



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



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

www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1193

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.



sám alatti

36535/0/A/7 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2026. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1193
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.
Helyrajzi száma	: 36535/0/A/7
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: szociális intézmény
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 211 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 211 m ² Fajlagos m ² ár: 949 722 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1333 m ²
Eszmei hányad	: 1257 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **200 390 000 Ft**
azaz **Kettőszázmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **18 430 000 Ft**
azaz **Tizennyolcmillió-négyszázharmincezer- 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. április 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. április 21.

Lakatos
Ferenc

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum: 2026.04.21
08:45:34 +02'00'

CPR-Vagyonértékelő 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: bérlő 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: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	211,0 m ²
Helyrajzi száma:	36535/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	szociális intézmény
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 pince + földszint + háromemeletes szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel és faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel épült, zárt sorú beépítési módban. Az építés pontos időpontjáról nincsenek adatok, feltehetően az 1900-as évek fordulóján készült; tervezője, kivitelezője és építtetője nem ismert. Az épület műemléki környezetben helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan a társasház I. emeletén helyezkedik el, megközelítése lépcsőházon keresztül, valamint lifttel biztosított. Az albetét a tulajdoni lap és a TAO adatai szerint 211 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a tényleges használat alapján szociális rendeltetésű, jelenleg gyermekek átmeneti otthonaként funkcionál.

Az ingatlan belső tere az elmúlt 10 éven belül több ütemben átépítésre és felújításra került. A munkálatok során a konyha és a vizesblokkok megújultak, továbbá a belső elrendezést átalakították, melynek eredményeként több különálló szoba került kialakításra. Ezzel egyidejűleg egy új vizesblokk is létesült. Az utcafronti elhelyezkedésű szobák felett galéria került kialakításra, amely jelenleg tárolási funkciót tölt be. A nyílászárók korszerű, műanyag szerkezetűek, háromrétegű üvegezéssel ellátva. Az ingatlan fűtését Viessmann típusú gázkazán biztosítja, míg a használati melegvíz ellátás Ariston gázbojlerrel történik. Belmagasság 3,16 m. A jelenlegi alaprajzot a mellékletben csatoltuk.

Az albetéthez pincehelyiség is tartozik, amely a társasház pincszintjén helyezkedik el. A pince padozata betonozott, a falazat és a mennyezet vakolt, amely salétromos és vakolathiányos. A helyiség közműellátottsága korlátozott, vízvételi lehetőség és önálló áramvédekezés nem, vagy nem igazolt módon biztosított, fűtéssel nem rendelkezik. A pince elsősorban tárolási funkció ellátására alkalmas. Összességében az ingatlan műszaki állapota jó.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	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	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	tapétázott, festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	járólap, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe + festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	járólap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,16 m	magas
Belső nyílászárók:	fa ajtók	jó
Fűtési rendszer:	Viessmann gázkazán	jó
Melegvíz biztosítása:	Ariston gázbojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	szobák, konyha, vizesblokk, galéria kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

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

Albetét:

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Fűtés – Viessmann gázkazán
- Melegvíz-ellátás – Ariston gázbojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
foglalkoztató	lam. parketta	tapétázott	36,44 m ²	100%	36,44 m ²
foglalkoztató	lam. parketta	tapétázott	49,20 m ²	100%	49,20 m ²
foglalkoztató	lam. parketta	tapétázott	49,68 m ²	100%	49,68 m ²
fürdőszoba	járólap	festett+csempe	8,60 m ²	100%	8,60 m ²
helyiség	járólap	festett	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
raktár	járólap	tapétázott	9,20 m ²	100%	9,20 m ²
wc	járólap	festett+csempe	2,20 m ²	100%	2,20 m ²
közlekedő	járólap	festett	4,00 m ²	100%	4,00 m ²
előtér	járólap	festett	3,20 m ²	100%	3,20 m ²
kezelő	járólap	festett	10,56 m ²	100%	10,56 m ²
konyha	járólap	festett+csempe	9,92 m ²	100%	9,92 m ²
iroda	járólap	tapétázott	15,00 m ²	100%	15,00 m ²
erkély	járólap	festett	2,86 m ²	50%	1,43 m ²
pince					
előtér	beton	vakolt	4,60 m ²	50%	2,30 m ²
pince	beton	vakolt	8,40 m ²	50%	4,20 m ²
mérési korrekció			3,27 m ²	100%	3,27 m ²
Összesen:			218,93 m ²		211,00 m ²
Összesen, kerekítve:			219 m²		211 m²

