

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4.
33732/0/A/6 helyrajzi számú,
raktár 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	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1077 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében 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:	1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4.		
Helyrajzi szám:	33732/0/A/6		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
természetben:	használaton kívüli helyiség		
Területe (tul.lap):	12 m ²	Értékelésnél figyelembe vett	12 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

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 keltezéstől 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
1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4. 33732/0/A/6 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

4 600 000,- Ft, azaz Négymillió-hatszázezer + 27% áfa

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 ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen szűrőpróbaszerű felmérést végeztünk, 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 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek 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-értékebecslői 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 PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézet 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 érték módosító tényezők érték módosító 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: 2026.06.21.

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:	2026.05.11. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4.		
	(természetben:) 1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33732/0/A/6		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	12 m ²	eszmei hányad:	108/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33732/0/A/6 helyrajzi számú, 12 m²-es raktár megnevezésű ingatlan az épület belső udvaráról nyíló, földszinti helyiség, mely az épület lépcsőház alatti részen helyezkedik el. Megközelíteni kapualjon keresztül a belső udvarról lehetséges.

Társasházi Alapító Okirat szerint az alapterület:

- A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló, **udvari bejáratú**, 1 (egy) raktárhelyiségből álló összesen 11,55 m² **kerekítve 12,00 m²** alapterületű **raktár** és a közös tulajdonból 108/10.000 hányad.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 2001.09.18.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

Megjegyzés: Az értékelt albetétben közművek nem találhatók.

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 Ln-1/1 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 (2025.01.01.) – 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 Középső Erzsébetváros nevű részen, a Almássy tér 7. szám alatt lévő társasházban található, a közvetlenül az Almássy térről közelíthető meg. Zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. Az Oktogontól 1 km távolságra fekszik, míg a Blaha Lujza tértől 350 méterre található.

Az ingatlan közvetlenül az Almássy térre nyílik, így gépjárművel nem közelíthető meg, gyalogosan érhető el. A környező utcák szilárd burkolatú, egyirányú utcák, amelyek személygépjárművel és tömegközlekedéssel jól megközelíthetők.

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 társasház 363 m²-es, hosszúkás téglalap alakú, sík felületű közbenső telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártosú, „U” alakú beépítésű épület áll, egy belső udvarral. Az udvari területek burkolt felületűek. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1885 körül épült lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület. A pincszinten raktárak, a földszinten egyéb helyiség, raktár és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 58 db albetétből áll az épület.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	műkö lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	Az épület homlokzata gazdagon díszített
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fém szerkezetű homlokzati portálok
Padlóburkolat	az udvari területek burkolt felületűek
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33732/0/A/6 helyrajzi számú, 12 m²-es raktár megnevezésű ingatlan az épület belső udvaráról közelíthető meg, „L” alakú helyiség.

Belmagassága a földszinti területnek: 3,80 – 4,26 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: bejárati ajtó egyszárnyú, üvegezett fa ajtó, felülvilágítóval avult, cserélendő. Ablaka nincs.
Belső falfelületek	vakolt, festett,
Padlóburkolat	kerámialap, mettlachi, laminált
Közműellátottság	jelenleg nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Vízellátás	vízcsap és csatorna látható, de feltehetően nem használható
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1885 körül épült, építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt. A vizsgált tároló teljesen felújítandó műszaki állapotú. Közművek nincsenek bevezetve, a vakolat több helyen tégláig lehullott, vizesedés nyomai láthatóak a falakon.

Összességében felújítandó műszaki állapotú, az épület korát is figyelembe véve a fizikai állapot megközelítőleg 50%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	Alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
földszint 4.	raktár	11,55	100%	
	földszint összesen	11,55	100%	11,55
Mindösszesen		11,55		11,55
Alaprajz szerinti alapterület összesen:				11,55
Tulajdoni lapon szereplő alapterület:				12
Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:				12

Az értékelésnél figyelembe vett alapterület 12 m²

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 összességében 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 tároló megnevezésű ingatlan természetben üres, hasznosítatlan helyiség, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár.

