

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1089 Budapest Kálvária tér 8. I. emelet 3. alatti,
35884/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. július 8.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. KIINDULÁSI ADATOK	6.
2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6.
3. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	7.
3.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	7.
3.2. Az ingatlan bemutatása	8.
3.3. Az értékelt lakás bemutatása	9.
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	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Vagyonhasznosítási Igazgatóság, Ingatlan-értékesítési Iroda (1084 Budapest, Őr u. 8) képviselőjében Dr. Görcsös Mónika irodavezető

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1089 Budapest, Kálvária tér 8. 1.emelet 3		
természetben:	1089 Budapest, Kálvária tér 8. 1.emelet 3		
Helyrajzi szám:	35884/0/A/6		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	lakás		
Ért. ing. területe:	190	m ²	eszmei hányad 197 1000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, *üres lakás értékesítés* céljából.

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
1089 Budapest, Kálvária tér 8. 1.emelet 3. alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számon
nyilvántartott lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

98 200 000,- Ft, azaz Kilencvennyolcmillió-kétszázezer 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. július 8.



FORSZ
Vagyontérkéző, Auditáló
és Tanácsadó 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. július 8.



FORSZ
Vagyoneértékelő, Auditáló
és Tanácsadó Kft.

1. KIINDULÁSI ADATOK

Helyszíni szemle időpontja: 2026.07.07.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap

- alaprajz

- Társasház Alapító Okirat

- Állapotmeghatározó szakvélemény (1992.12.hó)

- Statikai szakvélemény (2000.03.hó)

- Villamos berendezés ellenőrzésének jelentése (2025.01.07)

- Energetikai szakvélemény (2025.06.14)

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

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Helyrajzi szám:	35884/0/A/6
Tulajdoni lap dátuma:	2026.06.22. (E-hiteles-teljes másolat)
Ingatlan címe:	1089 Budapest, Kálvária tér 8. 1.emelet 3.
Fekvése:	belterület
Megnevezése, területe:	lakás 190 m ²
Eszmei hányad	197/1000
Bejegyzett tulajdonos:	II/1. VIII.kerület Önkormányzat 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/2. TH - az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
Terhek	nincs
Eltérések:	nincs

Jogi helyzet:

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1993.09.14), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

6/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a I. emelet 3. sz. alatti 5 szoba, előszoba, 2 konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás 190 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

197/1.000 hányad.

A természetbeni funkció azonos az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéssel.

Az ingatlan nem lakott, nincs is lakható állapotban, teljes felújítást igényel, komfortos.

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

Az ingatlan nem védett.

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, Losoncinégied, 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 találhatók 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 Orczynegyed városrészben található, melynek határai: Baross utca, Kálvária tér déli és keleti oldala, Illés u., Korányi S.u., Üllői út és Orczy út.

Az Orczynegyed – a Magdolnanegyed mellett – a VIII. kerület társadalmi problémákkal leginkább veszélyeztetett városrésze. Fejlesztését az Orczynegyed Program célozza. 2010 előtt alacsony reputációjú területnek számított. Azóta azonban a városvezetés és a kormány kiemelt hangsúlyt fektet a városrész rehabilitációjába, parkok, közterületek teljes körű felújításával, illetve az Nemzeti Közszerkezleti Egyetemnek otthont adó Ludovika Campus és egyéb létesítményeinek több tízmilliárd forintos beruházásával (Orczy Negyed Program). A megoldás útja a Magdolnanegyedhez hasonló program kidolgozása és végrehajtása. Az ingatlan is érintett abban a 2024-ben indult állami kisajátítási folyamatban, amely során a Nemzeti Közszerkezleti Egyetem (NKE) tanárképző karának bővítése miatt több környékbeli lakóházat államosítanak.

A Kálvária tér a Baross utca déli oldalán helyezkedik el, az Illés és Diószegi Sámuel utcák között. A 8.szám alatti lakóház a tér déli oldalán található, a Kálvária és Diószegi Sámuel utcák között, keleti szomszédja új építésű többemeletes lakóház, nyugati oldalán a Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Hivatal van, a Kálvária utca másik sarkán a Turay Ida színház.

Az ingatlan közvetlen környezetében általában hasonló, többszintes, lakóépületek találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet.