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. 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 cserélne 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.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1333 m ²
Eszmei hányad:	1257 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	167,56 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	18 430 000 Ft , Tizennyolcmillió-négyszázharmincezer- 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:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Palota negyed	VIII. ker., Palota negyed	
megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	lakás	lakás	
alapterület (m ²):	211	151	260	156	214	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		136 760 000	350 000 000	186 000 000	215 000 000	
kínálat / adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		815 126	1 211 538	1 073 077	904 206	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	2%	-3%	0%	
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	5%	
általános műszaki állapot		0%	0%	-10%	0%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		5%	-5%	0%	0%	
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság / eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	
ház műszaki állapota		5%	-5%	0%	0%	
Összes korrekció*:		12%	-18%	-13%	5%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		912 941	998 913	936 260	950 772	
Fajlagos átlagár:		949 722 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		200 391 342 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		200 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

200 390 000 Ft

azaz **Kettőszázmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.	VIII. ker., Szentkirályi	VIII. ker., Bródy	VIII. ker., Szentkirályi
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	211	136	200	110
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		790 000	1 420 000	460 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 228	6 390	3 764
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-1%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-21%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 509 Ft/m ² /hó	5 077 Ft/m ² /hó	3 574 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 387 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 387 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		8 886 307 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	444 315 Ft
Igazgatási költségek:	2%	177 726 Ft
Egyéb költségek:	5%	444 315 Ft
Költségek összesen:		1 066 357 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		7 819 950 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		130 330 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

130 330 000 Ftazaz **Egyszázharmincmillió-háromszázharmincezer- 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:	200 390 000 Ft	100%	200 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	130 330 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	200 390 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

200 390 000 Ft

azaz, **Kettőszázmillió-háromszázkilencvenezer- 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: **1088 Budapest, Szentkirályi utca 15. 1. emelet 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **200 390 000 Ft**
azaz **Kettőszázmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. április 14., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. április 21.

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 1/2

Budapest VIII ker.
Belterület, 36535/0/A/7 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII KER., SZENTKIRÁLYI UTCA 15. 1. EMELET/4 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" társasház különlap
Budapest VIII ker., Belterület, 36535/0/A/7

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
	egyéb helyiség	211	0	0	1257/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/25/1998/98.01.13				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				
2.	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: 90323/2/89.11.08.	⊗ Törölő határozat 185814/1/1997/97.11.10
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: eredeti felvétel	
	államosítás, 4741/1952.	
	Név: Magyar Állam	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974.01.18.	⊗ Törölő határozat 185814/1/1997/97.11.10
	Jogállás bejegyzése – kezelő	
	Jogállás: KEZELŐ	
	Tulajdoni hányad: 0/0	
	Név: FŐV. VIII. KER. IKV.	
	Jogosult címe: 1082. BUDAPEST, VIII. KER., Baross utca 65-67.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 185814/1/1997/97.11.10	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.	
	Név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	
	Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 65-67.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 181444/1997/1997.11.03	⊗ Törölő határozat 50607/1/2024/24.02.06
	Egyéb	
	Eszmei hányad módosítása 1477/10000-ről 1257/10000-re.	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260331/14938
2026.03.31

Oldal 2/2

**Budapest VIII ker.
Belterület, 36535/0/A/7 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonlap-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)

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1431. budapesti VIII., Baross u. 65/67./ a 32/1969/IX. 30./ Korm. számú rendelet 2. § /1/ bekezdésében foglaltak alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest VIII. kerület 1327 tulajdoni lap és 36.535 helyrajzi számú, 1333 m2 kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VIII., Szentkirályi u. 15. szám alatti ingatlant, a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr., és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÖLÖNTULAJDON

A. Közös tulajdon

Ugyan tlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1333 m2.
- II. Alap és felmenőfalak, pillérek, kémények, lépcsőházi, pincetéri, padlástéri falak.
- III. Arkályok és közlekedő folyosók épületszerkezetei.
- IV. Fűdők, - zárófűtő burkolattal, kőbansók burkolat nélkül.

