



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.

www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1192

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. fsz. (bejárat
a 13. szám felől)



sám alatti

36535/0/A/17 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2026. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1192
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. fsz. (bejárat a 13. szám felől)
Helyrajzi száma	: 36535/0/A/17
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 252 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 252 m ² <i>Fajlagos m2 ár: 107 540 Ft/m²</i>
Társasház telek területe	: 1333 m ²
Eszmei hányad	: 1488 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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

telek eszmei értéke*:

27 100 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-egyszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

*Az épület bontandó, gazdaságos felújítása már nem valószínűsíthető. Az épület bontandó, az értékbecslés negatív értékkel nem számol, ezért a felépítmény értéke '0' Ft, míg a telek eszmei hányadának értéke adja az ingatlan értékét.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2026. április 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. április 16.

**Lakatos
Ferenc**

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum: 2026.04.16
17:48:32 +02'00'

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

Lakatos Ferenc

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):	1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. fsz. (bejárat a 13. szám felől)
Tulajdoni lap szerinti területe:	252,0 m ²
Helyrajzi száma:	36535/0/A/17
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Műemléki környezet; 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 Palotanegyed kerületrészében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen található, a Szentkirályi utcában. A parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős, vagy szintén fizetős fedett parkolás elérhető el a Pollack Mihály téren.

Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan egy különálló épület, melyet a Szentkirályi utca 13. szám felől lehet megközelíteni. Bejárata az udvar felől, balra található, ez a leghátsó épületszárny. A lapostetős, téglá szerkezetű épület feltehetően a '60-as években készülhetett, földszintes kialakítással.

A Tulajdoni lap szerint irodaként szerepel a nyilvántartásban, melynek helyiségkialakítása 2 előtér, 2 folyosó, 5 iroda, mosdó, 4 wc, műhely, öltöző, zuhanyzó, konyha, és kazán. Belső és külső állapota romos, részletes leírás a ház diagnosztikai részénél látható.

Belmagassága 3,30 m. A mennyezetről jelentős vakolathullás látható. A falak jellemzően festettek, melynek nagyrésze szintén lepereg, a vizesedés és felázások miatt. Az albetét víz- és villanyórával ellátott. A gázóra hiányzik, gázcsonk látható. A fűtéshez gépészet nincs, a helyiségekben öntöttvas radiátorok láthatóak. Melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott, amely jelenleg rossz cserére szoruló állapotban van. Összességében romos állapotú ingatlan.

A 2024. november 27-én készült statikai szakértői vélemény szerint az épület állapota olyan mértékben leromlott, hogy a födémdarabok és a vakolat lehullása, valamint a felületek feltárulása egyértelműen a födém súlyos károsodására utal. A gerendák olyannyira átrozsdásodtak, hogy a rozsdá már darabokban válik le róluk. A padlónál és a belső falaknál süllyedések figyelhetők meg, amelyek további szerkezeti károsodás jelei. A külső falak részben szétfagytak, kidőltek vagy hiányossá váltak. A szakértői megállapítás alapján az épület egyetlen szerkezeti eleme sem újítható fel gazdaságosan, mivel a szükséges cserék gyakorlatilag az épület teljes bontását tennék szükségessé. Mindezek alapján a bontás jelenti a legésszerűbb megoldást.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1960	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Ujlaki, poroszüveg boltozat és vb. szakaszok	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	lapostető	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolat leomlott, csak a téglá látszik	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	beton, cementlap	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ráccsal védve	romos-bontandó
Átlagos belmagassága:	3,30 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	radiátoros hőleadók, kazán nincs, használhatatlan	romos-bontandó
Melegvíz biztosítása:	-	romos-bontandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra nincs	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

A mellékelt statikai vélemény szerint az épület életveszélyes, benne tartózkodni a gombafertőzés miatt egészségre ártalmas, valamint az épület teljes átépítéssel járó felújítása és fenntartása gazdaságtalan, ezért elbontása és újjal való pótlása javasolt.

