

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint alatti
33615/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. június 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Hozam alapú értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint
Helyrajzi szám:	33615/0/A/3
Megnevezése tul.lapon:	egyéb helyiség
természetben:	üres, használaton kívüli helyiség
Területe (tul.lap):	38 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, értékesítés céljából.

5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint alatti 33615/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

16 100 000,- Ft, azaz Tizenhatmillió-egyszázezer Ft +27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014
 EUFIM minősített ingatlanértékelő
 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2026. június 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratot, a méreteket a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napon belüli tulajdoni lap áll rendelkezésre, mely alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. június 26.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmazzuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.06.24.

Jelen volt: PROAC Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.05.11.)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.18. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint		
	1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33615/0/A/3		
Megnevezése:	egyéb helyiség		
Területe:	38 m ²	eszmei hányad:	230/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1.Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33615/0/A/3 helyrajzi számú, 38 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan pincészinten kialakított. A vizsgált albetét az épület hátsó traktusában található, belső udvarról lépcsőn és korábban teherliftten keresztül is megközelíthető. A teherlift jelenleg működésképtelen.

A Társasház Alapító Okirat (készült 1939.09.28) és annak módosítása rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

3./ az alapító okiratban és alaprajzokon 3.sorszámú jelölt egyéb helyiséget 38 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 251/10.000 részzel 33615/0/A/3 hrsz. alatt az újonnan nyitott 804/3 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33615/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: egyéb helyiség , terület: 38 nm, eszmei hányad: 230/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0
átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: egyéb helyiség , terület: 38 nm, eszmei hányad: 250/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0
megszüntettem.

Megjegyzés: A vizsgált albetétben közműcsatlakozások nem voltak fellelhetők.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/3 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.jan.1.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Szövetség utca 17. szám alatt lévő társasházban a Rákóczi út és a Dohány utca között található, a Blaha Lujza tértől 500 m-re. Téglalap alakú, köztes telken helyezkedik el, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel: M2 metró, számos autóbusz.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, jellemzően a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A telken egy, az utcafronton álló, „H” alakú főépület található, amely zárt sorú beépítéssel csatlakozik a szomszédos épületekhez. A telek hátsó részén, az észak-nyugati és a dél-keleti telekhatáron feltehetően későbbi építésű 2 db földszintes melléképület helyezkedik el. Ebből a déli telekhatáron húzódó melléképület a vizsgált albetét.

A főbejárat kapu kétszárnyú csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar betonozott, illetve zöldnövényekkel beültetett. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

1929/32-ben Vogel Jenő tervei alapján Tauszig Vilmos férfiszabó és neje megrendelésére épült négyemeletes, modern bérház. A statikus Gellért Sándor volt. A franciaudvar behúzása adja ki a H alaprajzot, a téglaburkolat pedig melegséget kölcsönöz az utcafrontnak.

A főépület hagyományos építésű, magastető, zárt sorúan épített épület, p+fszt+5 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, liftes.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserép fedés
Lépcső:	beton lépcsők, kovácsoltvas korláttal;
Homlokzatképzés	téglaburkolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar részben betonnal burkolt, részben növényekkel beültetett
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	főépület összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van, hátsó front melléképületben közművek nem lelhetők fel
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liftes

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33615/0/A/3 helyrajzi számú, 38 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, a kapott rajztól eltérést nem tapasztaltunk. A vizsgált albetét a dél-keleti telekhatáron álló melléképület, mely a társasház kapualján keresztül a belső udvarról érhető el. A melléképület téglá építésű, lapostetős bitumenes szigeteléssel.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: faszerkezetű
Belső falfelületek	vakolt, festett, a helyiség falazatán és felületein jelentős nedvesség és vakolat hiányok figyelhetők meg.
Lépcső	nincs
Padlóburkolat	pvc, mozaiklap
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A külső homlokzat erősen avult, több helyen vakolathibás, nedvesedés nyomokkal. A nyílászárók elöregedettek, a festés és vakolat leváló, foltos. A belső helyiségekben a burkolatok, vakolatok és gépészeti elemek hiányosak, elavultak, a falakon nedvesség- és penésznyomok láthatók. A gépészeti és elektromos hálózat csak részben maradt meg, a vezetékek és szerelvények avultak, felújításra szorulnak.

A helyiség teljesen felújítandó állapotú, az épület fizikai állapotát is figyelembe véve a fizikai állapot: 40%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	red. alapter.
		m ²	%	m ²
földszint	előtér	2,21	100%	2,21
	öltöző	25,63	100%	25,63
	mosdó	8,39	100%	8,39
	WC	1,49	100%	1,49
	összesen:	37,72		38
tulajdoni lapon / TAO-ban szereplő alapterület:				38
felmérés szerinti alapterület:				38
számítás alapját képező redukált alapterület:				38

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló

(forrás: kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2026-aprilis)

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi. A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 %ponttal 12,5 %-ra – ismét a 13,3 %-os hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 %pontos ugrással 12,8 %-ra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 %-os hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet. 2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 %-át. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 %-ot tett ki a 2024-es 73 % után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 %-kal, Budapesten pedig 2 %-kal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat. 2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 %-kal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettségek refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 %-os állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedévében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 %-uk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 %-a a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 %-os szektorális rendszerkockázati tökepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piaccal szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Teljes átrendeződés jön az ingatlanpiacon: ezek lesznek 2026 nyertesei – és vesztesei (Forrás: otthonterkep.hu)

Alapjaiban alakul át a magyar ingatlanpiac: miközben egyes szegmensek újra felpörögnek, mások látványosan visszafogják a tempót - derül ki a DLA Piper Hungary Hazai Ingatlanpiaci Körkép 2026.