3.2. Az ingatlan bemutatása

Az épület 436 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közttestelken fekszik. 1880-ban létesült utcafronton álló, zártosorú beépítésű, „U” alaprajzú, 4 szintes (p+fszt+3 em.+ részleges tetőtér) egy lépcsőházas, össz. 14 lakásos, lift nincs. A kétszárnyú kapubejárat gépkocsi-behajtást is biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

Épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	tető: nyereg- félnyereg, fa ácsszerkezet, cserépfedés
Lépcső	kétkarú műkö lépcső kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	díszített kőporos vakolat, gipszstukkó és téglaburkolat díszítésekkel
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok 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:

Az értékeléshez az épület állapotáról készült alábbi szakvéleményeket kaptuk meg:

- Állapotmeghatározó szakvélemény (1992.12.hó)
- Statikai szakvélemény (2000.03.hó)
- Villamos berendezés ellenőrzésének jelentése (2025.01.07)
- Energetikai szakvélemény (2025.06.14)

Fenti dokumentumok alátámasztják az épület szemrevételezésével látható, megerősítendő és felújítandó műszaki állapotát.

A 2000-ben készült Statikai szakvélemény megállapítja, hogy a közel 150 éves lakóház teljes felújítására építése óta nem került sor. Az épületgépészeti vezetékeket csak helyenként javították, cserélték. Egyes falszakaszok felső fele kismértékben kifelé dől, a főpárkány utolsó eleme eltörött, a felette lévő falszakasz kifelé dől, veszélyes állapotú. A világítóudvar falai a padlástéri szakaszon függőlegesen megnyílt, szintén veszélyes állapotú. A fal világítóudvarral és kéménnyel együtt a zárófödémig visszabontandó és újra-falazandó.

A 2026.07.07-i szemlén látottak: Az utcai- és udvari homlokzatok felújítandó állapotúak. A lépcsőházi vakolat feltáskásodott, nagy felületen leesett, a lépcsőfokok töredezettek. A függőfolyosó széleinél a burkolatok helyenként töredezettek, a széleknél a vas-szegély megnyílt, a kovácsoltvas korlát rögzítendő.

Összességében: az elmaradt felújítási munkák és a folyamatos karbantartás hiánya következtében az épület teljes felújításra szorul. Átlagos fizikai állapotát 60-65%-nak minősítjük.

3.3. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, „U” alaprajzú, 4 szintes (p+fszt+3 em.+ részleges tetőtér) épület egy lépcsőházas, összesen 14 lakásos, lift nincs. A pinceszinten 1 ELMŰ helyiség, raktárak és a lakásokhoz tartozó rekeszek vannak. A földszinten 3 lakás és a hátsó szárnyban egy garázs, az 1-3 emeleten lakások, a tetőtérben 1 lakás található.

Az I/3. lakás az kéttraktusos utcai szárnyat az épület teljes szélességében elfoglalja és kis részben az egytraktusos oldalszárnyat is a lépcsőházig. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, ablakai utcára, illetve udvarra néznek, nem lakott, komfortos, teljes felújítást igényel.

Helyis.: 5 szoba, 2 konyha, előszoba, 2 közlekedő, fürdőszoba, WC, kamra. Hasznos alapterület: 1,90 m². Bm.3,80 m.

Alaprajzi elrendezése jó. A lakásnak két bejárata van, a főbejárat előszobába vezet, a másik a lépcsőház melletti konyhába. A szoba részben külön bejáratúak, részben egymásból nyílnak, a lakás körbejárható. Van külön fürdőszoba WC-vel és külön WC is