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 teljesen rossz, romos állapotban van, mely megépítése óta valószínűleg nem volt felújítva. Az épület végig beázik, a mennyezetről hullik a vakolat, statikai vélemény is készült róla. Az épület teherhordó szerkezeteinek statikai vizsgálata során a szakértői vélemény megállapította, hogy jelenlegi állapota veszélyes, a középső szakaszon életveszélyes, az erről szóló dokumentumot mellékletben csatoltuk.

Albetét:

A bejárat melletti részen szét van repedve a fal, legalább 5-6 cm-es keresztirányú nyílás van. A repedésnél a padozat is meg van süllyedve, amely feltehetően az alap elcsúszásából adódhat. Az alaptest süllyedése valószínű, hogy csőtörés okozta süllyedésből adódik. A többi részen a mennyezet szétázott, a lapostető miatt. Vízszigetelés hiányos, így a falazat mindenhol salétromos, teljesen avult, rossz állapotban van.

- Elektromos áram – kiépítve, villanyóra van
- Vízvezeték – kiépítve, vízóra nincs
- Gázvezeték – kiépítve, gázóra nincs
- Közcsonatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg lezárt, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
műhely	beton	festett	90,52 m ²	100%	90,52 m ²
öltöző	cementlap	festett	24,59 m ²	100%	24,59 m ²
folvosó	cementlap	festett	14,69 m ²	100%	14,69 m ²
mosdó	cementlap	festett+csempe	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
wc	cementlap	festett	1,44 m ²	100%	1,44 m ²
iroda	beton	festett	9,12 m ²	100%	9,12 m ²
előtér	beton	festett	3,48 m ²	100%	3,48 m ²
wc	cementlap	festett+csempe	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
wc	cementlap	festett+csempe	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
wc	cementlap	festett+csempe	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
előtér	cementlap	festett	5,00 m ²	100%	5,00 m ²
iroda	beton	festett	8,64 m ²	100%	8,64 m ²
folvosó	cementlap	festett	14,64 m ²	100%	14,64 m ²
kazán	beton	festett	5,69 m ²	100%	5,69 m ²
iroda	beton	festett	18,80 m ²	100%	18,80 m ²
előtér	cementlap	festett	1,95 m ²	100%	1,95 m ²
konyha	beton	festett+csempe	6,29 m ²	100%	6,29 m ²
iroda	beton	festett	15,50 m ²	100%	15,50 m ²
iroda	beton	festett	18,14 m ²	100%	18,14 m ²
zuhanyzó	cementlap	festett+csempe	9,10 m ²	100%	9,10 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			252,03 m ²		252,03 m ²
Összesen, kerekítve:			252 m ²		252 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 értékebecslések 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.

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 értékebecslésénél 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 a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1333 m ²
Eszmei hányad:	1488 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	198,35 m ²

5.2.3. Költség alapú értékelési módszer**Telek értékének számítása:**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. fsz. (bejárat a 13. szám felől)	Budapest, VIII. ker., Palotanegyed	Budapest, VIII. ker., Magdolnanegyed	Budapest, VIII. ker., Lujza utca
telek területe (m ²)	198	998	300	901
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		1 290 000 000	249 900 000	484 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2026	2026	2026
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 292 585	833 000	537 181
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
megközelíthetőség (udvari)		-10%	-10%	-10%
építési engedély		-5%	0%	0%
telek mérete		15%	5%	15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	20%	30%
Szintterületi mutató		-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-40%	-15%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		775 551	708 050	564 040
Átlagár kerekítve:		682 500 Ft/m²		
Egyéb értékbec. Tényező:	eszmei hányad	-80%		
Módosított átlagár:		136 500 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		27 100 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, összközműves, 65%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutató, ingatlan.com/32400265
2. adat: Magdolnanegyed, Ln-1/Cs-1 övezetbe tartozó, max 65%-ban beépíthető, összközműves telek, ingatlan.com/35015683
3. adat: Magdolnanegyed, 3,5 szintterületi mutatóval rendelkező építési telek. ingatlan.com/34078320

