda)** mely tanterem, 3 iroda, 3 raktár, 3 közlekedő, laboratórium, fürdőhelyiségből áll **182,2 m2 (182 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **1124/10000** hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, **2 szoba**, előszoba, gardero, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló **öröklakás 81 m2** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **500/10000** hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt **1.em.** 7. ajtószámu, **3 szoba**, előszoba, konyha, fürdőszoba, gardero, kamra helyiségekből álló **öröklakás 100,7 m2 (101 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **621/10000** hányadrész.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT – módosítás**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA**

A Budapest VIII. ker. 36675 hrsz. alatt felvett 1085 Budapest Röck Sz. u. 15. sz. Társasház tulajdonostársai a társasház alapító okiratot közös egyetértéssel az alábbiak szerint módosítják.

1. A Társasház tulajdonosai az alapító okirat II. rész XV. jelölésű összesen 348 nm nagyságú pincehelyiségből a rajzon 25 számmal jelölt 185.3 nm nagyságú helyiségegyüttest a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonából pince, majd később edzőterem céljaira 25 sz. albetétként jelölve kiveszik.

A XV számmal jelölt pince területe 162.7 nm-re módosul

Ennek következtében a tulajdonostársak külön tulajdonához a közös tulajdonból tartozó hányad csökken. Az új albetét a társasház tulajdonosainak közös tulajdonába kerül a módosuló tulajdoni hányadoknak megfelelő arányban.

A társasház tulajdonosai a kialakított 25 számú albetétet kung-fu edzőterem és természetgyógyászati tevékenység céljára értékesítik.

2. Az alapító okirat II. részében 15. számú, a rajzon - 15-ös számmal jelölt - albetétként szereplő lakást az albetét tulajdonosai két önálló albetétre osztják meg, és a 86 nm nagyságú albetétből egy 40.33nm.nagyságú és egy – a rajzon 24-es számmal jelölt - 46,32 nm nagyságú lakás alakul ki.

A 15 számú albetét nagysága így 40.33 nm-re változik, és a közös tulajdonból 248/10000 hányad tartozik hozzá, míg a 46.32 nm nagyságú lakás 24 számú új albetétként a közös tulajdonból hozzá tartozó 286/10000hányaddal alakul ki. A két új albetét tulajdoni viszonyai megegyeznek a megosztás előtti tulajdoni arányokkal, azaz az albetétek közös tulajdonban maradnak.

Ennek megfelelően az alapító okirat II. részében közös épületrészként a XV. Pincei közös tárolók a következőkre változik:

XV. Pincei közös tárolók 162.7 nm.

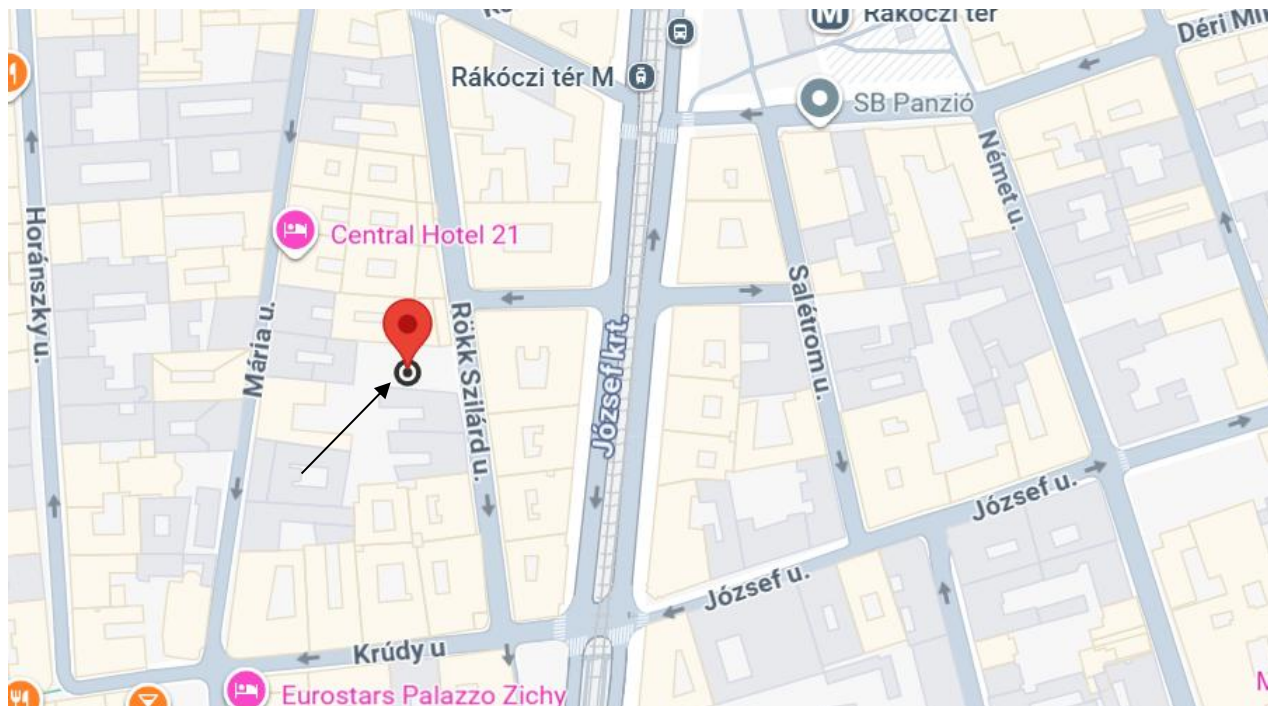
Az alapító okirat II. fejezet A. pontjában feltüntetett tulajdoni hányadok a következőképpen módosulnak