- 4 -

6./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 6. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 6. számmal jelölt, Szentkirályi u. 15. I. emelet 3/a. ajtószámu, szoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamrából álló, 42 m2 alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 2,86 m2 alapterületű erkéllyel. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 293/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

7./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 7. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 7. számmal jelölt, Szentkirályi u.15. I. emelet 4. ajtószámu, három foglalkoztató, iroda, konyha, kezelő, raktár, fürdő, közlekedő, két előtér, WC és pincéből álló, 211 m2 alapterületű bölcsőde helyiség, a hozzá tartozó 1,80 m2 alapterületű légudvari perkoló erkéllyel és 2,86 m2 alapterületű utcai erkéllyel, - amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 1477/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

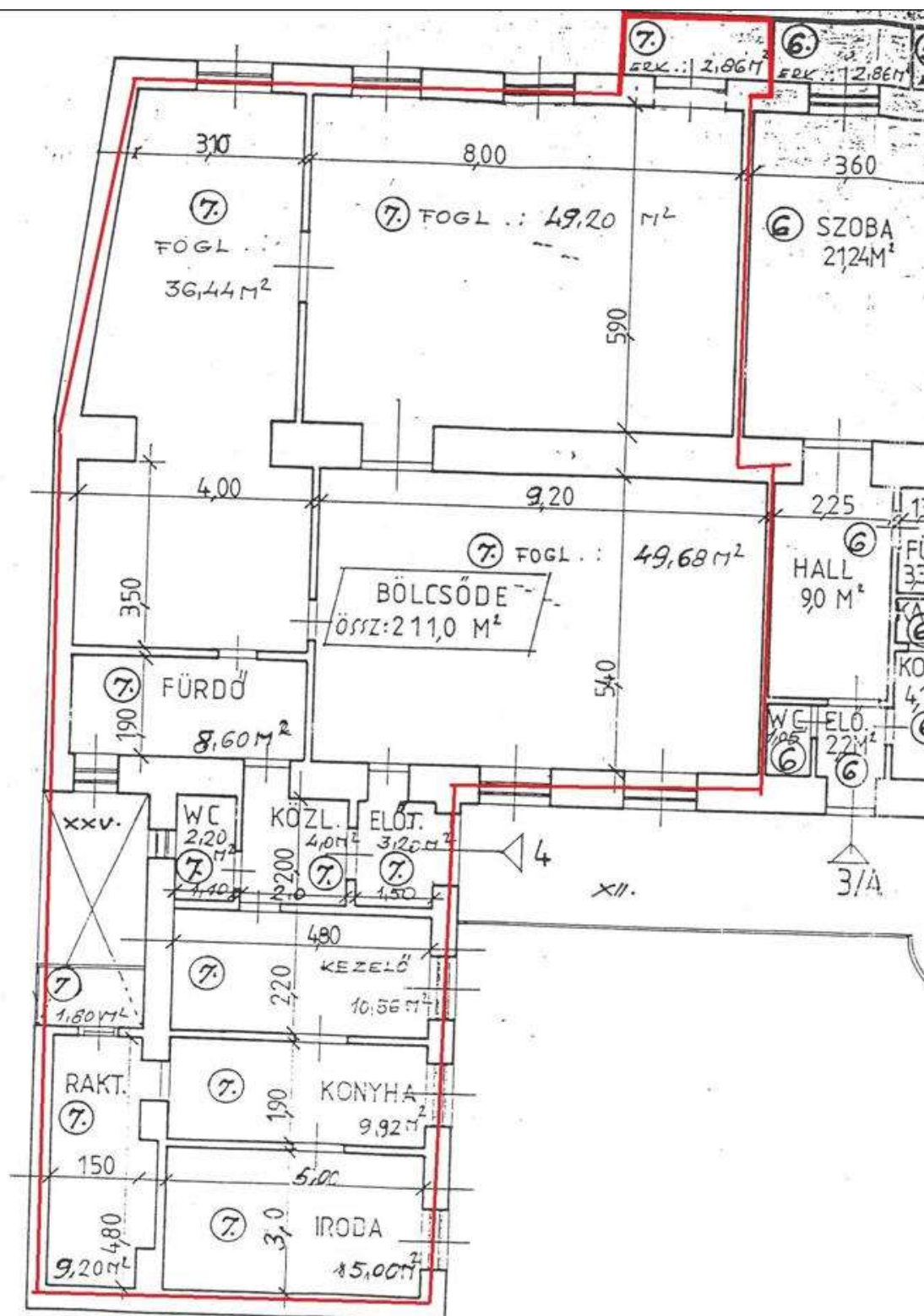
8./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 8. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 8. számmal jelölt, Szentkirályi u.15. II. emelet 5. ajtószámu, két szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és átjáróból álló, 74 m2 alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 513/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