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m2]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
iroda	252	515 000 Ft/m ²	60%	40%	0%	0 Ft
Építmény értéke összesen:	252					0 Ft

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

27 100 000 Ftazaz **Huszonhétmillió-egyszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az épület bontandó, gazdaságos felújítása már nem valószínűsíthető. Az épület bontandó, az értékbecslés negatív értékkel nem számol, ezért a felépítmény értéke '0' Ft, míg a telek eszmei hányadának értéke adja az ingatlan értékét.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:		0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	27 100 000 Ft	100%	27 100 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:		0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	27 100 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

27 100 000 Ft

azaz, **Huszonhétmillió-egyszázezer- 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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: **1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. fsz. (bejárat a 13. szám felől)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **27 100 000 Ft**
azaz **Huszonhétmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. április 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. április 16.

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/20260331/14938
2026.03.31



Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 36535/0/A/17 helyrajzi
szám

1088 BUDAPEST VIII KER., SZENTKIRÁLYI UTCA 15. FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 36535/0/A/17

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 181444/1997/1997.11.03				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
iroda		252	0	0	1488/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/25/1998/1998.01.13				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 119954/1/2007/07.03.30				
Jogi jelleg: Műemléki környezet					
4/2007 (II.9.) OKM					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 181444/1997/1997.11.03
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel, 181444/1997/1997.11.03
	Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

I.

Általános rendelkezések

A./ 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 Bp., VIII. ker. 1827 tulajdoni lapon 36535 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1333 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Szentkirályi u. 15.sz. alatti az alulírott tulajdonosok-tulajdonában álló társasház alapító okiratát a mellékelt tervrajz szerint módosította. A módosítást az 1989-ben bejegyzett alapító okiratból kimaradt külön tulajdoni illetőség pótlása tette szükségessé.

Az alapító okirat IV. fejezet 5. pont negyedik bekezdésének első mondata az alábbiak szerint módosul:

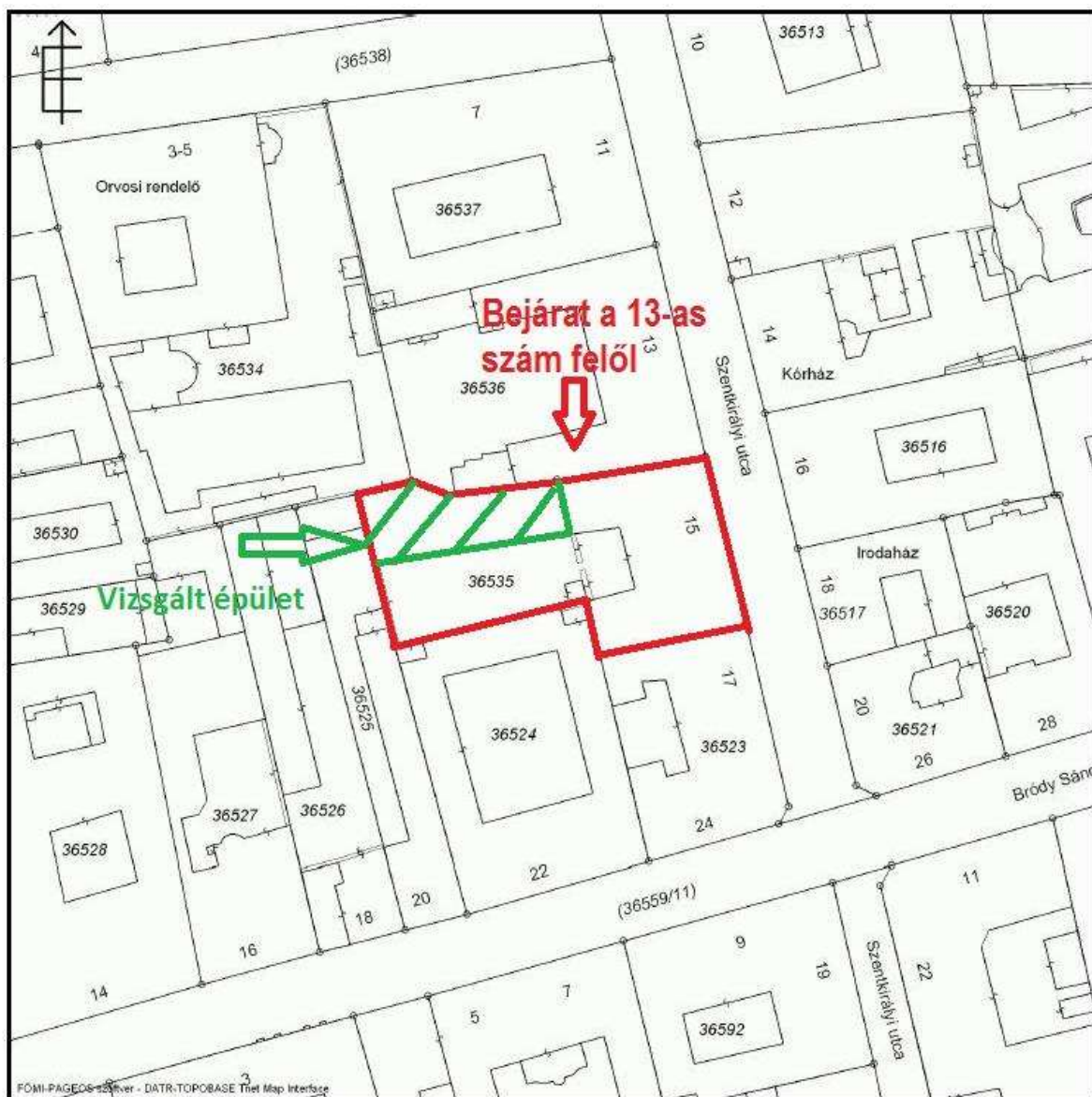
" A tulajdonostársak kifejezetten megállapodnak abban, hogy az ingatlan egész területén - átmenetileg sem - tárolnak építőanyagot, használati tárgyakat, törmeléket. "