<i>helyrajzi szám (albetét szám)</i>	<i>tulajdonos, hasznélvező</i>	<i>régi tulajdoni hányad</i>	<i>új tulajdoni hányad</i>
36675/0/A/1		324	291
36675/0/A/2	XI. Kerületi Önkormányzat	307	275

2

<i>helyrajzi szám (albetét szám)</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>régi tulajdoni hányad</i>	<i>új tulajdoni hányad</i>
36675/0/A/3	VIII. Kerületi Önkormányzat Magyar Állam Semmelweis Egyetem	1124	1009
36675/0/A/4		500	449
36675/0/A/5		621	557
36675/0/A/6		474	425 <i>korrek</i>
36675/0/A/7		321	288
36675/0/A/8	VIII. Kerületi Önkormányzat Magyar Állam Semmelweis Egyetem SANVEL Vendéglátó Bt.	254	228
36675/0/A/9		452	406
36675/0/A/10		281	252
36675/0/A/11		346	311
36675/0/A/12		275	247
36675/0/A/13		399	358
36675/0/A/14		408	366
36675/0/A/15		248	224
36675/0/A/16		590	529
36675/0/A/17		352	316
36675/0/A/18		277	249

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. kapubejárat



05. előtér



06. lépcső



07. lábazati vizesedés



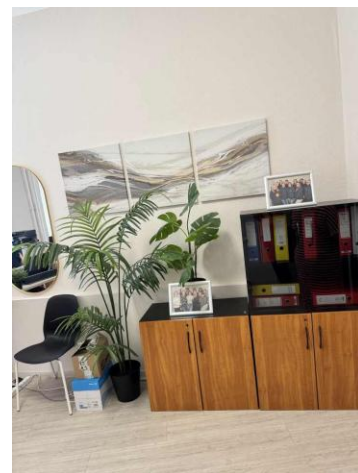
08. iroda



09. klíma



10. mennyezet



11. iroda



12. iroda



13. iroda



14. mosdó



15. wc



16. teakonyha



17. vízóra almérő



18. átjáró



19. iroda



20. iroda



21. klíma



22. iroda



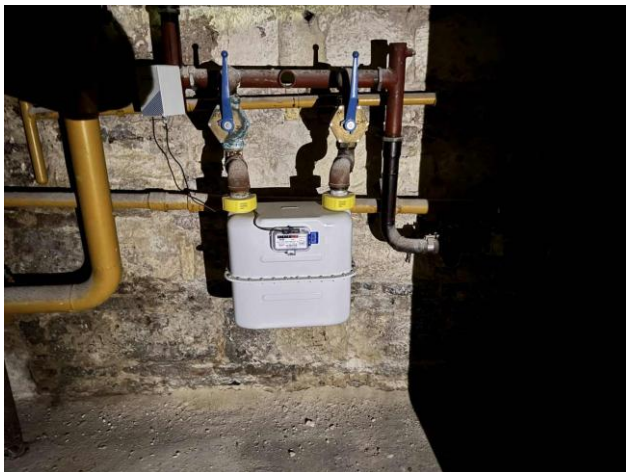
23. faszerkezetes ajtó



24. iroda



25. öntöttvas radiátor



26. gázóra (Rökk Sz. u. 13. épület)



27. gázkazán (Rökk Sz. u. 13. épület)



28. gépészet (Rökk Sz. u. 13. épület)



29. villanyóra (Rökk Sz. u. 13. épület)