



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-1200

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Német utca 8. pinceszint



szám alatti

34912/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2026. július

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1200
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Német utca 8. pinceszint
Helyrajzi száma	: 34912/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 97 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 97 m ² Fajlagos m2 ár: 170 302 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 537 m ²
Eszmei hányad	: 1204 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
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: **5 000 000 Ft**
azaz **Ötmillió- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 230 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kettőszázharmincezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2026. július 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. július 20.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.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, értékesítéshez 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: 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):	1084 Budapest, Német utca 8. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	97,0 m ²
Helyrajzi száma:	34912/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.; Tároló

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

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 Csarnok negyed kerületrészében, a József utca és a Déri Miksa utca között fekszik, a Német utcában. A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Köztársaság tér, Mátyás tér, Horváth Mihály tér) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök a József körút közelsége miatt 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + kétemeletes szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel és faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel épült, zártorú beépítési módban. Az építés pontos időpontjáról nincsenek adatok, feltehetően az 1900-as évek fordulóján készült; tervezője, kivitelezője és építtetője nem ismert.

Az értékelés időpontjában a pincehelyiség romos, műszakilag elhanyagolt állapotú. A helyiségben kritikus, szerkezeti stabilitást érintő problémák azonosíthatók: a födém és a teherviselő falazat elégtelen állapota miatt a helyiségben utólagos acélgerendás megerősítés, valamint ideiglenes jelleggel kivitelezett fa dúcolás található. A függőleges és vízszintes tartószerkezetek folyamatos mozgása, illetve süllyedése nem zárható ki. A falazatokon jelentős szerkezeti repedések, kiterjedt vakolatomlás és a kötőanyag porladása tapasztalható.

A pincehelyiség megközelítése korlátozott és életveszélyes. A lejáró lépcsőfokok hiányosak, így a biztonságos lejutásra jelen formájában alkalmatlan. A bejárati ajtó szabad nyílásmagassága mindössze 1,60 m, míg a belső belmagasság alacsony, csupán max. 2,0 m. A lejárati ajtó állagmegóvását és minimális helyreállítását a jelenlegi bérlő végezte el.

A helyiség önálló közművekkel nem rendelkezik (víz, villany, gáz, csatorna hiánya). Ugyanakkor a pince légterében futnak a társasház fő közművezetékei és gerinchálózatai, valamint a függőleges közmű strangok.

A belső terek rosszul tagoltak, a sűrűn elhelyezkedő közművezetékek, a minimális belmagasság, valamint a szerkezeti dúcolások a helyiség fizikai megoszthatóságát és használatát végletesen korlátozzák. A fentiek alapján a pincehelyiség gazdasági vagy funkcionális hasznosíthatósága megkérdőjelezhető. Az albetét jelen állapotában klasszikus raktározási vagy egyéb kereskedelmi célra alkalmatlan, piaci értéke a súlyos szerkezeti hibák és a szükséges életvédelmi/statikai helyreállítási költségek miatt minimális.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:		
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	1,9-2,0	alacsony
Belső nyílászárók:	fém szerkezetek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincsenek	gyenge
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	gyenge
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

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:

A pincehelyiség romos és életveszélyes. A földem és a teherviselő falak elégtelen teherbírása miatt a térben utólagos acélgerendás megerősítés és ideiglenes fa dúcolás található, ami aktív szerkezeti mozgásra utal. A falazat kiterjedten mállik a felszívódó talajnedvesség miatt.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik, életveszélyes
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik, lecsatlakozás nincs
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített, lecsatlakozás nincs
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
tárolótér 1.	beton	vakolt	45,18 m ²	100%	45,18 m ²
tárolótér 2.	beton	vakolt	16,04 m ²	100%	16,04 m ²
tárolótér 3.	beton	vakolt	24,79 m ²	100%	24,79 m ²
tárolótér 4.	beton	vakolt	4,86 m ²	100%	4,86 m ²
lejáró lépcsővel	beton	vakolt	6,21 m ²	100%	6,21 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			97,08 m ²		97,08 m ²
Összesen, kerekítve:			97 m ²		97 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 Q3)