Az eredeti okiratból kimaradt külön tulajdonnal a külön tulajdoni illetőségek felsorolása az alábbiak szerint kiegészül:

17./ Az Önkormányzatot illeti meg a terven 17./ számmal jelölt; a természetben a " fsz-1 iroda " alatti a Szentkirályi u. 13.sz. alól megközelíthető
2 előtér, 2 folyosó, 5 iroda, mosdó, 4 wc, műhely, öltöző
zuhanyzó, konyha, kazán
helyiségekből álló iroda 252 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

1488 / 10.000 hányad

TÉRKÉPMÁSOLAT



STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY – 2001. június

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Budapest, VIII. ker. Szentkirályi u. 15. sz. alatti volt 1. sz. karbantartó
helyiségek épületének teherhordó szerkezetéről**

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. „Sarokház 2001.” Házkezelő Irodájának megbízása alapján statikai vizsgálatot végeztünk a tárgyi – volt 1. sz. karbantartó helyiségek – épületének teherhordó szerkezetein.

Vizsgálatunkat részletes helyszíni bejárás során szemrevételezéssel végeztük, amelynek eredményét az alábbiakban ismertetjük.

Az épület ismertetése, adatai:

A Szentkirály u. 15. sz. ingatlan jobboldali telekhatárán álló földszintes épület bejárata – szolgalmi joggal – a 13. sz. ingatlan felől közelíthető meg.

Az épület mellékletünkön is bemutatott alaprajza több ütemben történt részleges bontás, ill. hozzáépítés eredménye.

Tervtári adatok szerint az 1900-as évek elején kezdődött építkezés első ütemében a jelenlegi középső épületrész, mint lakóépület készült el, amelyet az 1920-as években alaprajzi kiegészítés mellett emeletesre bővítettek. A további szakaszok ezt követően épültek.

A részben főfalas, részben pillérvázazs épület lapostetős zárófödeme az előbbiekből adódóan eltérő szerkezetű.

