CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
06 70 941 64 93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Cégjegyzékszám: 01-09-942852
Adószám: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1203

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.



szám alatti

36544/0/A/4 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2026. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-1203
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1088 Budapest, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.
Helyrajzi száma	:	36544/0/A/4
Ingatlan megnevezése	:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	raktár és iroda
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	22 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	22 m² Fajlagos m2 ár: 222 990 Ft/m²
Társasház telek területe	:	986 m²
Eszmei hányad	:	59 / 10000
Belső műszaki állapot	:	közepes
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: **4 900 000 Ft**

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **3 200 000 Ft**

azaz **Hárommillió-kettőszázezer- 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. szeptember 16.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. szeptember 21.

Lakatos Ferenc

Digitálisan aláírta: Lakatos Ferenc
Dátum: 2026.09.21 12:56:19 +02'00'

CPR-Vagyonértékelő 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: 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, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m²
Helyrajzi száma:	36544/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktár és iroda
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.
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 Rákóczi út és a Szentkirályi utca saroktelkén található, az erőteljes forgalmú Rákóczi úton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 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 + 4 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártsorúan beépített. A társasház 1893-ban épült, építésze Illés Gyula (1852–1919), a korszak elismert műépítésze és törvényszéki szakértője volt, az építtető Táfler Ármin (és családja) voltak. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejárattal.

A vizsgált ingatlan egy helyrajzi számon nyilvántartott, két egymástól fizikailag elkülönülő, önálló bejárattal rendelkező helyiségből áll. A helyiségek ablakai a társasház belső udvarára néznek.
Az ingatlan megközelíthetősége sajátos, mivel a társasház belső udvara beépített, így az egykori hátsó cselédlépcső az udvar felől közvetlenül nem érhető el. A helyiségek kizárólag a II. emelet felől, a hátsó csigalépcsőn lefelé haladva közelíthetők meg. A lépcső alján található közös előtérből nyílik a két, egymástól elkülönülő helyiség.Az iroda területéből gipszkarton válaszfallal kézmosóval ellátott WC került leválasztásra. A nyílászárók kialakítása, az elektromos hálózat kiépítése, valamint a szaniterek elhelyezése a jelenlegi bérlő beruházásában történt. Az ingatlan villamosenergia-ellátással rendelkezik; a vízmérő nem hitelesített.

A helyiségek belmagassága 2,72 m. A helyszíni szemle során az egyik helyiség falán és mennyezetén beázásra/vizesedésre utaló elszíneződés, repedezés, valamint vakolat- és festékleválás volt tapasztalható.

Épület:

Épület építési éve:	1893	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	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:	festett	közepes
Belső terek burkolata:	PVC, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	parketta	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	közepes
Átlagos belmagassága:	2,72 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	gáz, víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	jó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**közepes**

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

A falakon beázás nyomai láthatók, emiatt a kisebb részen a vakolat is levált.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – vízóra kiépített, de nem rendelkezik hitelesítéssel
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – kaputelefon

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	PVC	festett	7,13 m²	100%	7,13 m²
szoba (iroda)	parketta	festett	14,87 m²	100%	14,87 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			22,00 m²		22,00 m²
Összesen, kerekítve:			**22 m²**		**22 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 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 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 becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2026 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). 0,5%+3,0%+(1,0%-12,0%) = lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
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 tégla 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.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	986 m²	
Eszmei hányad:	59	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,82 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	0,1	
Telek eszmei értéke:	**3 200 000 Ft**	, **Hárommillió-kettőszázezer- 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, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.	VIII. ker., Teleki László tér	IX. ker., Üllői út	VIII. ker., Kálvária tér	IX. ker., Telepy utca	
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	
alapterület (m^2):	22	**128**	**165**	**105**	**238**	
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**31 900 000**	**33 000 000**	**28 900 000**	**44 900 000**	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m^2):		224 297	180 000	247 714	169 790	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		7%	10%	6%	14%	
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%	10%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	
általános műszaki állapot		5%	5%	-5%	0%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	0%	-10%	0%	
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	
Összes korrekció*:		**2%**	**20%**	**-4%**	**24%**	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		228 932	215 160	236 650	211 219	
Fajlagos átlagár:		**222 990 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**4 905 780 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**4 900 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 900 000 Ft