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 személyiségjogok 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 33732/0/A/6 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 12 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások egy adatnak az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményeztek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- a fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető
- belső udvaron keresztül közelíthető meg földszinti elhelyezkedésű, „L” alakú helyiség,
- kézmosó és vízcsap látható, de feltehetőleg nem használható, közműórákkal nem rendelkezik
- közművek jelenleg nem elérhetők

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1077 Bp. Almássy tér 7. fszt.4.	VI. ker. Terézváros Vörösmarty utca	VI. ker. Terézváros Teréz körút 20.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út 2.
HRSZ	33732/0/A/6			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	12	14	15	9
Adásvétel / hird.ár (Ft)		10 500 000	7 500 000	3 900 000
Infó forrás		ingatlan.com / 35370699	ingatlan.com / 35445767	ingatlan.com/ 34859091
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	561 111	750 000	500 000	433 333
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár (3 db helyiség)	rakárhelyiség	üzlet, de csak tárolásra használható
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900/2025	~1900	~1990
Állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó állapotú
Szint	földszint	szuterén	szuterén	3. emeleti
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	belső udvari	udvari, ablak nélküli	zárt belső udvari	üzletházból nyíló
Közművek	nincs	villany	villany	villany
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	505 000	675 000	450 000	390 000
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -30%	jobb -30%	jobb -20%
Felép. alapter.	12	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	belső udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-25%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m²)	385 250	506 250	337 500	312 000
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		385 250 Ft/m²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		12 m²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		4 623 000 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		4 600 000 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 bérbeadással jelenleg nem hasznosított, így a bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. 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	1077 Bp. Almássy tér 7. fszt.4.	VI. ker., Budapest Terézváros Király utca 32.	VI. ker., Budapest Terézváros Vörösmarty utca 43.	VII. ker., Budapest Belső Erzsébetváros Károly körút 3/c.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	12	4	12	14
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		25 000	70 000	70 000
Infó forrás		ingatlan.com 35428616	ingatlan.com 35295522	ingatlan.com 33002757
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 250	5 833	5 000
Az ingatlan jellege	raktár	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Király udvarban tárolóhelyiség jó állapotú	raktár (3 db helyiség) szuterén szinten, magas minőségű, felújított	emeleti, belső udvari, jó állapotú, mosogató pult található benne, fűtése is van, házközponti. Lift van
Közművek	nincs	villany	villany	villany, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Kínálati miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		5 938	5 542	4 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	12	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	belső udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -25%	jobb -30%	jobb -25%
Közműellátottság	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -20%
Funkció	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-35%	-25%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 543	3 859	4 156	2 613
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		3 543 Ft/m²/hó		

Megjegyzés: A piaci összehasonlító értékelés során több korrekció is alkalmazásra került, pl. a vizsgált ingatlan állapota, közművesítettsége, épületen belüli elhelyezkedése stb. miatt, a korrekció mértéke egyes esetekben meghaladja a 30%-ot, de az 50%-os mértéket nem éri el.

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1077 Bp. Almássy tér 7. fszt.4.
Funkció tulajdoni lap szerint	raktár
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	12
Bérbeadható terület (m ²)	12
Redukált terület (m ²)	12
Bérbeadható terület (m²)	12
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 543
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	459 173
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	459 173
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	9 183
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	101 616
Összes kiadás (Ft/év)	110 799
Összes kiadás (Ft/év)	110 799
Tiszta jövedelem (Ft/év)	348 373
Tiszta jövedelem (Ft/év)	348 373
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	4 098 510
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	4 100 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	846 800
Pótlási költség (Ft)	10 161 600
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	4 600 000	100%	4 600 000 Ft
Hozamalapú módszer	4 100 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			4 600 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

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

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a 1077 Budapest, Almássy tér 7. földszint 4. 33732/0/A/6 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült Forgalmi értéke kerekítve: 4 600 000,- Ft, azaz Négymillió-hatszáz ezer Ft + 27% áfa
--

Budapest, 2026. június 26.