Az I szelvényű acéltartók közötti Ujlaki és poroszsüveg boltozatos födémszakaszokat vasbeton lemezszerkezetek váltják föl, néhol alulbordás kialakításban.

Az épület jelenleg lezárt, használaton kívüli.

Vizsgálati eredmények:

Függőleges teherhordó szerkezetek:

Az épület függőleges teherhordó szerkezetei általában hossz-, ill. harántfőfalak, amelyeket a középső épületrészben a földem síkjában, vagy alatta vezetett I. szelvényű acél kiváltógerendák váltanak fel.

Az épület első szakaszán, az öltöző helyiségének kb. 1/3-ában téglapillérekre terhelő, szintén acél kiváltógerendák viselik a földem terheit.

A főfalak, pillérek építési anyaga mészhabarcspa falazott részben nagy-, részben kisméretű égetett agyagtégla, néhol egy-egy kőelem elhelyezésével vegyes falazat.

A falak alatt - ennek megfelelően - kő, ill. tégl sávalapok váltják egymást.

A nyílások felett vagy acél kiváltógerendákat építettek be, vagy nem készültek szakszerű kiváltások, a nyílás méretétől függetlenül falazással hidalták át a falpillérek közötti távolságot.

A falazatok csaknem teljes magasságban átáztak, vizesek, vakolatuk sérült, hiányos, ami a talajból felszívódó nedvesség és a meghibásodott víz-csatornahálózatán kifolyó víz és szennyvíz eredménye.

Ez az oka valamennyi helyiségben a tönkrement, részben megsüllyedt, többségében azonban nagymértékben felpúposodott padlóburkolatnak is. (7. és 12. sz. fotók)

Az udvari főfalakon több helyen látható, hogy a fugákból a habarcsp kipergett, a falazóelemek kilazultak, néhol már kiestek.

Ez a károsodás különösen nagymértékű az épület középső szakaszán a 15. sz. ingatlan udvara felől a szakszerűtlenül falazott WC helyiségeknek (2. sz. fotó), valamint a 13. sz. ingatlan felőli bejárat melletti baloldali ablaknál (4. sz. fotó).

Itt a kilazult, hiányzó elemek a fal állékonyságát veszélyeztetik, balesetveszélyt, ill. veszélyt jelentve az udvarokon közlekedőknek, ill. parkolóknak.

A bejáratától jobbra eső kazán udvari főfala ferdén és függőlegesen repedt, síkjából kimozdult, állapota életveszélyes.

Az épület e szakaszán falazási hibák mellett alapozási elégtelenségre, ill. az alapok alatti talaj kimosódása, kiüregelődése miatti egyenlőtlen süllyedésre

utalnak mind a főfalakon, pilléreken és csaknem valamennyi válaszfalon megjelenő ferde, függőleges és vízszintes irányú kb. 0,5-6 cm megnyílású repedések. (9., 10., 11. és 12. sz. fotók)

A bejárat melletti helyiségeket határoló válaszfalak síkjukból kimozdultak, állékonyságukat veszítve bármikor kidőlhethetnek. (11. sz. fotó)

Az alapok egyenlőtlen süllyedésére utalnak az épület utolsó szakaszán a középfőfalán és végfalán megjelenő ferde irányú repedések is.

Vízszintes teherhordó szerkezetek:

A lapostetős lezárású épület zárófödeme a különböző építési időszakoknak megfelelően egymástól eltérő szerkezetű. Ujlaki, poroszsüveg boltozatos, valamint vasbeton födémszakaszok váltják egymást.

A lapostető szigetelésének hibáiból adódóan a födém több helyen, nagy területen beázik, jelenleg is vizes, festése, vakolata sérült, hiányos. (6., 8. és 9. sz. fotók)
A fedetlen acéltartók talpán megindult a korróziós folyamat.

A zuhanyozó födeme – feltehetően – korábbi intézkedés kapcsán megerősített, amit az alsó felületen készítettek.

A középső épületrész födeme - a falazatok károsodása miatt - megfelelő alátámasztás nélkül maradt, ezért állapota szintén életveszélyes.