A riport fő megállapításait Borbély Gábor, a DLA Piper Hungary partnere, finanszírozási és ingatlanjogi csoportvezetője, valamint Balogh Tamás, a DLA Piper Hungary vezető ügyvédje, Real Estate Service Stream Leader mondták el.

A legfrissebb piaci várakozások szerint 2026-ban már nem az számít, hogy mi épül, hanem az, hogy **mi működik valóban jól és hoz stabil bevételt**. Mutatjuk, merre tart a piac – és hol lehet most igazán nyerni.

Egyértelmű győztes: a lakóingatlanok

Ha egyetlen szegmenst kellene kiemelni 2026-ra, az egyértelműen a lakóingatlan-piac.

A piaci szereplők közel 70 %-a ebben látja a legerősebb növekedési potenciált, ami azt jelenti, hogy a fejlesztések és a befektetések jelentős része ide áramolhat.

Ez nem véletlen: a lakhatás iránti kereslet stabil, a finanszírozás elérhető, és a befektetők számára is kiszámíthatóbb hozamot kínál.

A másik nagy favorit: a szállodák

Meglepő, de a szállodaipar is az élmezőnyben van.

A befektetők egyre inkább a minőségi, komplex koncepcióval rendelkező projektek felé fordulnak, és a mennyiségi bővülést egyre inkább felváltja a prémium élményre építő fejlesztési irány. A szektor iránti érdeklődés nemcsak megmaradt, hanem tovább is erősödhet – különösen a jól pozicionált, magas színvonalú projektek esetében.

„A befektetői érdeklődés a szállodapiac iránt várhatóan tovább erősödik, és a szegmens a következő időszakban is vonzó befektetési célpont maradhat. A befektetők ugyanakkor egyre tudatosabb szempontok mentén hozzák meg döntéseiket: kiemelten keresik azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi, kockázatokkal terhelt piaci környezetben is kiszámítható bevételt biztosítanak. Ennek eredményeként a prémium kategóriás, jól pozicionált, differenciált koncepcióval rendelkező szállodai fejlesztések iránt maradhat a legerősebb a kereslet” – hangsúlyozta Balogh Tamás.

Az irodapiac: óvatosság, kivárás, átalakulás

Az irodapiac viszont teljesen más képet mutat.

Itt továbbra is óvatosak a szereplők és a hangsúly már nem az új építések, hanem a meglévő épületek átalakításán és újrapozicionálásán van.

Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.

A bérlők is válogatosabbak lettek: a minőség, az energiahatékonyság és az üzemeltetési költségek ma már döntő szempontok. *„Az irodapiaci szereplők rövid távú várakozásait változatlanul óvatosság jellemzi, ugyanakkor a fejlesztések elmaradása miatt a felsőkategóriás irodák szűkülő kínálata – a minőségi és fenntarthatósági szempontok felértékelődésével összhangban – kedvezőbb lehetőségeket teremthet a fejlesztők és a befektetők számára”* – emelte ki Balogh Tamás.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, földszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága: egyéb helyiség, iroda esetleg lakás.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiséjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33615/0/A/3 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 38 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

- a fizikai állapot: 34%-osnak tekinthető
- földszinti belső udvari
- teljes körűen felújítandó
- közmű nélküli

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	107 Bp. Szövetség utca 17. fszt.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út 15	IX. ker. Belső-Ferencváros Lónyay utca
HRSZ	33615/0/A/3			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	38	73	42	40
Adásvétel / hird.ár (Ft)		36 600 000	37 900 000	38 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34985585	ingatlan.com/ 35456760	ingatlan.com/ 35425535
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	784 584	501 370	902 381	950 000
Az ingatlan megnevezése	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	műhely
Építés/Felújítás éve	~1950	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapot	jó állapotú	közepes állapot	felújítandó állapot
Szint	1 szint	szuterén	földszinti+galéria	földszinti+pince
Leírás	a vizsgált albetét földszintes melléképületben lévő felújítandó állapotú. Közmű nélküli.	Utcai bejáratos szuterén, jó állapotú ingatlan.	Utcai helyiség, nagy belmagasság lehetővé tette egy állógaléria kialakítását.	utcai, földszinti 24 m2 +pince 16 m2
Fűtési mód /extrák	nincs	konvektoros	villany fűtés	gázkonvektor
Bejárat / Utcai / udvari	belső udvarról	Utcai	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	belső udvari ablakok	felülvilágító	utcai	ablak
Közművek	nincs, összközmű társasházban	összközműves	villany, víz, csat.	villany, víz, csat, gáz
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	706 125	451 233	812 143	855 000
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Építési kor	~1950	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -15%	jobb -5%
Felép. alapter.	38	nagyobb 20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	1 szint	rosszabb 5%	jobb -5%	rosszabb 5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%
Bejárat Utcai / udvari	belső udvarról	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Ablakok/felülvilágító	belső udvari ablakok	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs, összközmű társasházban	jobb -10%	jobb -15%	jobb -20%
Jogi helyzet	egyéb helyiség	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	-50%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	427 477	406 110	406 071	470 250
PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			427 477 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			38 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			16 124 432 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			16 100 000 Ft	