9./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 9. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 9. számmal jelölt, Szentkirályi u.15. II. emelet 5/a. ajtószámu, másfél szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és átjáróból álló, 49 m2 alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 340/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

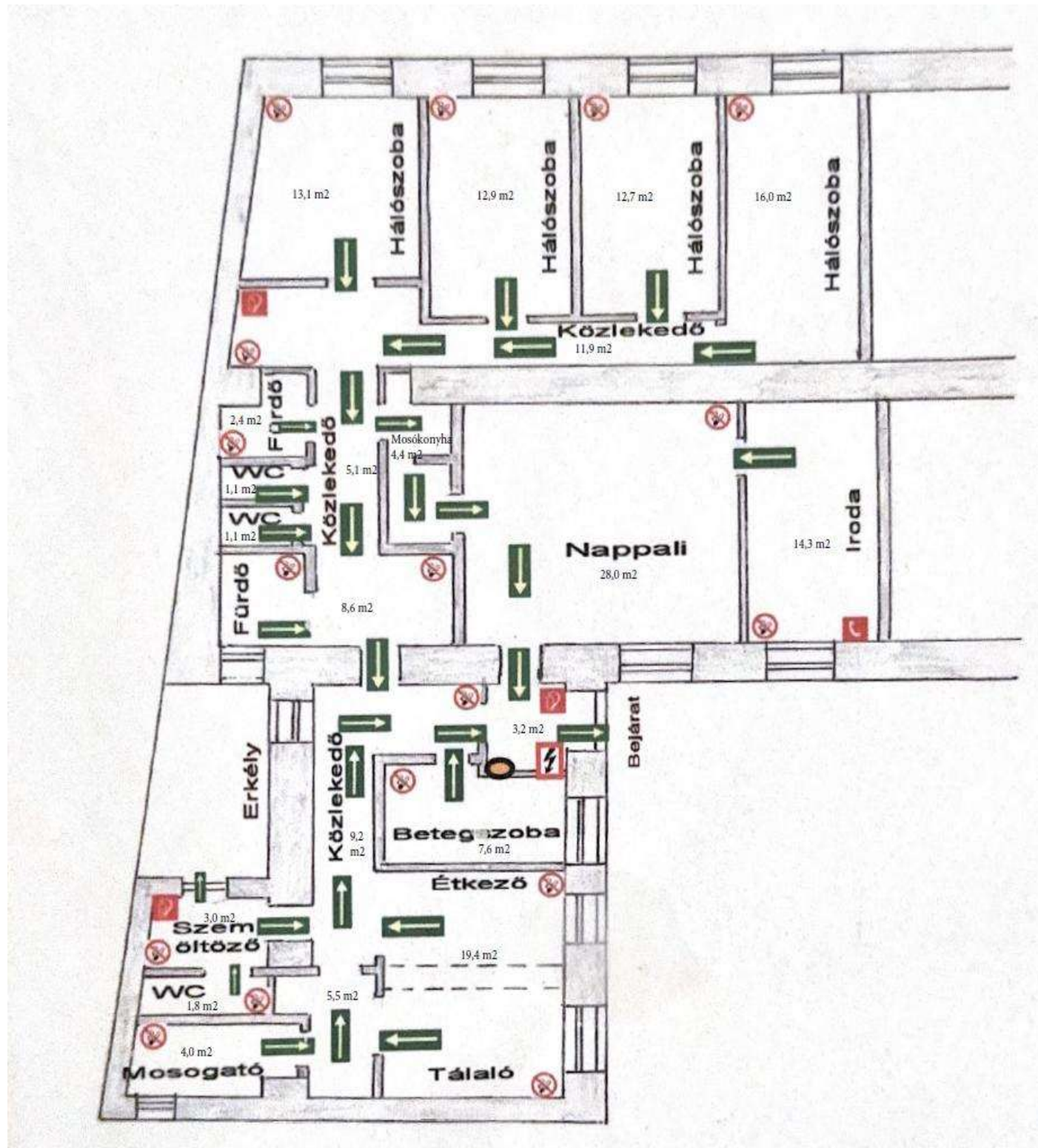
10./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 10. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 10. számmal jelölt, Szentkirályi u.15. II. emelet 6. ajtószámu, szoba, konyha és fürdőszobából álló, 47 m2 alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 326/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

11./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 11. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 11. számmal jelölt, Szentkirályi u.15. II. emelet 6/a. ajtószámu, két szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 74 m2 alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 513/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