A közel egy évtizede használaton kívüli, lezárt, folyamatosan vizesedő épület párák, nedves levegője elősegítette az épület szerkezeteit is károsító gombák megtelepedését és nagymértékű elszaporodását.

A mellékelt fotókon is jól láthatók az egész épületre kiterjedő, falakon, födémeken, nyílászárókon és burkolatokon is megjelenő gombák, amelyek megbontották a szerkezetek anyagát.

A gombafajta beazonosításához szakember bevonását javasoljuk.

Összefoglalás, szükséges intézkedések:

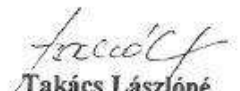
Az épület teherhordó szerkezeteinek statikai vizsgálata során megállapítottuk, hogy jelenlegi állapota veszélyes, a középső szakaszon életveszélyes.

Az épületben tartózkodni a gombafertőzés miatt egészségre ártalmas.

Az épület teljes átépítéssel járó felújítása és fenntartása gazdaságtalan, ezért elbontását javasoljuk.

A bontási munkákat egy hónapon belül meg kell kezdeni, addig az épületet, valamint a 13. sz. ingatlan udvarának károsodott homlokzati fal előtti szakaszát a közlekedés elől le kell zárni!

Budapest, 2001. június hó


Takács Lászlóné
statikus vez. tervező

STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY - 2024. november 30. (Részlet)

Tartó és épületszerkezeti szakértő
Budafoki G-M-B Kft.
budafokigmbkft@t-online.hu