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

A helyiség jelenleg bérbeadással nem hasznosított, az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	107 Bp. Szövetség utca 17. fszt.	VI. ker., Budapest, Kodály körönd	VI. ker., Budapest, Rózsa u.	VI. ker., Budapest Szondi utca
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	38	35	40	35
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		95 000	180 000	150 000
Infó forrás		ingatlan.com/32505144	ingatlan.com/32711350	ingatlan.com/35329161
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		2 714	4 500	4 286
Az ingatlan jellege	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú üzlet	utcai bejáratos, földszinti, jó állapotú üzlet	utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú üzlet
Közművek	nincs	összközműves	összközműves	összközműves
Kínálati ár / időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		2 579	4 275	4 071
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	38	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Bejárat		jobb	jobb	jobb
utcai/ udvari	belső udvarról	-5%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés		rosszabb	hasonló	rosszabb
szint	földszint	10%	0%	10%
Fizikai állapot		jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-20%
Közműellátottság	nincs	jobb	rosszabb	jobb
		-20%	-20	-20%
Funkció	egyéb helyiség	hasonló	hasonló	hasonló
raktár/üzlet/műhely/iroda		0%	0%	0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	belső udvari ablakok	nagyobb	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%
Elhelyezkedés		rosszabb	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%
korrekciók összesen:		-25%	-35%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	2 317	1 934	2 779	2 239
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			2 317 Ft/m²/hó	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	107 Bp. Szövetség utca 17. fszt.
Funkció tulajdoni lap szerint	egyéb helyiség
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	38
Bérbeadható terület (m ²)	38
Redukált terület (m ²)	38
Bérbeadható terület (m²)	38
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 317
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	996 329
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	996 329
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	19 927
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	90 528
Összes kiadás (Ft/év)	110 455
Összes kiadás (Ft/év)	110 455
Tiszta jövedelem (Ft/év)	885 874
Tiszta jövedelem (Ft/év)	885 874
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	10 422 047
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	10 400 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	388 400
Pótlási költség (Ft)	9 052 800
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	16 100 000	100%	16 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	10 400 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			16 100 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek nagymértékben különböznek, ez azzal magyarázható, hogy a hasonló jellegű erősen felújítandó ingatlanok nehezen adhatók bérbe.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végző értéknek. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

a
1074 Budapest, Szövetség utca 17. földszint. alatti 33615/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 100 000,- Ft, azaz Tizenhatmillió-egyszázezer Ft +27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2026. június 26.