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Üllői u.	VIII. ker., József utca
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m^2):	22	**65**	**70**	**45**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**100 000**	**119 000**	**80 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		1 385	1 530	1 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	5%	5%
kerületen belüli fekvés		10%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		1 632 Ft/m2/hó	1 732 Ft/m2/hó	1 865 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**1 743 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat:	Üllői úton, udvari több helyiségből álló, közepes állapotú, fűtetlen raktár, ingatlan.com/35478926
3. adat:	Csarnoknegyed, belső udvari pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/34892265

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 743 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***391 129 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	19 556 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	19 556 Ft
Költségek összesen:		***46 936 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		344 194 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***4 300 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 300 000 Ft

azaz **Négymillió-háromszázezer- 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:	4 900 000 Ft	100%	4 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**4 900 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 900 000 Ft

azaz, **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;

- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1088 Budapest, Rákóczi út 17. félemelet ajtó: 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 900 000 Ft**

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2026. szeptember 16., szerda
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2026. szeptember 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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.08.25. 09:38:31
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260825/4851
2026.08.25

Budapest VIII ker.
Belterület, 36544/0/A/4 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII KER., RÁKÓCZI ÚT 17. FÉLEMELET 1. AJTÓ
Budapest VIII ker., Belterület, 36544/0/A/4

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 124944/1/2013/13.08.01
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	22	0	0	59/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 500008/235/1997/97.06.26
	Jogi jelleg: Társasház

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 500008/235/1997/97.06.26
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 139231/2/1993.05.13.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 166332/1993.07.05. eredeti felvétel Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 74858/3/2011/11.04.04	⊗ **Törlő határozat** 149875/1/2011/11.09.28
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 109946/1/2011/11.06.23	⊗ **Törlő határozat** 149875/1/2011/11.09.28
	Fellebbezés	
	a 74858/3/2011. sz. elsőfokú elutasító határozat ellen Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 149875/1/2011/11.09.28	⊗ **Törlő határozat** 56649/1/2012/12.01.31
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	

Folytatás a következő oldalon

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260825/4851
2026.08.25

Budapest VIII ker.
Belterület, 36544/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 176030/2/2011/11.11.29	⊗ **Törlő határozat** 56649/1/2012/12.01.31
	Fellebbezés	
	a 149875/1/2011. sz. elsőfokú elutasító határozat ellen Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 56649/1/2012/12.01.31	⊗ **Törlő határozat** 56649/2/2012/12.04.03
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	
6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31087/1/2013/12.10.25	⊗ **Törlő határozat** 55240/1/2013/13.02.18
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: BUDAPEST, VIII. KER. RÁKÓCZI ÚT 17. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 17.	

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)

A Budapest VIII. kerület Rákóczi út, 36544 hrsz alatt bejegyzett társasház Alapító okiratát a társasház tulajdonosai az alábbiak szerint módosítják:

(A vastag betűvel jelölt szövegrész tartalmazza a módosítást.)

I.
Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata /Bp., VIII. Őr u. 8./ a Bp. VIII. ker. 1835. sz. tulajdoni lapon, 36544 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp., VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. /IX.30./ Korm. sz. rendelet 2. §. /2/ bek. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

TÁRSASHÁZZÁ

alapította.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a 32/1969. /IX.30./ Korm. sz. rendelet 5. §-a, és a Budapest Föv. VIII. ker. Önkormányzatának 17/1992. /VI.30./ kelt határozata alapján értékesítve – a vevők személyi tulajdonába kerülne azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Közös tulajdon és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

Közös tulajdonban marad a telek, egyes építmények és berendezések az alábbiak szerint:

Telek: 986 m2.
Belső udvar: 15,2 m2.
Alap és felmenő falak, lépcsőházi falak, vázkitöltő falak, kémények, kiváltók, pillérek, oszlopok, légaknák falai.
Födémek, közbensö födém burkolat nélkül, záróföldém burkolattal.
Világító udvar: 19,2 m2.
Az épület utcai és udvari homlokzata lábazattal.
Bejárati kapu és a közösségi részek nyílászárói.
Kapualj: 31 m2.
Lépcsőházak és burkolatai: 180,95 m2.
Függőfolyosók korláttal és burkolatai: 199,76 m2.
Belső közlekedők és burkolatai: 24.52 m2.
Felvonógépház és akna: 36,86 m2.
Padlástér: 730 m2.
Pincei tárolók: 125 m2.
Mosókonyha: 11,28 m2.
Magastető fa szerkezettel,lécezéssel és héjazattal.
Bádogos szerkezetek (függőleges csatorna, ejtővezeték, falszegély, kéményszegély, párkányok bádogozásai, kibúvók, világítók)
Felvonó berendezés és szerelvényei.
Víz-alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.
Csatorna- vezeték, alap- és ejtővezeték, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztómérő órájáig, a közös használatú helyiségek elektromos hálózat és

József városi Vagyongazdálkodó Kft.
Szerényi-Nánási Emőke
irodavezető

berendezési tárgyai.
Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
A közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

Az alapító okirat II. részének 1-36. sorszámú külön tulajdonokra vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

1./ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Ü-1. ajtó számú, 3 raktárból, 2 eladótérből, közlekedőből, irodából, 2 előtérből, teakonyhából, 2 öltözőből, folyosóból, 2 db Wc-ből, 2 db zuhanyozóból álló üzlet 396,47 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **1059/10000 hányadrész**.

2./ A Futureal Ingatlanbefektetési Alapot (1052 Budapest, Régiposta utca 12.) illeti a terveken 2. számmal jelölt Ü-2. ajtószámú, 4 raktárból, 3 irodából, üzletből, péküzemből, sütőből, 2 közlekedőből, 2 folyosóból, 3 előtérből, 3 WC-ből, 2 konyhából, öltözőből, 2 zuhanyozóból álló üzlet 442,60 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **1185/10000 hányadrész.**

3./ A "SZICSEK" Gyümölcsszesz és Likőr Üzem Kft-t (5461 Tiszaföldvár-Homok, Ókincsem III kereszt út 10-14.) illeti a terveken 3. számmal jelölt Ü-3. ajtószámú, előtérből, szélfogóból, 4 db raktárból, közlekedőből, teakonyhából, WC-ből, zuhanyozóból, öltözőből álló üzlet 135,38 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **361/10000 hányadrész**.

4./ A Budapest Józsefváros Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt félemelet 1. ajtószámú egy szobából, konyhából álló öröklakás 22 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **59/10000 hányadrész**.

5./ A Budapest Józsefváros Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt I. em. 5. ajtószámú, 3 előtérből, közlekedőből 5 irodából, konyhából, raktárból, 2 db WC-ből és erkélyből álló üzlet 126,49 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban álló részekből **337/10000 hányadrész.**

6./ Maximilián Ferencné (Szendrei Hilda Mária) Tab, Kossuth L. u. 128. II/22. szám alatti lakost illeti a terveken 6. számmal jelölt I. em. 2/a. ajtószámú, előszobából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből, konyhából álló öröklakás 51,25 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **136/10000 tulajdoni hányadrész**.
Terheli: az FHB javára 4.440.000.- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, tovább Szendrei Károlyné haszonélvezeti joga.

