



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-1199

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Német utca 6. földszint 6.



szám alatti

34911/0/A/21 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2026. június

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1199
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Német utca 6. földszint 6.
Helyrajzi száma	: 34911/0/A/21
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Az értékelés célja	: bérelő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m2 ár: 625 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 557 m ²
Eszmei hányad	: 160 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai 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:

11 260 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

4 460 000 Ft

azaz **Négymillió-négyszázhatvanezer- 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. június 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. június 18.

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: bérlet 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:

Bérlet, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegyző tartalma: nincs bejegyzés

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Német utca 6. földszint 6.

Tulajdoni lap szerinti területe: 18,0 m²

Helyrajzi száma: 34911/0/A/21

Ingatlan megnevezése: műhely

Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár

Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

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 + háromemeletes szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel és faszervezetű, cseréppel héjazott magastetővel épült, zárt sorú beépítési módban. Az épületet Csuka Sándor (korszakbeli neves építőmester), Incze György, és Lukács Ignác építették 1870-ben.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 18 m²-es műhely megnevezésű ingatlan, amely a természetben utcai földszint, nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiség raktárként funkcionál. A belső tér egy légterű, fűtéssel és melegvíz-ellátással nem rendelkezik. Vízvételi lehetőség biztosított, vízóra kiépített, de WC nem került kialakításra, nincs szennyvízcsatlakozás. A falak festettek, felújításra szorulnak, a padozat cementlap, szintén felújítandó állapotú. A bejárati ajtó hagyományos fa szerkezet, amely hullámos vasredőnnel védett. A helyiségben egy kb. 5 m²-es betonkocka látható, ami miatt nehéz hasznosítani. Ez a betonkocka az utcáról megközelíthető társasházi pincelejáró lépcsőjét fedi. Az elektromos hálózata az utóbbi években felújításra került.

Vízóra, villanyóra kiépített, belmagasság 4,59 m.

Épület:

Épület építési éve:	1870	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, hullámos vasredőnnel védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,59 m	magas
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	elektromos hálózat	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. A lábazat feletti rész vakolathiányos, itt tégláig leomlott a vakolat, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Kisebb vakolathiány látható a villanyóra alatti részen, valami a mennyezeten korábbi beázás nyomai figyelhetők meg.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Közcsonn – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	cementlap	festett	17,77 m ²	100%	17,77 m ²
mérési korrektció			0,23 m ²	100%	0,23 m ²
Összesen:			18,00 m ²		18,00 m ²
Összesen, kerekítve:			18 m ²		18 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 költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- 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:	557 m ²
Eszmei hányad:	160 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,91 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	500 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	4 460 000 Ft , Négymillió-négyszázhatvanezer- 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 6. földszint 6.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Bacsó Béla	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Corvin negyed	
megnevezése:	műhely	lakás	raktár	raktár	raktár	
alapterület (m ²):	18	32	23	11	7	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		41 800 000	12 650 000	8 000 000	5 990 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 175 625	495 000	654 545	770 143	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		7%	3%	-4%	-6%	
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	-5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	20%	5%	5%	
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-10%	-10%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	0%	5%	5%	
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság / eltérő funkció		-15%	5%	5%	5%	
alaprajzi elrendezés		-5%	-5%	-5%	-5%	
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	-5%	
Összes korrekció*:		-38%	13%	-14%	-16%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		728 888	556 875	566 182	650 771	
Fajlagos átlagár:		625 679 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 262 222 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 260 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínház negyed, földszint udvari, felújított, galériás, elektromos fűtőpanel fűtéssel, galériázott lakás. ingatlan.com/35233735
2. adat: Csarnok negyed, társasház pincszintjén lévő, biztonsági acél ajtóval rendelkező raktár. ingatlan.com/35365792
3. adat: Corvin negyed, 2018-ban épült ház földszintjén 2 helyiségből álló tároló. ingatlan.com/35034248
4. adat: Corvin negyed, 2000-es évek elején épült ház földszintjén 1 helyiségből álló tároló. ingatlan.com/35026722

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

11 260 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- 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 6. földszint 6.	VIII. ker., II. János Pál pápa	VIII. ker., Üllői	VIII. ker., Kisfaludy
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	iroda	raktár
hasznosítható terület (m ²):	18	30	26	12
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		112 500	60 000	29 500
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 563	2 192	2 335
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		15%	10%	15%
eltérő funkció		0%	-10%	0%
Összes korrekció:		6%	4%	17%
Korrigált fajlagos alapár:		3 776 Ft/m ² /hó	2 280 Ft/m ² /hó	2 732 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 930 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Pinceszinti tároló, a Keleti pu. környékén. Ingatlan.com/35138605
2. adat: B szintű irdaházban átlagos emeleti iroda. ingatlan.com/34683255
3. adat: Corvin negyed, szuterén szinten lévő zárható tároló. ingatlan.com/33852241

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 930 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		569 592 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	17 088 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 392 Ft
Egyéb költségek:	5%	28 480 Ft
Költségek összesen:		56 959 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		512 633 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 320 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 320 000 Ftazaz **Hétmillió-háromszázhuszezer- 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:	11 260 000 Ft	100%	11 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 320 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 260 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 260 000 Ft

azaz, **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 6. földszint 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 260 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. június 3., szerda
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. június 18.

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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.01. 12:46:24



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260601/13538
2026.06.01

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 34911/0/A/21 helyrajzi
szám

1084 BUDAPEST VIII KER., NÉMET UTCA 6. FÖLDSZINT 6. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 34911/0/A/21

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1999/				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely		18	0	0	160/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100998/1995/1995.05.16				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100998/1995/1995.05.16
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 212784/1993/1993.11.04 eredeti felvétel, 100998/1995/1995.05.16 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. Német u. 6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. é. LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VI. ker. 391 tulajdoni lapon 34911 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 557 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni 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 557 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 8 -

- 19./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 20. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

419 / 10.000 hányad

- 20./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 21. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, wc, átjáró, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 53 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

402 / 10.000 hányad

- 21./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti műhely helyiségekből álló műhely 18 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

160 / 10.000 hányad

- 22./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti 2 raktár, előtér helyiségekből álló raktárak 62 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

222 / 10.000 hányad

- 23./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a " pince 2. sz." alatti műhely helyiségekből álló műhely 76 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

273 / 10.000 hányad

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. homlokzat



03. utcafront



04. bejárat



05. lépcső



06. villanyóra



07. vízóra



08. belső tér



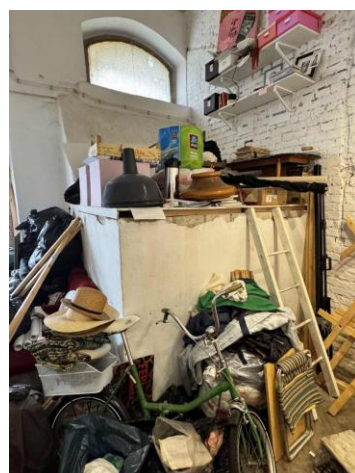
09. mennyezet



10. világítás



11. ajtó feletti mennyezet



12. betonkocka
(a külső pincelépcső takarása)