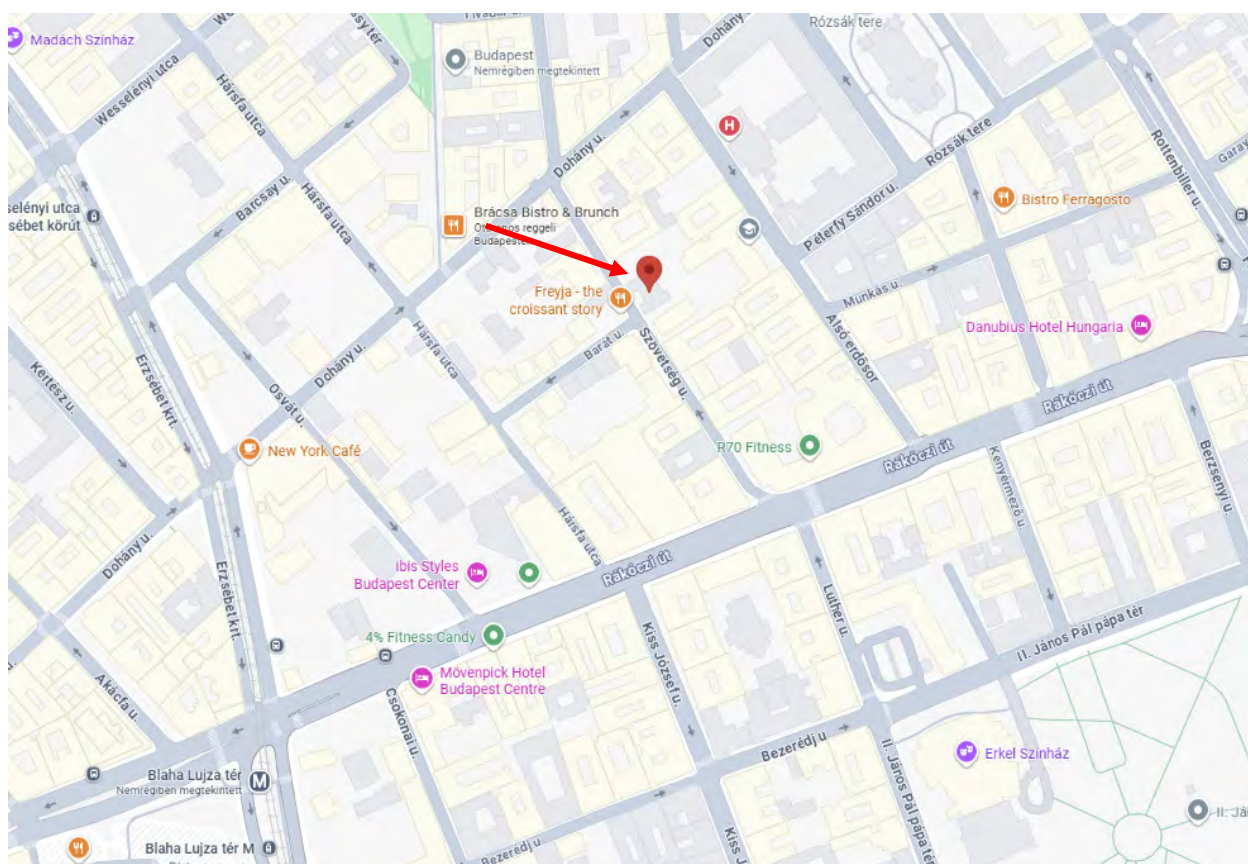
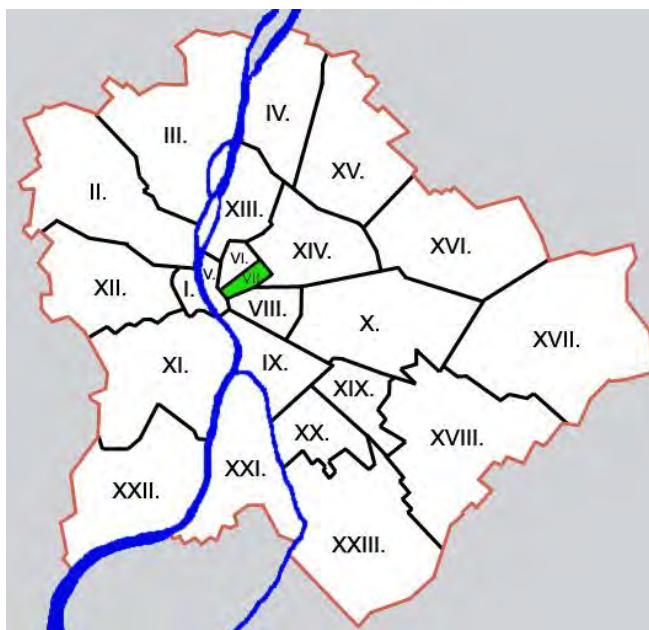
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