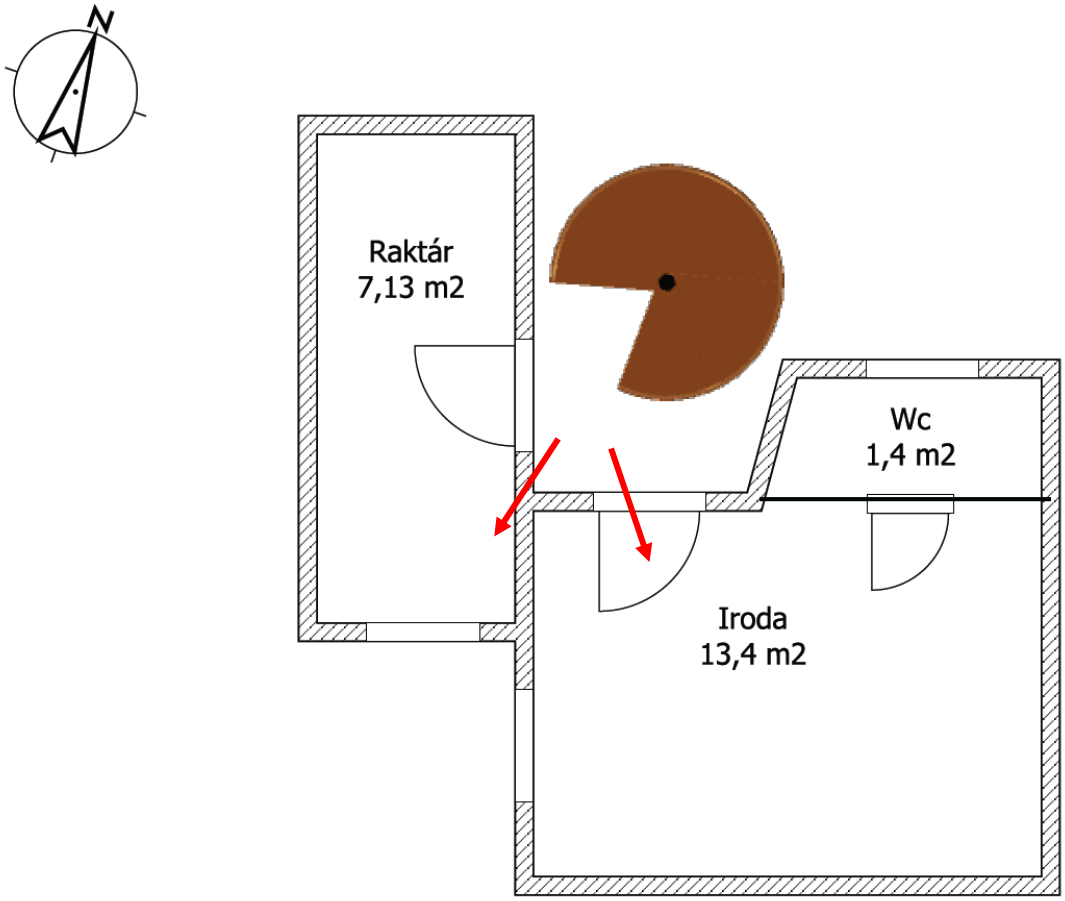
7./ Makay Ilona 1088 Budapest, Rákóczi út 17. I/2. szám alatti lakost illeti a terveken 7. számmal jelölt I. em. 2. ajtószámú 3 szobából, előszobából, WC-ből, fürdőszobából, konyhából álló öröklakás 84,97 m2 alapterülettel,