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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	537 m ²
Eszmei hányad:	1204 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	64,65 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,1
Telek eszmei értéke:	3 230 000 Ft , Hárommillió-kettőszázharmincezer- 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:	1084 Budapest, Német utca 8. pincszint	VIII. ker., Teleki László tér	IX. ker., Üllői út	VIII. ker., Kálvária tér	IX. ker., Telepy utca	
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	
alapterület (m ²):	97	128	165	105	238	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		31 900 000	33 000 000	28 900 000	44 900 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		224 297	180 000	247 714	169 790	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	3%	0%	7%	
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-15%	-10%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-10%	-5%	
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	
Összes korrekció*:		-18%	-12%	-30%	-3%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		182 914	159 120	174 391	164 781	
Fajlagos átlagár:		170 302 Ft/m²				
Egyéb értékcsökkentő tény. Statikai állapot, hasznosíthatóság		-70%				
Módosított átlagár:		51 091 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 955 827 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 000 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Közvetlen utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pincszinten található raktár, üzlet, boltíves. ingatlan.com/35156029
2. adat: Üllői úton, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pincszinten található raktár. ingatlan.com/34159658
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, szállásként kialakított, vizesblokkal. ingatlan.com/34557615
4. adat: Ferencváros, részleges felújításon átesett, 4 nagyobb és több kisebb helyiségből álló, szuterén szinti, raktár. ingatlan.com/34004848

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

5 000 000 Ft

azaz **Ötmillió- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Német utca 8. pincszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Csarnoknegyed
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	97	65	74	130
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	230 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 592
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
hasznosíthatóság		-70%	-70%	-70%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		335 Ft/m ² /hó	432 Ft/m ² /hó	411 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		393 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/34770700

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	393 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		343 089 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	17 154 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 862 Ft
Egyéb költségek:	5%	17 154 Ft
Költségek összesen:		41 171 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		301 918 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 400 000 Ftazaz **Hárommillió-négyszázezer- 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:	5 000 000 Ft	100%	5 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	5 000 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 000 000 Ft

azaz, **Ötmillió- 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: **1084 Budapest, Német utca 8. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **5 000 000 Ft**
azaz **Ötmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. július 8., szerda

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. július 20.

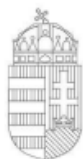
TARTALOMJEGYZÉK

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.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260706/6379
2026.07.06



Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 34912/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER., NÉMET UTCA 8. PINCESZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 34912/0/A/1

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999995/1999/1999.02.13				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	egyéb helyiség	97	0	0	1204/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 82192/1995/1995.04.11				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 82192/1995/1995.04.11				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	tároló				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 82192/1995/1995.04.11
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 212784/1993/1993.11.04 eredeti felvétel, 82192/1995/1995.04.11 Név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1080 BUDAPEST VIII.KER., Baross út 65-67

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 344178/1/2003/03.11.03	⊗ Törölő határozat 330420/1/2007/07.12.17
	Jelzálogjog	
	579 057 FT, azaz ötszázhetvenkilencezer-ötvenhét forint és járulékai erejéig Név: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1052 BUDAPEST V.KER., Városház utca 9-11	

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)

Társasháztulajdönt alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Német u. 8.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 392. számú tulajdoni lapon, 34912. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Német u. 8. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete . határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 23/1994 (IV. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek 537 m² területtel;
- II. Alap- és felmenőfalak, kémények;
- III. Pince, közbenső és zárófödém;
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással;
- V. Homlokzat;
- VI. Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések;
- VII. Elektromos fővezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig;
- VIII. Víz- csatorna vezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig;
- IX. Gázvezetékek a külön tulajdonú fogyasztásmérőig;
- X. Kapubejáró: 11.44m²;
- XI. Lépcsők, lépcsőházak korlátokkal: 51.79 m²

Városi Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer**Józsefvárosi Önkormányzat**