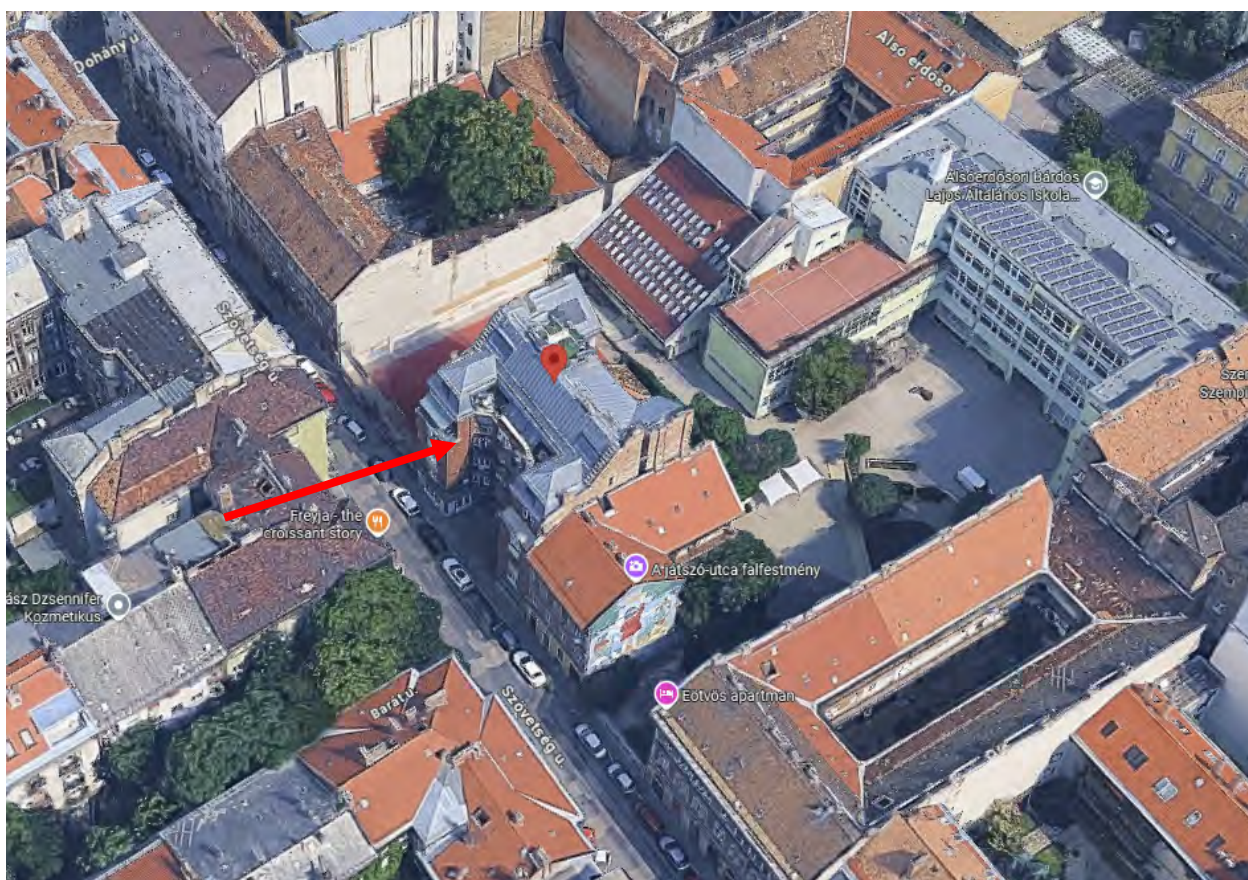
F O R S Z
 Vagyonerőtelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 tulajdoni lap
 alaprajz
 Társasház Alapító Okirat kivonata

