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-1204

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint



szám alatti

36630/0/A/1 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2026. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-1204
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint
Helyrajzi száma	:	36630/0/A/1
Ingatlan megnevezése	:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	68 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	68 m² Fajlagos m2 ár: 156 912 Ft/m²
Társasház telek területe	:	510 m²
Eszmei hányad	:	631 / 10000
Belső műszaki állapot	:	felújítandó
Megközelíthetősége	:	udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **10 700 000 Ft**

azaz **Tízmillió-hétszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 770 000 Ft**

azaz **Egymillió-hétszázhetvenezer- 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 18.

Lakatos Ferenc

Digitálisan aláírta: Lakatos Ferenc
Dátum: 2026.09.18 12:32:39 +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, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	68,0 m²
Helyrajzi száma:	36630/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.; Műemléki környezet 4/2007 (II.9.) OKM számú rendelet alapján.
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 Mária utca és a Horánszky utca között található, a Bródy Sándor utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. 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 + 3 emelet szintkialakítású társasház 1890-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel és faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel. Az épület földszintjén utcafronti bejárattal rendelkező kiskereskedelmi egységek működnek. Az épület műemléki környezetben áll.

A vizsgált ingatlan a társasház pinceszintjén helyezkedik el, megközelítése a belső udvar felől, fémráccsal védett fa bejárati földszinti ajtón, majd falépcsőn keresztül történik. A lépcső stabil, azonban felújításra szorul. A pince műszaki-esztétikai állapota erősen leromlott, felújítandó. A falazatokon jelentős mértékű vizesedés és salétromosodás, kiterjedt vakolat- és festékleválás, helyenként a falazat, illetve a korábbi burkolatok hiányos, sérült felületei figyelhetők meg. A mennyezeten több helyen korábbi, jelenleg kiszáradt beázás nyomai, valamint vakolatleválások láthatók. A burkolatok, szerelvények és egyéb belső kialakítások elhasználódott, hiányos állapotúak. Az aljzat homogén kialakítású. Vízvételi lehetőség rendelkezésre áll, azonban jelenleg elzárt; elektromosenergia-ellátás és fűtés nincs kiépítve. Az ingatlan összességében teljes körű felújítást igényel.

Boltíves kialakítású, a legnagyobb belmagasság 2,80 m.

Épület:

Épület építési éve:	1890	**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:	színezett, kváderezett, klinker téglával díszített	közepes

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:		
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,80 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A földszinti rész kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol. A felső szintek kissé szürkék, korukhoz mérten átlagos állapotúak.

Albetét:

A falazatok jelentős vizesedése és salétromosodása feltehetően talajnedvességből, illetve a falszigetelés hiányából vagy elöregedéséből ered. A mennyezeti károsodások korábbi beázásra utalnak. A nedvesség hatására kiterjedt vakolat- és festékleválás alakult ki.

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

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műhely lépcsővel	beton	vakolt	33,49 m²	100%	33,49 m²
raktár	beton	vakolt	5,31 m²	100%	5,31 m²
raktár	beton	vakolt	5,31 m²	100%	5,31 m²
műhely	beton	vakolt	23,81 m²	100%	23,81 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			67,92 m²		67,92 m²
Összesen, kerekítve:			**68 m²**		**68 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:	510 m²	
Eszmei hányad:	631	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	32,18 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	0,1	
Telek eszmei értéke:	**1 770 000 Ft**	, **Egymillió-hétszázhetvenezer- 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, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint	VIII. ker., Teleki László tér	IX. ker., Üllői út	VIII. ker., Kálvária tér	IX. ker., Telepy utca	
megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár	raktár	
alapterület (m^2):	68	**128**	**165**	**105**	**238**	
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**31 900 000**	**33 000 000**	**28 900 000**	**44 900 000**	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m^2):		224 297	180 000	247 714	169 790	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	4%	1%	7%	
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	5%	5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-15%	-10%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-15%	-10%	
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	
Összes korrekció*:		**-23%**	**-21%**	**-34%**	**-13%**	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		173 606	141 984	164 680	147 378	
Fajlagos átlagár:		**156 912 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**10 670 016 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**10 700 000 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):