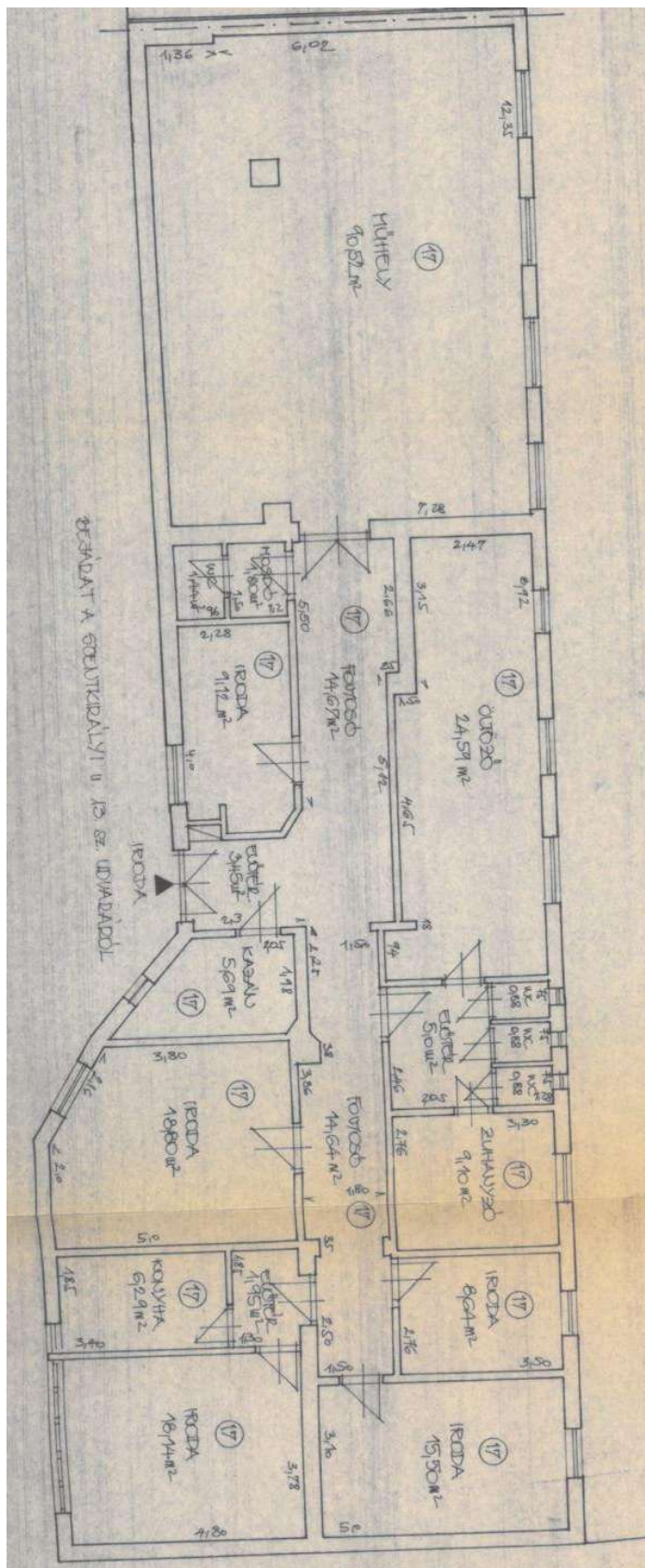
4. Megállapítások

- Az épületben a födémdarabok és vakolat hullása, a felületek feltárulása mutatja a födém károsodását.
- A gerendák rozsdásodása olyan mértékű, hogy a rozsva már darabokban hullik a gerendákról.
- A padlónál és a belső falaknál a károsodást a süllyedések jelenítik meg.
- A külső falak részben szétfagytak, kidőltek, hiányosak.

Az épületnek nincs olyan szerkezete, ami gazdaságosan felújítható.

A tönkrement szerkezetek cseréje gyakorlatilag az épület bontását jelentené, így ez az utóbbi a gazdaságos megoldás.

Budapest, 2024. november 30.

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



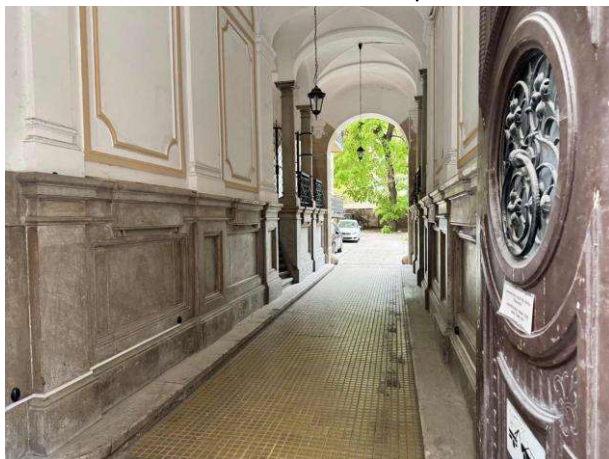
01. térkép



02. utcakép



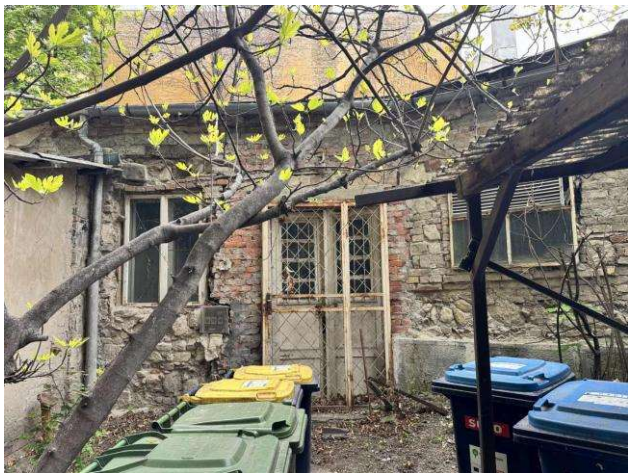
03. homlokzat



04. kapualj



05. garázsor



06. ingatlan elhelyezkedése



07. villanyóra



08. beton padozat



09. gázcső



10. belső tér



11. belső tér



12. belső tér



13. ajtó szerkezet



14. belső tér



15. wc-k



16. gázóra helye



17. belső tér



18. wc



19. belső tér



20. belső tér



21. belső tér



22. falazat



23. utcakép