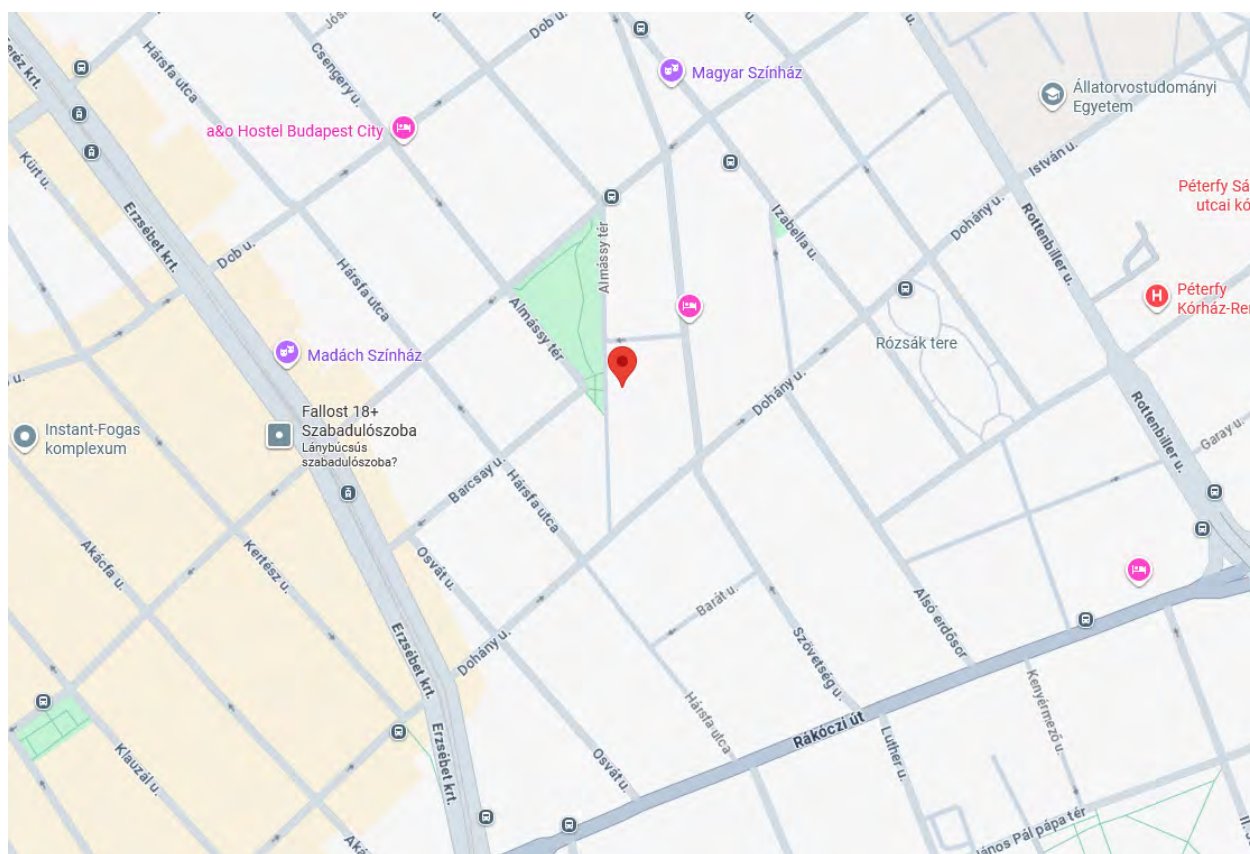
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