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó K.f.
2

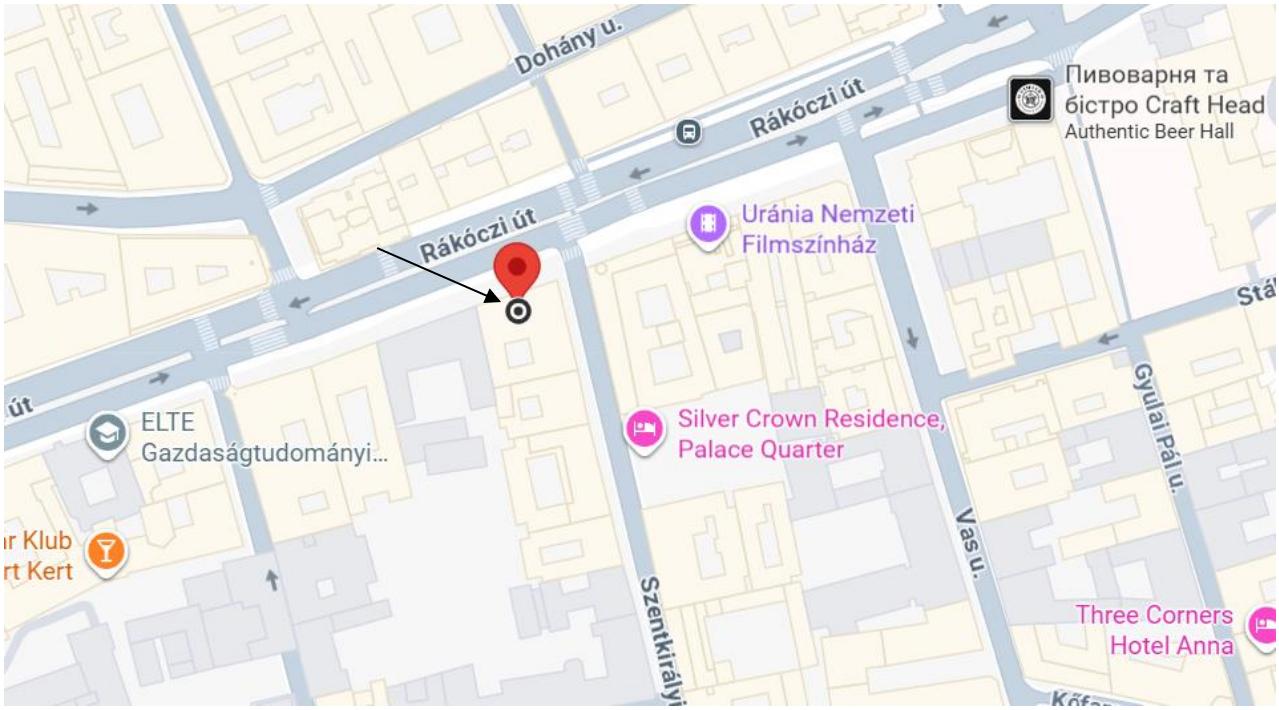
ráczki Eleonóra
ivízióvezető

Szerencsi-Nánási Emőke
irodavezető

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső homlokzat



07. elhelyezkedés



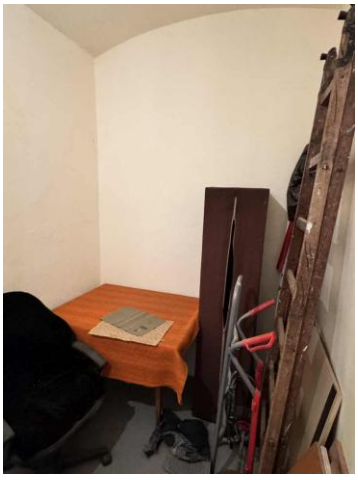
08. melléklépcső



09. melléklépcső



10. bejárat



11. belső tér



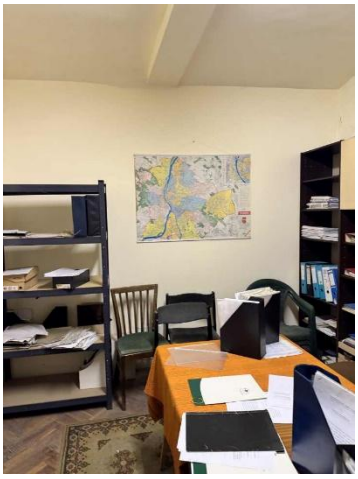
12. gázóra helye



13. vízóra



14. belső tér



15. belső tér



16. kézmosó



17. ablakszerkezet