10 700 000 Ft

azaz **Tízmillió-hétszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	**értékelt ingatlan**	**összehasonlító adat 1.**	**összehasonlító adat 2.**	**összehasonlító adat 3.**
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Üllői u.	VIII. ker., József utca
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m^2):	68	**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		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli fekvés		5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		1 245 Ft/m2/hó	1 378 Ft/m2/hó	1 511 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**1 378 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 :	1 378 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***843 336 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	42 167 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 867 Ft
Egyéb költségek:	5%	42 167 Ft
Költségek összesen:		***101 200 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		742 136 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***8 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 200 000 Ft

azaz **Nyolcmillió-kettőszázezer- 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:	10 700 000 Ft	100%	10 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**10 700 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 700 000 Ft

azaz, **Tízmillió-hétszázezer- 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, Bródy Sándor utca 23/B. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 700 000 Ft**

azaz **Tízmillió-hétszázezer- 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 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan hitelesítve: 2026.08.27. 21:44:58
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260827/25715
2026.08.27

Budapest VIII ker.
Belterület, 36630/0/A/1 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII KER., BRÓDY SÁNDOR UTCA 23/B PINCESZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VIII ker., Belterület, 36630/0/A/1

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999998/1999/**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely	68	0	0	631/10000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 113924/1996/1996.05.24**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 101094/2/2007/07.03.08**
	Jogi jelleg: Műemléki környezet
	4/2007 (II.9.) OKM számú rendelet alapján.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 113924/1996/1996.05.24**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 113924/1996/1996.05.24 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

Budapest, VIII. ker., Bródy Sándor utca 23/b

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1918. számú tulajdoni lapon, 36630 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Bródy Sándor utca 23/b szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	510.00 m²
II.	Alap-és felmenőfalak, kémények:	
III.	Pince, közbenső és záródödém	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Homlokzat	
VI.	Kapubejáró	25.85 m²
VII.	Lépcsőház korlátokkal:	67.01 m²
VIII.	Pincelépcső :	5.22 m²
IX.	Pincerekeszek:	105.50 m²
X.	Pince közlekedők:	46.59 m²

XI.	Közműtér:	18.72 m²
XII.	Udvar:	124.67 m²
XIII.	Közlekedő:	3.97m²
XIV.	Közös WC:	18.47m²
XV.	Függőfolyosó:	92.85m²
XVI.	Légudvar:	10.72m²
XVII.	Padlásfeljáró:	3.9m²
XVIII.	Padlástér: ebből hasznos	363.23m² 302.63m²
XIX.	Tetőn kívüli szerkezetek,felszerelések	
XX.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXI.	Víz -csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXII.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	

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

A társasházhoz összesen 25 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. számú tulajdoni lapon . alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor . pincei, 68 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (műhely) és a közös tulajdonból 631/10000 hányad.