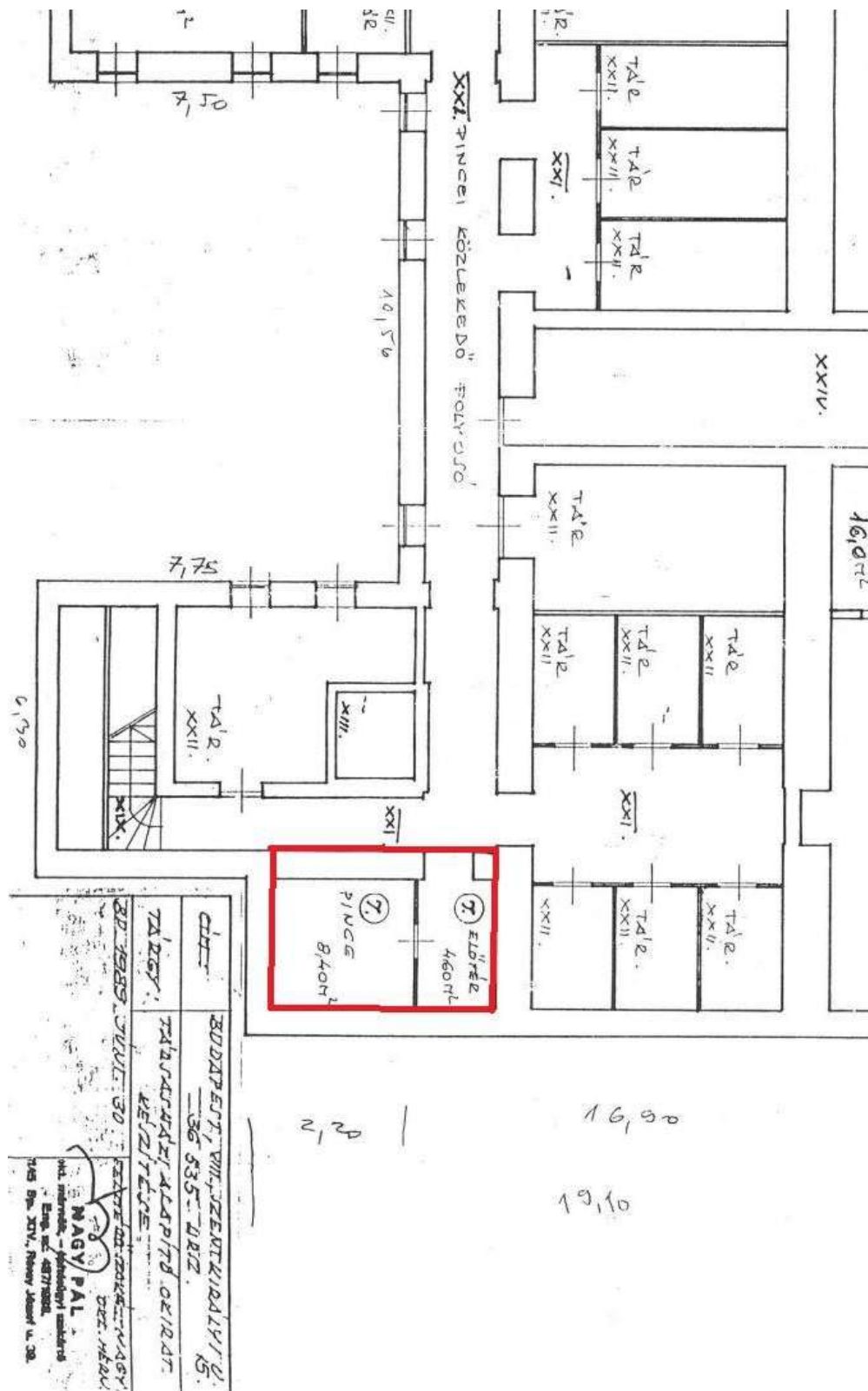
ALAPRAJZ



JELLENLEGI ALAPRAJZ



ALAPRAJZ – pince



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapualj



05. garázsosor/udvar



06. belső homlokzat



07. lift



08. bejárat



09. közmű órák



10. acéllemez radiátor



11. konyha



12. konyha



13. gázkazán



14. ablakszerkezet



15. konyha



16. wc



17. vízóra



18. wc/mosdó



19. fürdőszoba



20. foglalkoztató



21. foglalkoztató



22. közlekedő



23. galéria alatti rész



24. galéria



25. galéria feljárata



26. fürdőszoba



27. gázbojler



28. wc



29. szoba



30. pince



31. pince