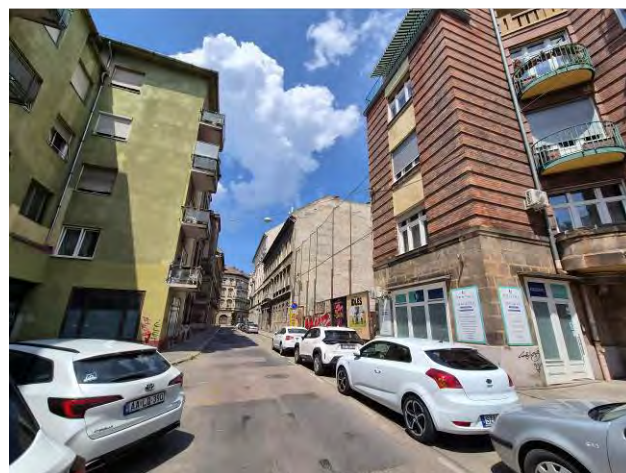
Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

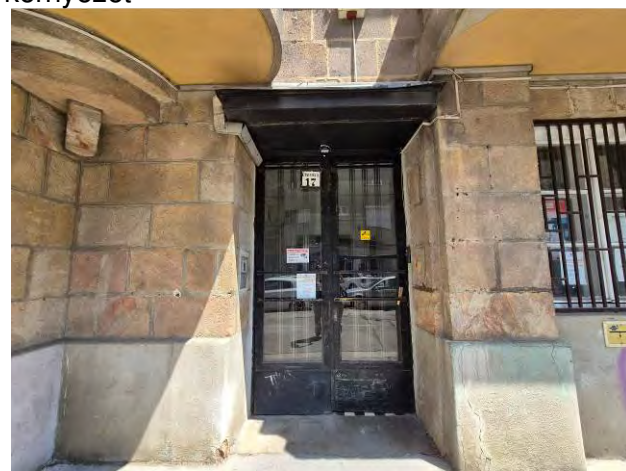
szemle időpontja.: 2026. 06. 24



utcakép – környezet



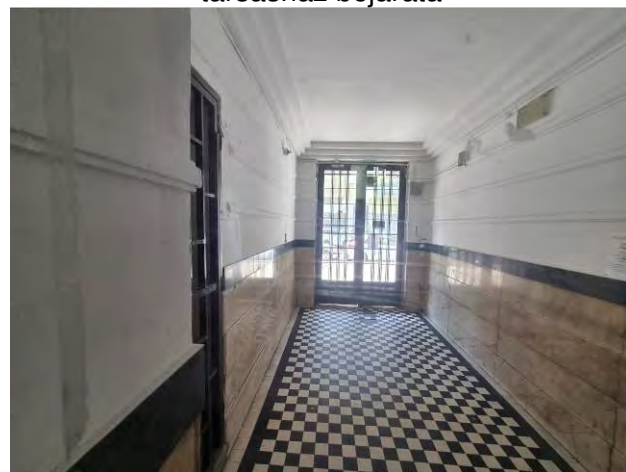
társasház homlokzata



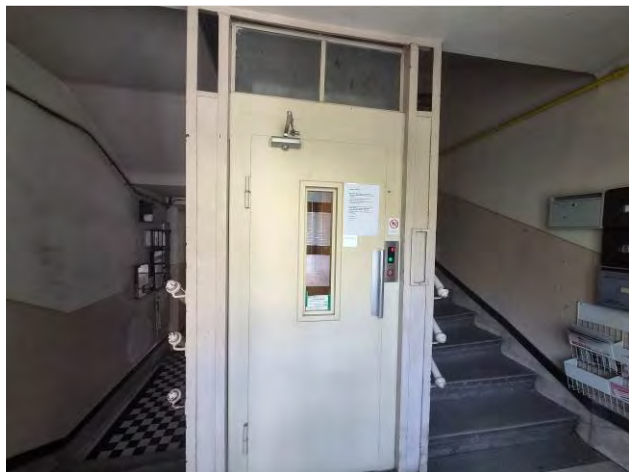
társasház bejárata



kapualj



kapualj



lépcsőház



főépület hátsó homlokzata



belső udvar



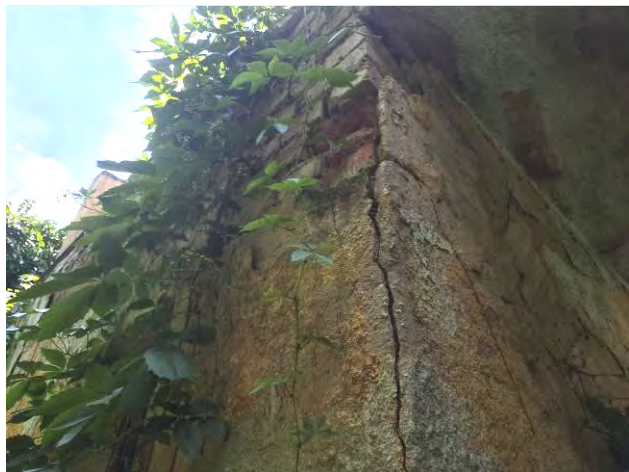
belső udvar jelölve a vizsgált ingatlan



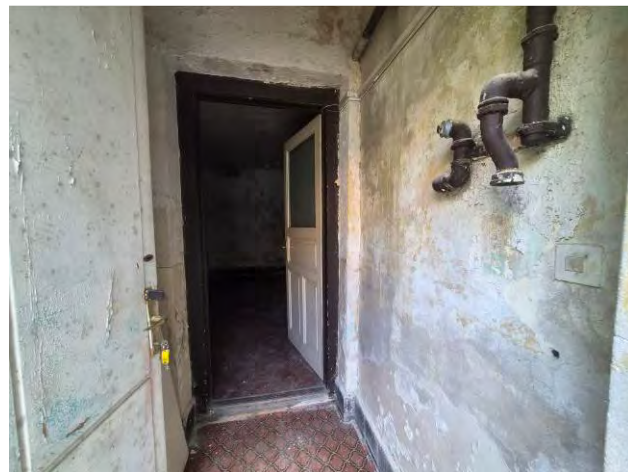
vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