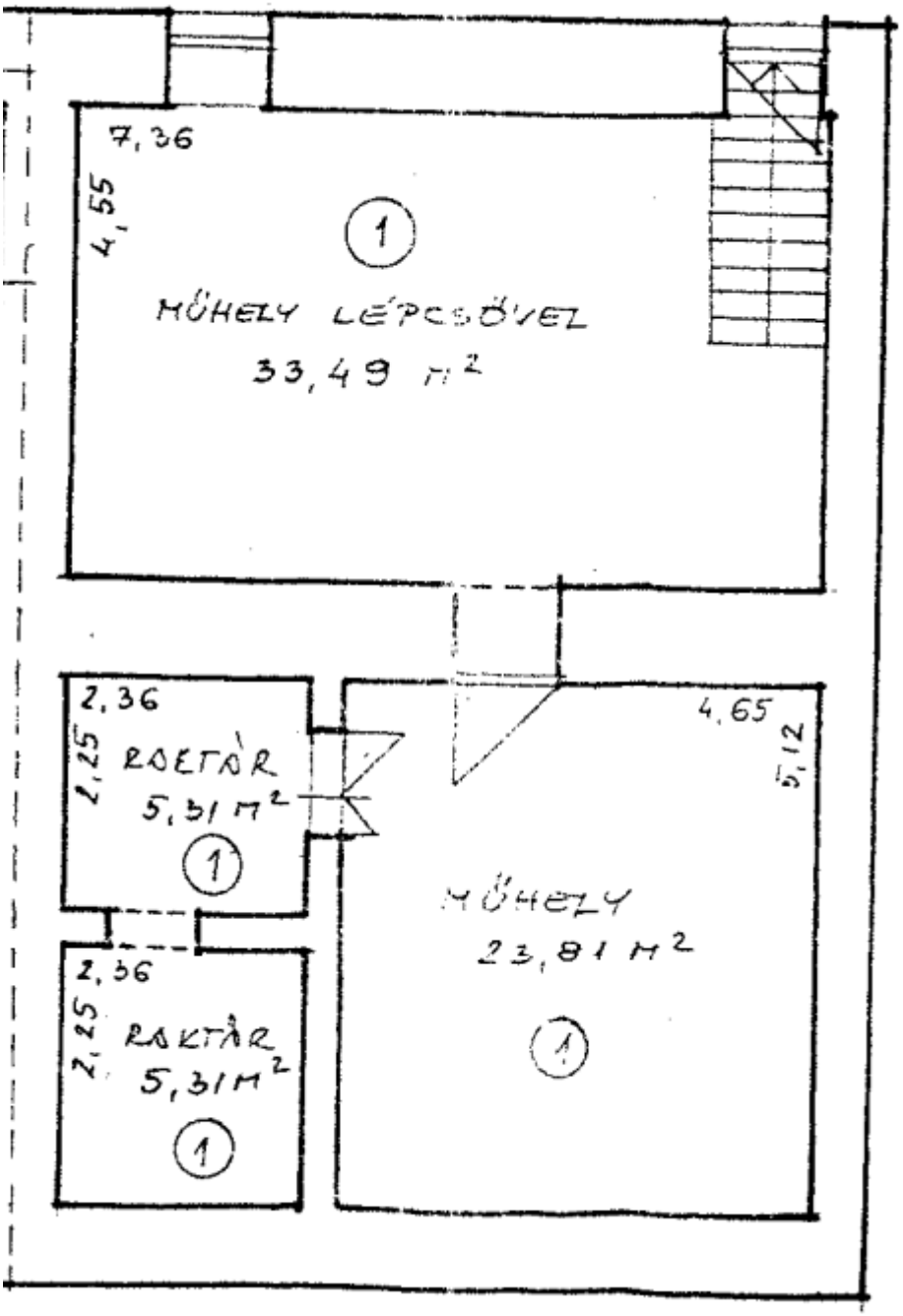
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1918/2 számú tulajdoni lapon 36630/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor utca 23/b. fszt-i, 59 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (üzlet) és a közös tulajdonból 551/10000 hányad.

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1918/3 számú tulajdoni lapon 36630/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor utca 23/b. fszt-i, 54 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 501/10000 hányad.