Az alaprajz – mivel van a fürdőszobában és külön is WC - esetlegesen két lakásra való osztást is lehetővé tesz: a jelenlegi bejáratral egy utcafronti nagy alapterületűt (153 m²) és egy kis alapterületűt (37 m²) az egytraktusos oldalszárnyban.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó: felülvilágítás, egyszárnyú, faszerkezet, előtte biztonsági vasráccsal. Belső ajtók gerébtokos faszerkezetek. Az eredeti nyílászárók avultak, vetemedettek, több helyen korhadtak, hiányosak.
Belső falfelületek	vakolt, festett, szobákban kb. 1,40 m magasságban az eredeti fa lambériával burkoltak, de már több helyen levált a faltól, hiányos; egy szoba mennyezete is burkolt. Az egyik konyhában, a fürdőben és a WC-ben részleges csempeburkolat van, szintén törött, hiányos
Padlóburkolat	szobák: hagyományos parketta, helyenként mozog, korhadt konyha, fürdő: padlócsespe szintén töredezett rossz állapotú
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	2 db villany-, 2 db gáz-, 1 db vízóra van
Fűtés:	egyedi – cserépkályha, gázkonvektor
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 2 medencés rossz állapotú mosogató
Melegvíz-ellátás	helyi: villanybojler, ill. elektronos átfolyós vízmelegítő
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Egyéb gépészet	gáztűzhely
Fizikai állapot:	65%

Fizikai állapot összefoglalása:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

A teljes felújítás jelen esetben a teljesség igénye nélkül, kőműves-munkákat, festést/mázolást, új padló- és falburkolatokat, valamint jelentős elektromos és épületgépészeti munkákat jelent. Az ingatlanban lévő elektromos és épületgépészeti hálózat, az itt található gáztűzhely, vízmelegítő, valamint a közműorák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval

Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan tömegközlekedéssel jól elérhető, mégis csendesebb helyen fekszik
- fejlődő környezetben lévő elhelyezkedés
- szomszédos ingatlanok jó állapotúak
- a nagy alapterület, illetve alaprajzi elrendezés két lakásra való osztást is lehetővé tesz

Értékcsökkentő tényezők:

- az épület felújítandó állapotú
- a lakás teljesen felújítandó, komfortosítást, illetve korszerűsítést igénylő állapotú
- nyílászárók avultak, vetemedettek
- elektromos és épületgépészeti hálózat cserélendő

Terület –kimutatás:

szint	helyiség	hasznos alapter./m2	korr. %	korr.at. m2
I.em.3	szoba 1	31,59		
	szoba 2	21,62		
	szoba 3	28,21		
	szoba 4	24,60		
	szoba 5	18,25		
	konyha 1	19,49		
	konyha 2	12,64		
	előszoba	3,34		
	közlekedő 1	8,91		
	közlekedő 2	6,67		
	fürdőszoba	8,08		
	WC	1,16		
	kamra	5,36		
	lakás összesen:	189,92	100%	190
MINDÖSSZESEN:				190

A redukált alapterület: a piaci összehasonlításos módszernél használatos, ennek mértékével egyenműsítjük 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 árának 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 megszerezhető 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 költségalapú 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 költségalapú 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 költségalapú 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 költségalapú 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 értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

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

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg, tekintettel a teljesen felújítandó állapotra, hozamszámítást nem alkalmaztunk.

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 téglalapítású 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) lakáspiac 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 lakáspiac (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 jelenlegi lakófunkcióra kialakított, ez jelenti a leggazdaságosabb hasznosíthatóságot is, az alternatív hasznosíthatóság is teljes felújítást követően lakófunkció.

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 személyiséggjogok 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.

A számításoknál, az előző pontban ismertetett értékmódosító tényezőket vettük figyelembe.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrektíót eredményeznek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 3.3. pontban ismertetett adottságokat / értéksökkentő tényezőket.

Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan tömegközlekedéssel jól elérhető, mégis csendesebb helyen fekszik
- fejlődő környezetben lévő elhelyezkedés
- szomszédos ingatlanok jó állapotúak
- a nagy alapterület, illetve alaprajzi elrendezés két lakásra való osztást is lehetővé tesz

Értéksökkentő tényezők:

- a felújítandó állapotú épület átlagnál nagyobb költségigényű
- a lakás teljesen felújítandó, komfortosítást, illetve korszerűsítést igénylő állapotú
- nyílászárók avultak, vetemedettek
- elektromos és épületgépészeti hálózat cserélendő, feltételezhetően közműmérők cseréje