XII.	Údvar:	172.1 m ²
XIII.	Pince lejáró:	1.81 m ²
XIV.	Pincerekeszek:	87.48 m ²
XV.	Pince közlekedők:	41.64 m ²
XVI.	Közműalagút:	18.06 m ²
XVII.	Közös WC:	5.99 m ²
XVIII.	Közlekedők:	13.85 m ²
XIX.	Mosókonyha:	9.07 m ²
XX.	Függőfolyosó:	61.60 m ²
XXI.	Padlásfeljáró:	6.41 m ²
XXII.	Padlástér	teljes: 330.65 m ² hasznos: 264.89 m ²
XXIII.	Légudvar	3.15 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

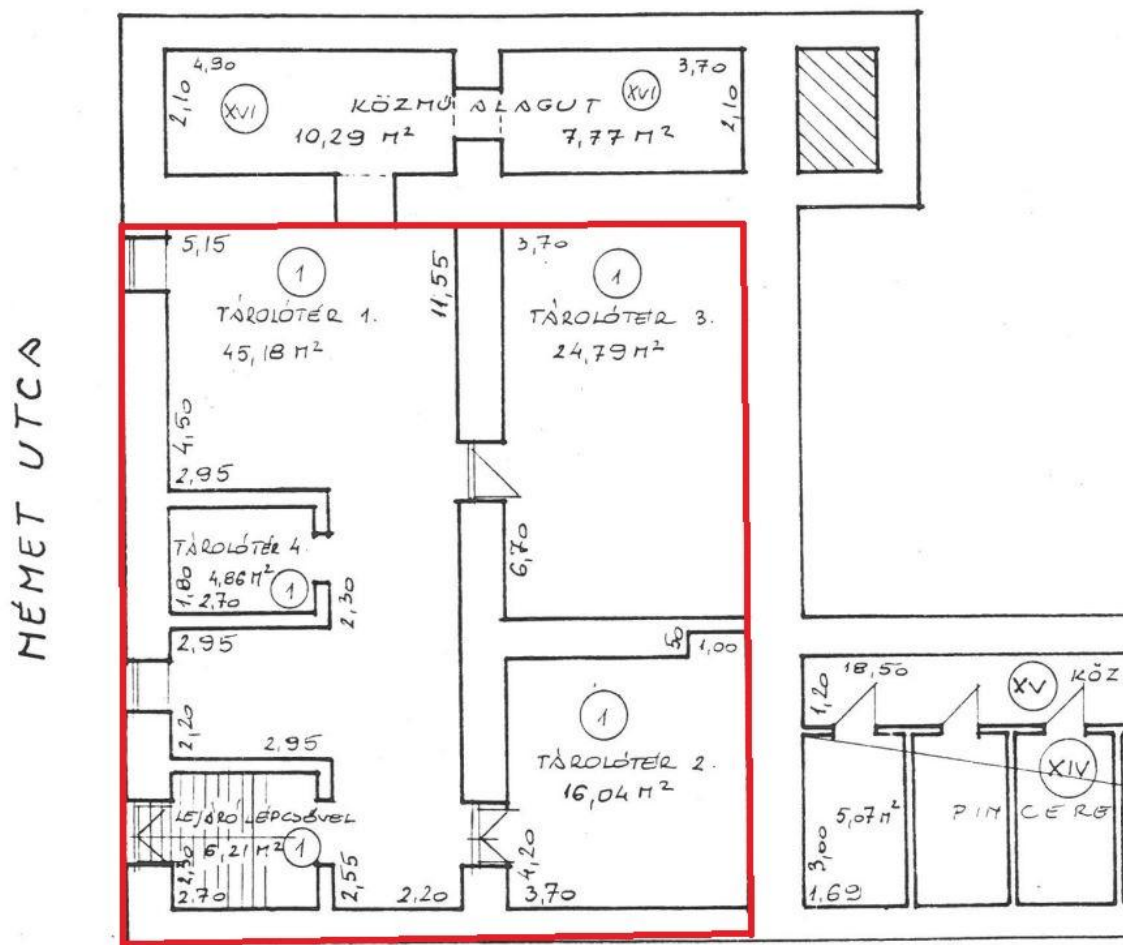
A társasházhoz összesen 17 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