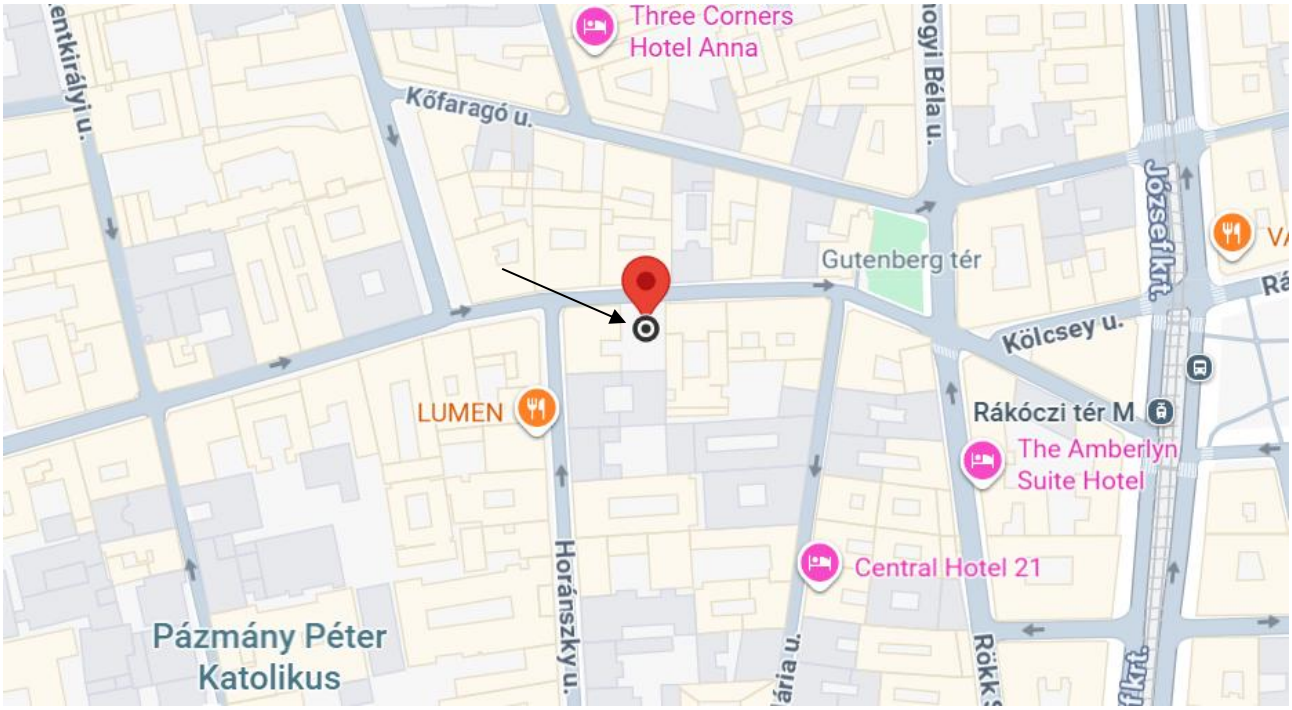
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. jdoni lapon . alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 299/10000 hányad.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. nú tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor utca alatti 1 szobás, 15 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 135/10000 hányad.

ALAPRAJZ


7,36
4,55
1
MŰHELY LÉPCSŐVEL
33,49 m²
2,36
1,25
RAKTÁR
5,31 m²
1
2,36
2,25
RAKTÁR
5,31 m²
1
4,65
5,12
MŰHELY
23,81 m²
1

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső udvar



06. villanyóra (doboz)



07. bejárat



08. bejárat



09. lépcső



10. belső tér



11. falazat állapota



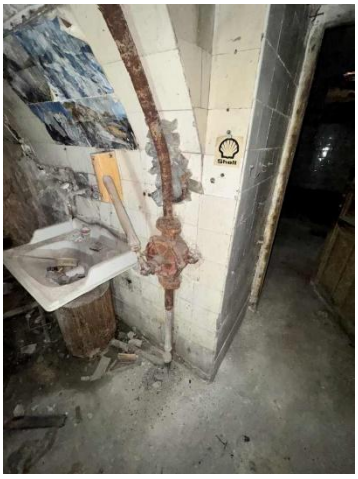
12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. vizesblokk



16. közlekedő



17. belső tér



18. falazat állapota



19. falazat állapota



20. belső tér



21. belső tér



22. belső tér



23. belső tér