Az ingatlan fizikai állapota úgy az épület, mint a lakás tekintetében 60-65%-osnak tekinthető.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.3.
Cím	1089 Budapest Kálvária tér 8. L3	Bp. VIII.ker. Bíró Lajos u. I.em	Bp. VIII.ker. Tavaszmező u. III.em	Bp. VIII.ker. Népszínház u.38.III.em	Bp. VIII.ker. Baross utca II.em.	Bp. VIII.ker. Tolnai Lajos u. II.em
KIINDULÓ 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)	190	147	146	176	217	160
Adásvétel / hird.ár (Ft)		129 000 000	134 000 000	149 990 000	189 000 000	165 990 000
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Infó forrás		adásvétel	ingatlan.com/ 35035670	ingatlan.com/ 34985738	ingatlan.com/ 33393612	ingatlan.com/ 35076140
adásvétel/kínálat időpontja		2024.03.hó	2026.07.hó	2026.07.hó	2026.07.hó	2026.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		15%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	900 738	1 009 184	871 918	809 605	827 419	985 566
Környezet/Infrastruktúra	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.
Épület jellemzők	p+fszt.+3em.+tt; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt.+4 em; téglafal., magastetős, lift nincs;	p+fszt.+4 em; téglafal., magastetős, lift nincs;	p+fszt.+3 em; téglafal., magastetős, lift nincs;	p+fszt.+5 em; téglafal., magastetős, lift van;	p+fszt.+4 em; téglafal., magastetős, lift van;
Lakás jellemzők	jó alaprajzú	jó alaprajzú, utcai	jó alaprajzú, utcai/udvari, zárosztinti	jó alaprajzú és állapotú, utcai, galériás	utcai, 2 hrsz(131,86m ²) átalakítva 8 lakrész +2 közösségi tér, galériás	jó alaprajzú, utcai; Airbnb-szállásként üzemelt
Elhelyezkedés/szint	I.emelet	I.em	III.em	III.em	II.em	II.em
Helyiségek/szobák	5 szobás	1 szobás	5 szobás	7 szobás	8 szobás	7 szobás
Építési/Felújítás éve	1880	1910	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú, részben felújított	átújított állapotú/2021;	jó állapotú
Fűtési mód /extrák	egyedi	közp.: gázkazán/rad.	közp.: gázkazán/rad.	közp.: gázcirkó/rad.	közp.: gázcirkó/rad.	közp.: gázcirkó/rad.
Komfortfokozat, gépészet	komfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos
Korrigált egységár (Ft/m ²)	900 738	1 009 184	871 918	809 605	827 419	985 566
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK						
Környezet	nagyvárosi vegyes öv.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Infrastruktúra (közmuvek, megközelíthetőség)	p+fszt.+3em.+tt; téglafalazat, magastetős, lift nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1880	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	190	kisebb -15%	kisebb -15%	hasonló 0%	nagyobb 10%	kisebb -10%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	jóbb -25%	jóbb -25%	jóbb -30%	jóbb -30%	jóbb -25%
Komfortfokozat	komfortos	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%
Funkció, hasznosíthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lift	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jóbb -5%	jóbb -5%
Fekvés, elhelyezkedés	I.emeleti utcai	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód/gépészet	egyedi / villanybojler	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-50%	-40%	-35%	-35%	-50%
Korr. egységár (Ft/m ²)	516 918	504 592	523 151	526 243	537 823	492 783
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
Korrigált egységár:		516 918 Ft/m ²				
Ingatlan redukált alapterülete:		190 m ²				
Becsült piaci érték:		98 214 420 Ft				
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		98 200 000 Ft				

5.4. Hozam alapú értékelés

Az ingatlan jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas, ezért a hozam alapú módszert jelen esetben nem alkalmaztuk.

5.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás	Súlyozott érték	
Piaci összehasonlító adatok alapján számított érték	98 200 000	100%	98 200 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			98 200 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve :			98 200 000	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 2026.06.22-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. július 8.