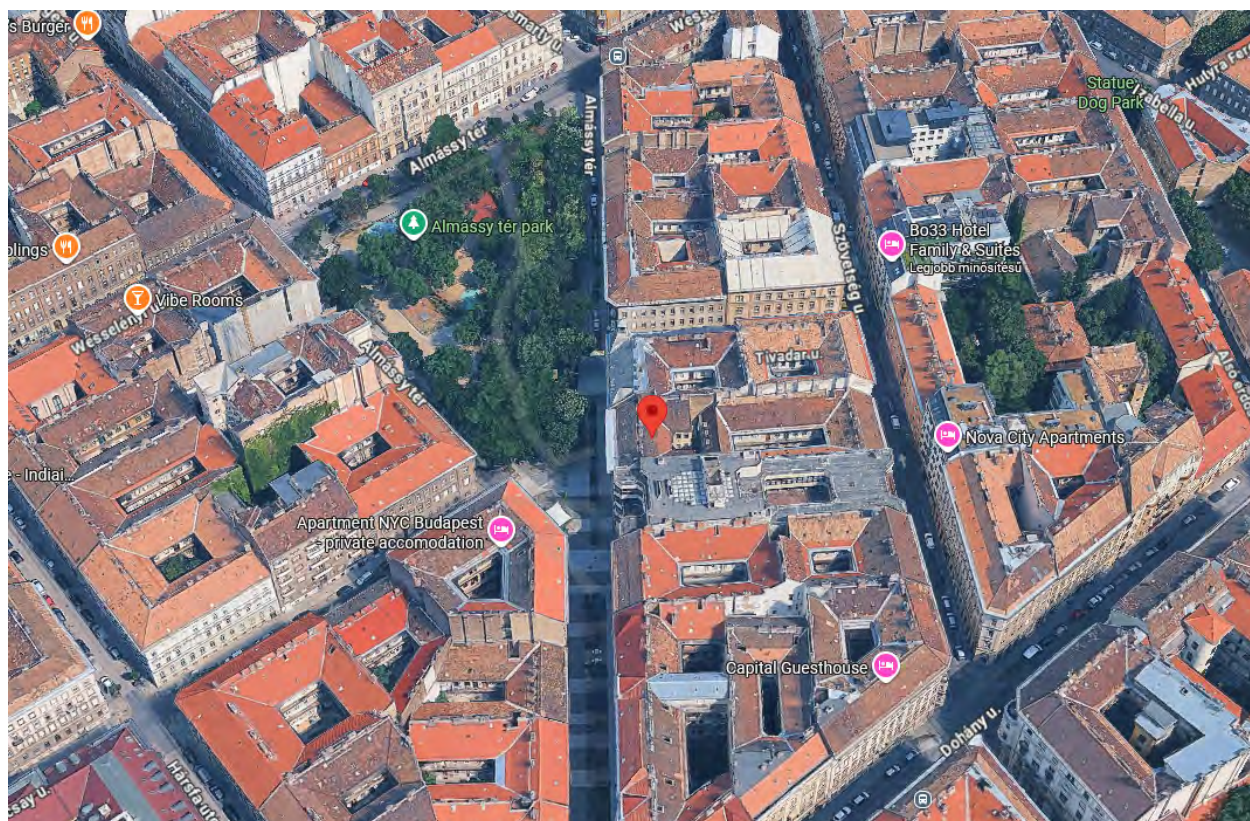
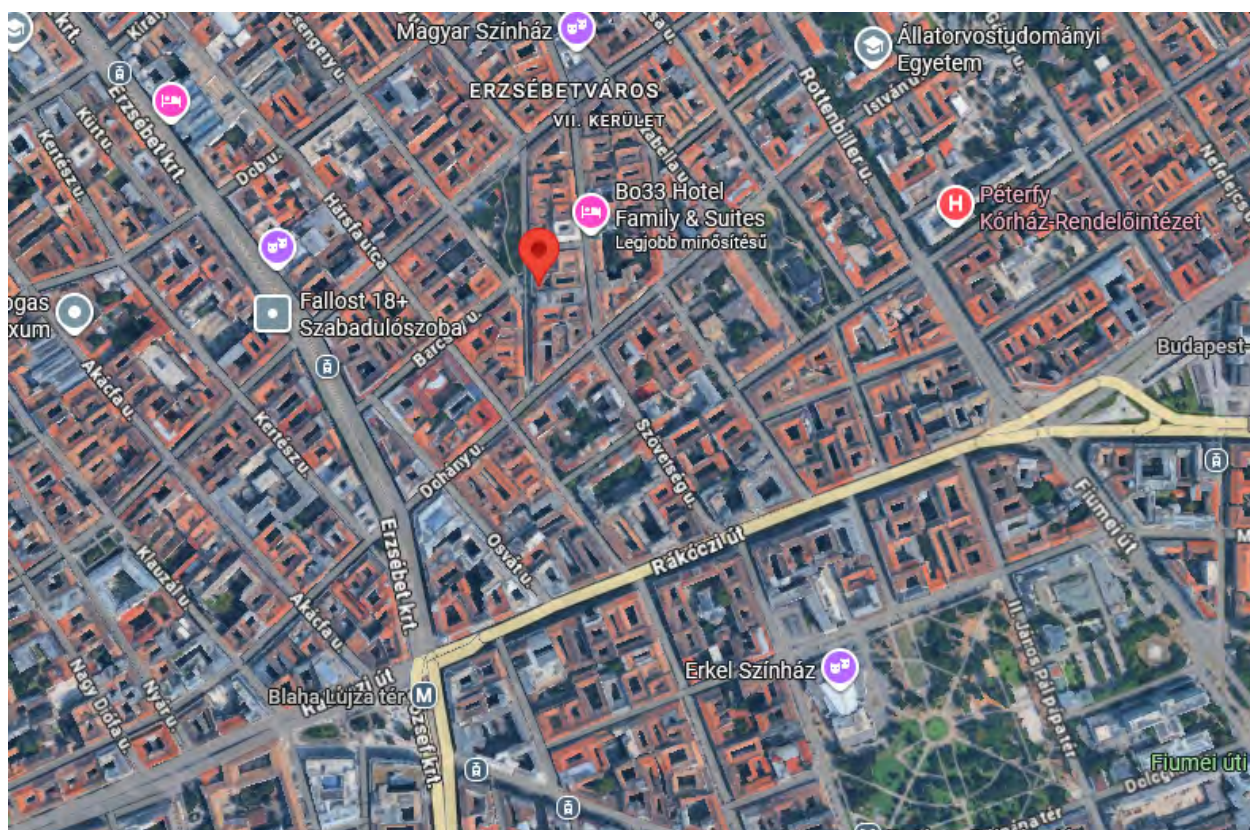
F O R S Z
Vagyoneértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprjz
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP