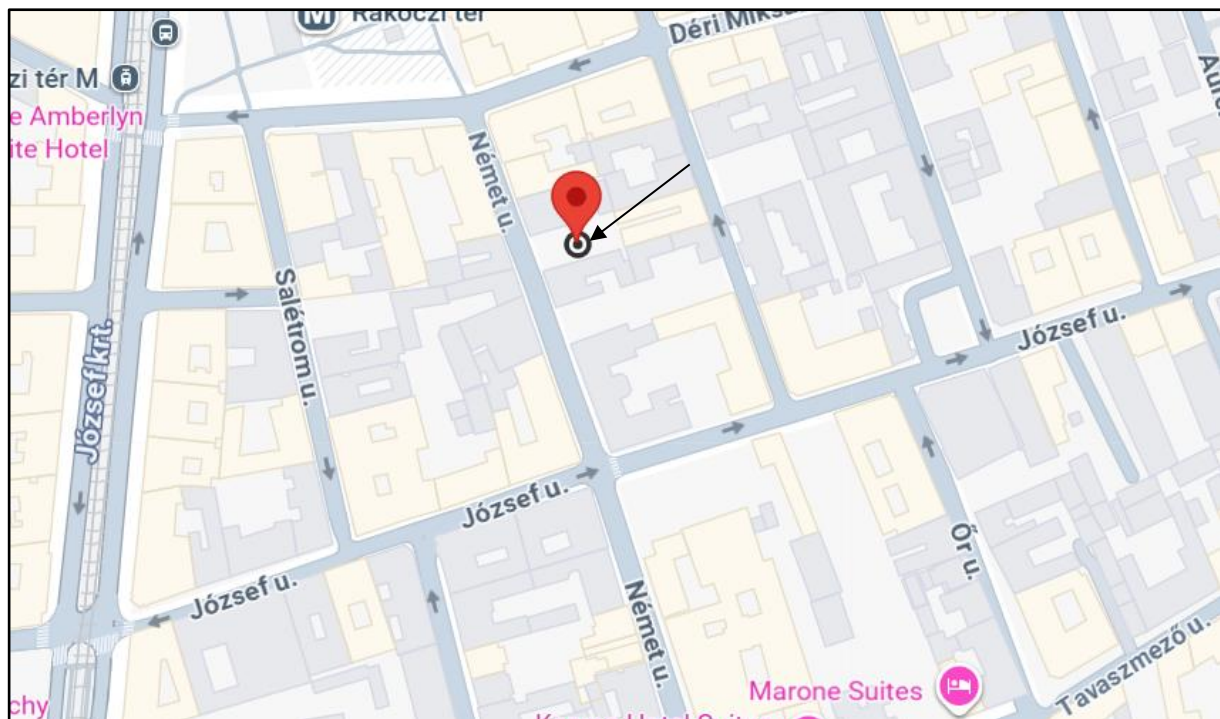
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. ☒ Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Bp. 392/1 számú tulajdoni lapon 34912/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 8. pince., 97 m² alapterületű nemlakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1204/10000 hányad.
2. ☒ Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Bp. 392/2 számú tulajdoni lapon 34912/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 8. fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 66 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 813/10000 hányad.
3. ☒ Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Bp. 392/3 számú tulajdoni lapon 34912/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 8. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 47 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, a XVII. sz. közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 577/10000 hányad.
4. ☒ Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Bp. 392/4 számú tulajdoni lapon 34912/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 8. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, a XVII. sz. közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 268/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. homlokzat



03. utcafront



04. társasházi közművezeték



05. lépcső



06. lépcső



07. falazat állapota



08. társasházi közművezeték



09. társasházi közművezeték



10. társasházi közművezeték



11. belső tér



12. belső tér



13. belső tér



14. lógó villanyvezeték



15. belső tér



16. belső tér



17. szerkezeti megerősítés



18. belső tér



19. belső tér



20. társasházi közművezeték



21. belső tér



22. szerkezeti megerősítés



23. belső tér



24. belső tér