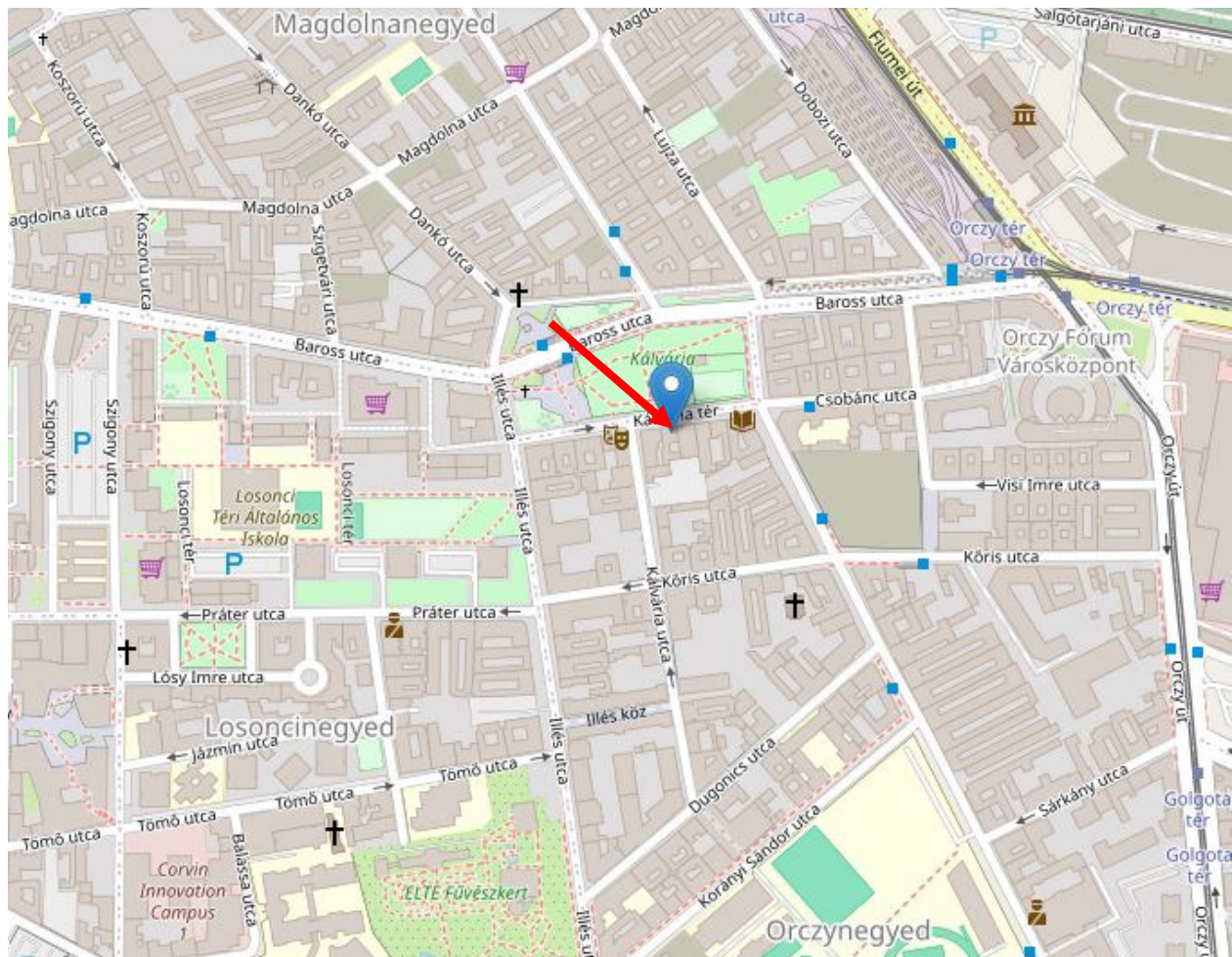


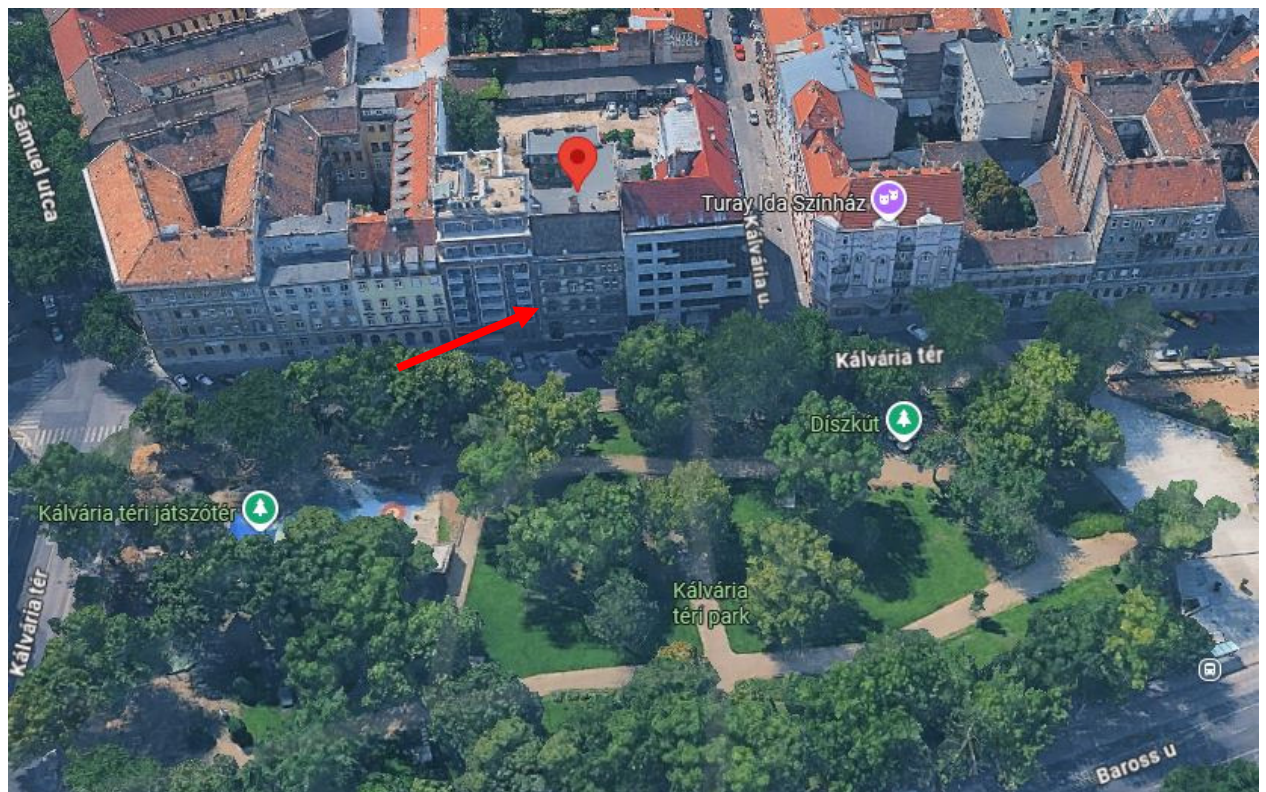
FORSZ
Vagyontértékelő, Auditáló és
és Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
társasház alapító okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

(2026.07.07.)



utcakép – környezet: Kálvária tér a társasházzal



társasház utcaképe



társasház bejárata - kapualj



udvari homlokzatok



szomszédos új építésű társasház



lépcsőház



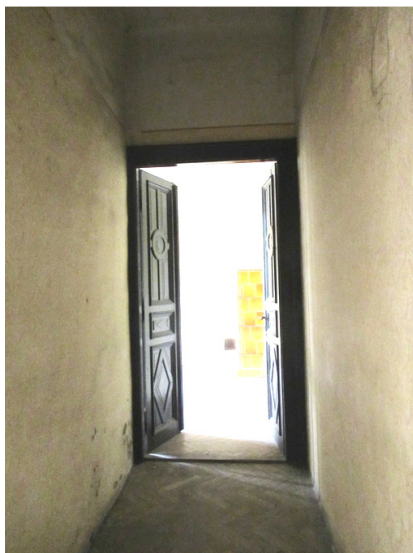
lépcsőház



értékelt lakás bejáratai



lakás előtti függőfolyosó-szakasz



előszoba és közlekedő



utcai szoba 1



utcai szoba 1



utcai középső szoba



repedések a falon és a mennyezeten



kilátás a lakásból



utcai középső szoba



udvari szoba



konyha



szoba ajtó-részlet



közlekedő



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba





WC



kamra



udvari szoba



szoba - mennyezet



szoba - falrészlet



konyha



konyha



konyha



villanyórák



gázóra 1



vízóra



gázóra 2



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260622/1528
2026.06.22



Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 35884/0/A/6 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII KER., KÁLVÁRIA TÉR 8. 1. EMELET 3. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 35884/0/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999998/1999/				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás		190	5	0	197/1000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 210827/1993/1993.10.26				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. eredeti felvétel, 210827/1993/1993.10.26 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