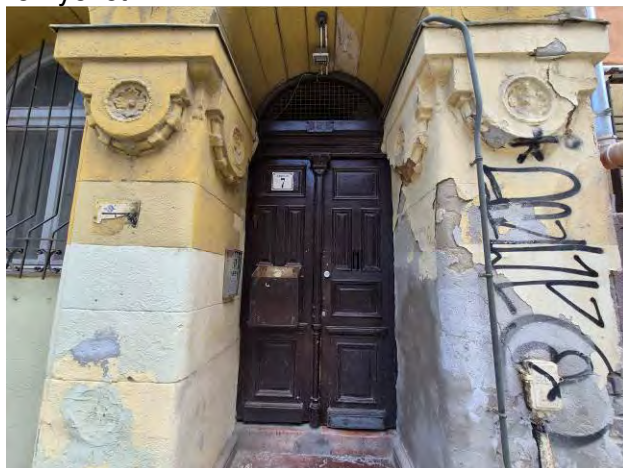


FOTOMELLÉKLET

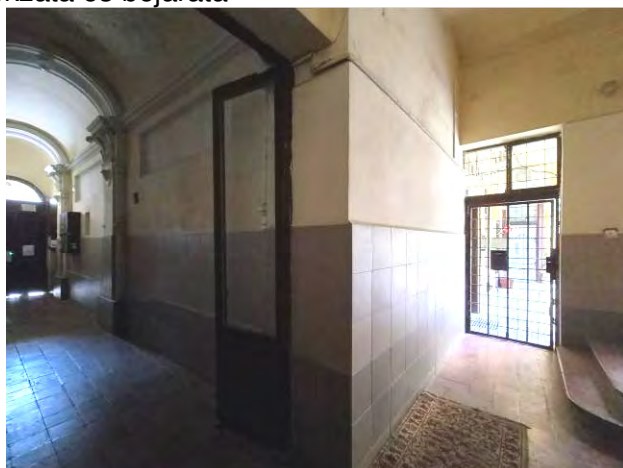
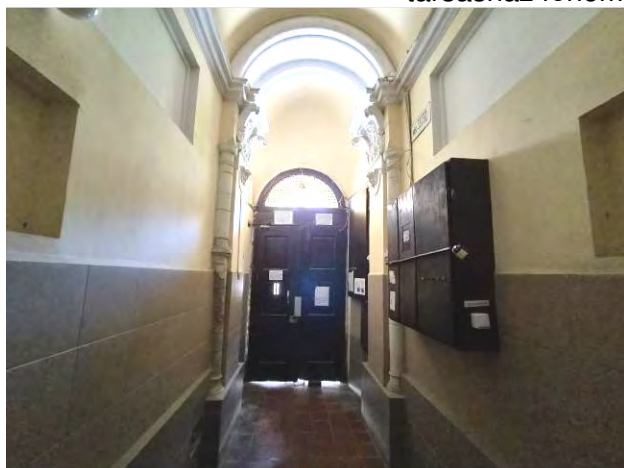
szemle időpontja.: 2026.06.21.



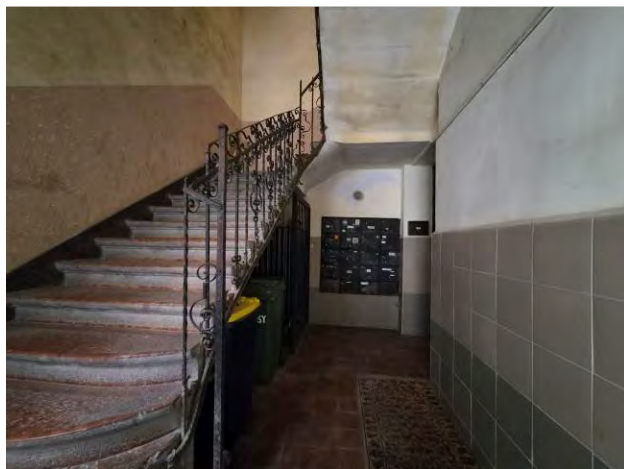
utcakép – környezet



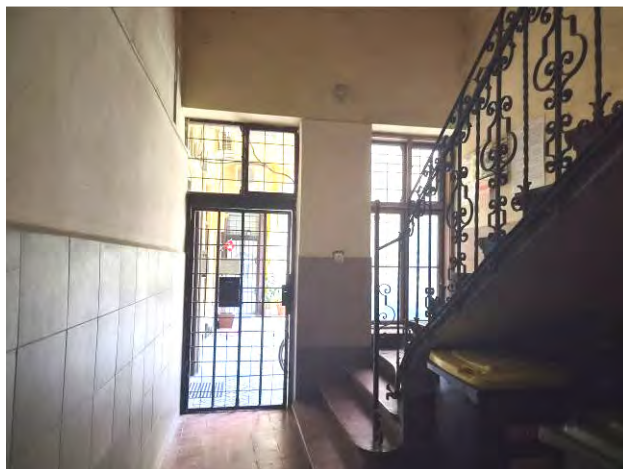
társasház főhomlokzata és bejárata



kapualj



Lépcsőház



Lépcsőházból zárt vasrácsos ajtón keresztül lehet bejutni az épület belső udvarára a vizsgált ingatlanhoz