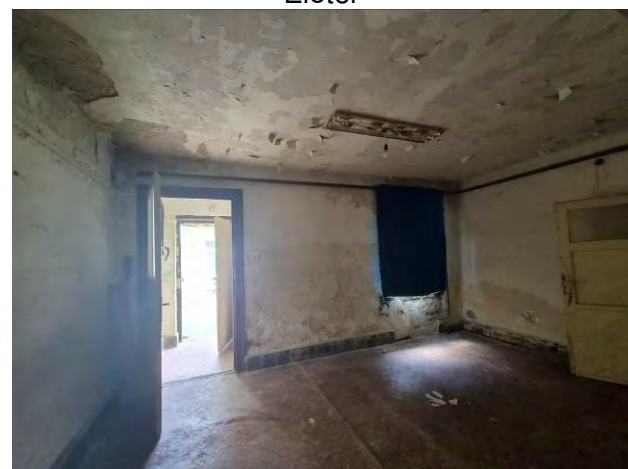
homlokzat részlet vakolat állapota



Előtér



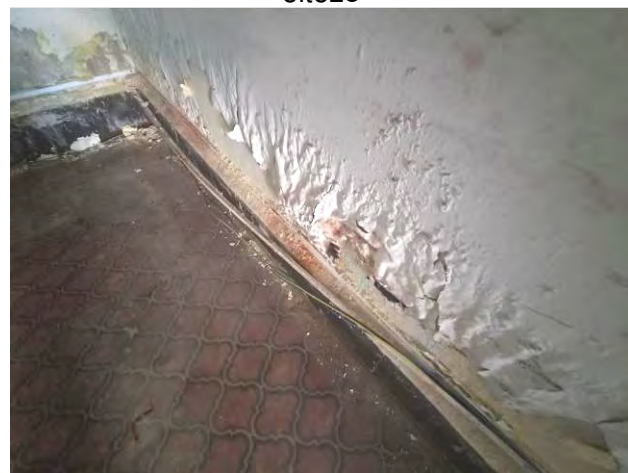
öltöző



öltöző



ablak



öltöző



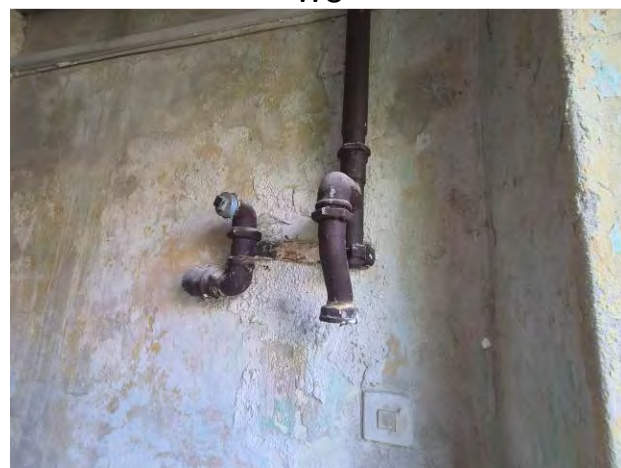
mosdó



WC



kémény nyílás



gázóra leszerelve



előtér falrepedés



tető



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/2

Budapest VII. ker.
Belterület, 33615/0/A/3 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII. KER., SZÖVETSÉG UTCA 17. FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII. ker., Belterület, 33615/0/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 123095/1/2012/12.10.10				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	egyéb helyiség	38	0	0	230/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert		⊗ Törölő határozat Nem ismert		
Jogi jelleg: Társasház					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 238832/1/2002/02.09.10				
Jogi jelleg: Társasház					
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.					

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 238832/1/2002/02.09.10				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 40006/1993.I.27.					
Név: ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT					
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII. KER., Erzsébet körút 6					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 71247/3/2010/10.10.19		⊗ Törölő határozat 36917/1/2011/10.10.19		
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása					
Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII. KER., Szövetség utca 17.5/2.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31124/1/2011/10.10.19		⊗ Törölő határozat 36917/1/2011/10.10.19		
Fellebbezés					
A 71247/3/2010 számú elutasító határozat ellen. Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII. KER., Szövetség utca 17.5/2.					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37700/3/2011/11.02.22		⊗ Törölő határozat 48179/5/2011/11.05.13		
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása					
Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII. KER., Szövetség utca 17.5/2.					

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11

Oldal 2/2

Budapest VII ker.
Belterület, 33615/0/A/3 helyrajzi szám

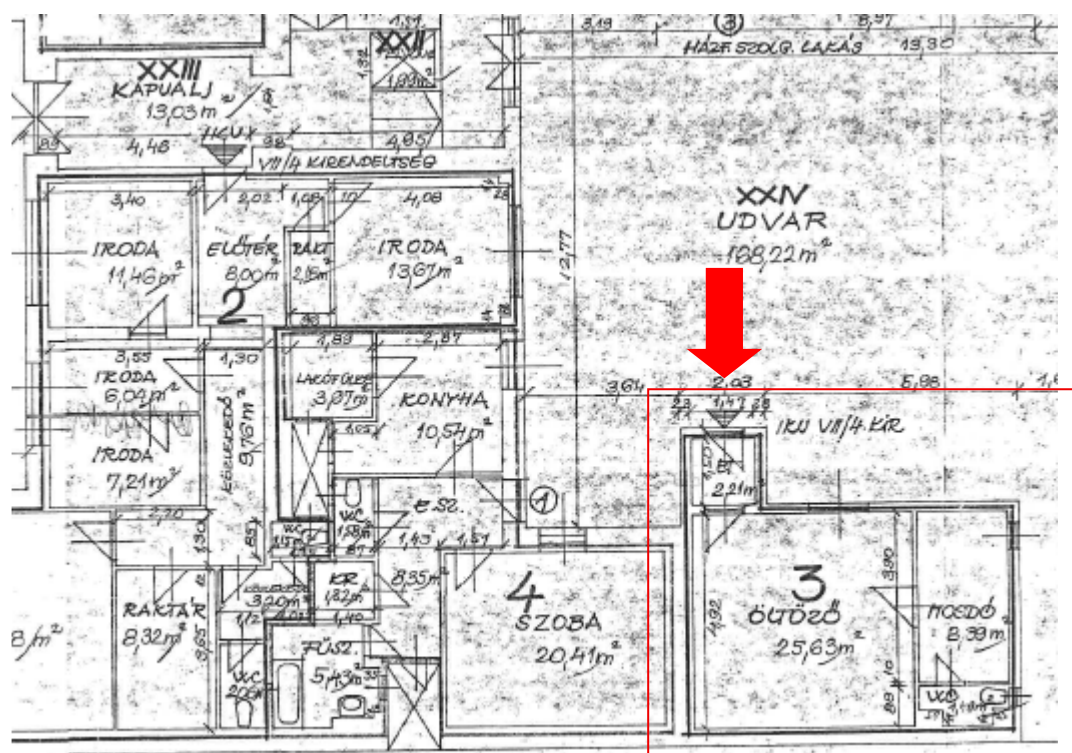
Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48179/5/2011/11.05.13	⊗ Törölő határozat 48179/6/2011/10.10.19
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása		
Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56541/4/2011/11.07.18	⊗ Törölő határozat 62707/3/2011/11.09.08
Elutasítás		
Társasház módosítás iránti kérelem elutasítása. Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62707/3/2011/11.09.08	⊗ Törölő határozat 69988/2/2011/11.11.03
Elutasítás		
Társasház módosítás iránti kérelem elutasítása. Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 69988/2/2011/11.11.03	⊗ Törölő határozat 41252/2/2012/11.12.15
Elutasítás		
Társasház módosítás iránti kérelem elutasítása. Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41252/2/2012/11.12.15	⊗ Törölő határozat 41252/3/2012/10.10.19
Elutasítás		
Társasház módosítás iránti kérelem elutasítása. Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 77073/3/2012/12.04.21	⊗ Törölő határozat 77073/4/2012/10.10.19
Elutasítás		
Társasház alapító okirat módosítás és tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzése iránti kérelem elutasítása Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 103135/4/2012/12.07.23	⊗ Törölő határozat 123095/1/2012/12.10.10
Elutasítás		
Társasház alapító okirat módosítás és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Név: Borsos Ernő, Születési év: 1975, Anyja neve: Megyes Anna Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII.KER., Szövetség utca 17.5/2.		