[illegible]

FORSZ Vagyoneértelö, Auditáló és Tanácsadó Kft.
Tel.: (+36 20) 925-7525; e-mail: forsz@forsz.hu

Budapest VIII. ker. Kálvária tér 8. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Képületfenntartó és Ingatlan-forgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1266 tulajdoni lapon 35884 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 436 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kálvária tér 8. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. ör u. 18.) 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 404/1993. (VII. 6.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetésséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

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 tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 436 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

Közös tulajdonú helyiségekPinceszinten

II. Pince lépcső	5,50 m2
III. Pince folyosók	42,12 m2
IV. Pincei előtér	1,70 m2
V. Pince raktár A	23,68 m2
V. Pince raktár B	4,51 m2
V. Pince raktár C	28,72 m2
V. Pince raktár D	16,20 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek A	19,16 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek B	4,85 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek C	28,72 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek D	16,20 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek E	20,81 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek F	18,24 m2
VI. Pincei bérleti rekeszek G	16,77 m2
	247,18 m2

Földszinten

VII. Kapualj	40,77 m2
VIII. Udvar	58,88 m2
IX. Független folyosó	13,16 m2
X. Világító udvar A	3,90 m2
X. Világító udvar B	4,86 m2
XI. Lépcsőház	16,12 m2
XII. Előtér	2,60 m2
XIII. WC	1,69 m2
XIV. Raktár	11,49 m2
	153,47 m2

I. emeleten

IX. Független folyosó	11,47 m2
XI. Lépcsőház	16,12 m2
	27,59 m2

II. emeleten

IX. Független folyosó	11,47 m2
X. Világító udvar C	10,34 m2
XI. Lépcsőház	16,12 m2
	37,93 m2

III. emeleten

IX. Független folyosó	15,43 m2
X. Világító udvar D	2,00 m2
XI. Lépcsőház	16,12 m2
	33,55 m2

- 3 -

IV. emeleten

XV. Padlás lépcső	4,40 m ²
XVI. Padláster	209,98 m ²
XVII. Padlás raktár	2,61 m ²
	216,99 m ²

Osztatlan közös tulajdon (II.-XVII.) összesen: 717 m².

- XVIII. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
 Bejárati kapualj és bejárati kapu, lépcsőház a lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- XIX. Közös gépészeti berendezések: tüzi-vízrendszer, televízió vezetékek, antenna.

Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig
- szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Az osztatlan közös tulajdon 1.000/1.000-ed, azaz Ezer/ezred eszmei hanyadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hanyadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

- 4 -

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló ELMŰ helyiség 23 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

9/1.000 hányad.

- 2/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás rendeltetésű garázs 14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból

7/1.000 hányad.

- 3/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 112 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

116/1.000 hányad.

- 4/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1/a. sz. alatti 1 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

34/1.000 hányad.

- 5/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

21/1.000 hányad.

- 6/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a I. emelet 3. sz. alatti 5 szoba, előszoba, 2 konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás 190 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

197/1.000 hányad.

.....

- 15 -

- 3./ évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani. Működését a szamvizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.
- 4./ A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthet, azokról másolatot készíthet.
- 5./ A közgyűlés által tetelesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a szamvizsgáló bizottság elnöke aláírásával igazolja.
- 6./ A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben eszrevételeit, kiegészítő és módosító javaslatait, álláspontját köteles rögzíteni, a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltarasa esetén arról a közgyűlésen jeletést tenni, az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK1./ Társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jelen alapító okiratban megalapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételtén súlyosan sértő magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egyes tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy a társasház-közösséggel szemben fennálló kötelezettségeit következetesen nem teljesíti, a tulajdonostársak többsége kezdeményezheti a társasházi közös tulajdon megszüntetését.

2./ Az alapító okirat joghatálya

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek.

3./ Bíróági hatáskör és illetékeség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan bekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1993. szeptember 14.

Ellenjegyezte:

dr. Nagy D. Károly

ügyvéd
Nyilv. sz.: 2281
1993. 11. 23. 11. 13.

Gaplató De-Károly
.....
tulajdonos nevében
Körmesteri Hivatal