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Alaprajz – TAO melléklete:



TAO kivonata:

8/ SZÖVETSEG 17.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Ingatlannyilvántartási és Földhasználati Osztály

Budapest.VI.Benczur u.34.

94090/1989. szám

Tárgy: Társasház alapítás
bejegyzése

H A T Á R O Z A T

I.

A Budapest VII.kerületi 804 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 33615 helyrajzi számú 690 m² nagyságú és a Magyar Állam tulajdonát képező /kezelő: VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat/ belterületi ingatlanon lévő lakóház társasházzá alakult. A tulajdoni lapot ezért 804/0 számmal 33615/A hrsz. alatt társasház törzslappá alakítottam és feltüntettem, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti I-XLIX. számokkal jelölt közös tulajdonu épületrészek és helyiségek.

A 804/0 számú törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot eredeti jogcímen és eredeti felvétel alapján a 804/1-19.sz. tulajdoni különlapok tartalmazzák. Az ingatlan közigazgatási megjelölése: VII. Szövetség u. 17.

II.

1./ az alapító okiratban és alaprajzokon 1.sorszámú jelölt fszt-en lévő üzlethelyiséget 59 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 396/10.000 résszel 33615/A/1 hrsz. alatt az ujonnan nyitott 804/1 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

2./ az alapító okiratban és alaprajzokon 2.sorszámú jelölt fszt-en lévő irodát 106 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel és helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 705/10.000 résszel 33615/A/2 hrsz. alatt az ujonnan nyitott 804/2 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

3./ az alapító okiratban és alaprajzokon 3.sorszámú jelölt egyéb helyiséget 38 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 251/10.000 résszel 33615/A/3 hrsz. alatt az ujonnan nyitott 804/3 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

4./ az alapító okiratban és alaprajzokon 4.sorszámú jelölt fszt.1. ajtószám alatti 1 szobás öröklakást 52 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 347/10.000 résszel 33615/A/4 hrsz. alatt az ujonnan nyitott 804/4 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

5./ az alapító okiratban és alaprajzokon 5.sorszámú jelölt fszt.2. ajtószám alatti 1 szobás öröklakást 31 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 209/10.000 résszel 33615/A/5 hrsz. alatt az ujonnan nyitott 804/5 sz. tulajdoni különlapra felvettem és ott arra a tulajdonjogot:

6./ az alapító okiratban és alaprajzokon 6.sorszámú jelölt I.en.1. ajtószám alatti 2 szobás öröklakást 99 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellék helyiségekkel, erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 659/10.000 résszel 33615/A/6 hrsz. alatt az

TAO módosítás kivonata:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VII. KER.
Erzsébet körút 6
1073

2012 OKT 24.
74578/2012
Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

2012. 10. 24.
m

Idatöltszám:	11/817-06/2012/11
2012 OKT 25.	
előszám:	+
elő:	10410

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VII. KER.
Erzsébet körút 6
1073



Ügyiratszám:123095/1/2012

Ügyiratszám:123095/1/2012

Tárgy : társasházi alapító okirat módosítás új eljárás alapján

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal Dr. Horváth Tamás Vilmos ügyvéd (1088 Budapest,
Baross u. 10. fsz. 3. sz.) **fellebbezés** iránti kérelme tárgyában meghozta a következő döntést.

HATÁROZAT

Dr. Horváth Tamás Vilmos ügyvéd **társasházi alapító okirat módosítást elutasító 103135/4/2012. számú határozat ellen benyújtott fellebbezés iránti kérelmét új eljárásra irányuló beadványnak tekintem és az alábbiak szerint intézkedem:**

Szövetség u. 17.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, **33615** helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévő ingatlanra

III/13. sorszám alatt: Elutasítás (társasház alapító okirat módosítás és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása) Borsos Ernő szül.: 1975 a.neve: Megyes Anna cím: 1074 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 17.5/2. szám alatti lakos

törölöm.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, **33615/0/A/1** helyrajzi szám alatt felvett
II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban BVB PROJEKT KFT. cím: 1032 BUDAPEST III.KER. Tészársz
Károly utca 3. 6/26 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 59 nm, eszmei hányad: 356/10000, tulajdoni forma: társasági,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 59 nm, eszmei hányad: 389/10000, tulajdoni forma: társasági,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

megszüntetem.

III/13. sorszám alatt: Elutasítás (társasház alapító okirat módosítás és tulajdonjog bejegyzés iránti

Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. Levélcím: 1590 Budapest. Pf. 101 Telefon: (06 1) 422 4510 Fax:(06 1) 422 4511
E-mail: titkarsag2@foldhiv.hu Honlap: www.foldhivatal.hu