belső udvar



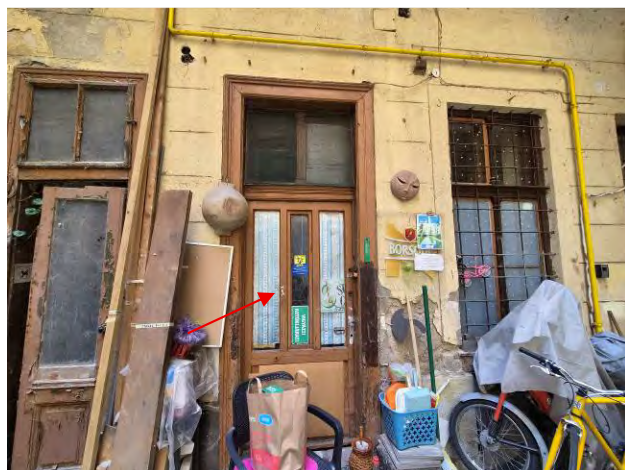
belső udvar a vizsgált ingatlan bejárata jelölve



bejárat a raktárba



udvari belső homlokzat



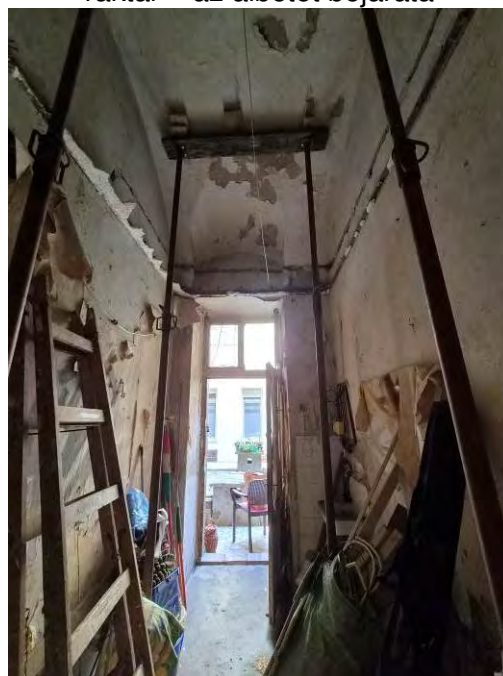
raktár



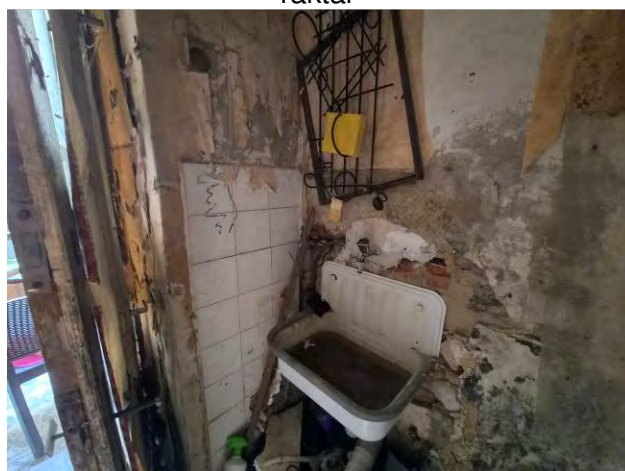
raktár – az albetét bejárata



raktár



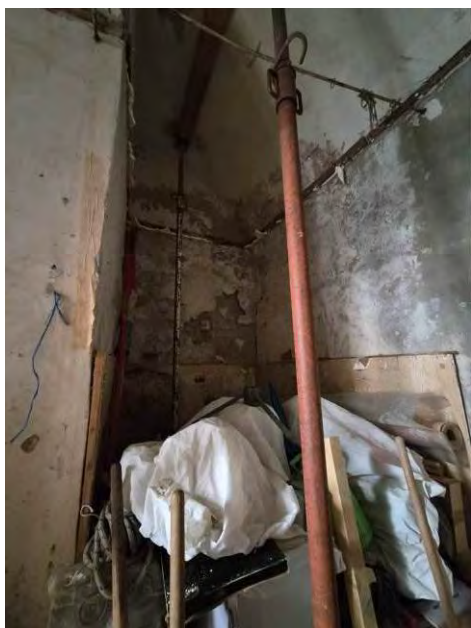
raktár



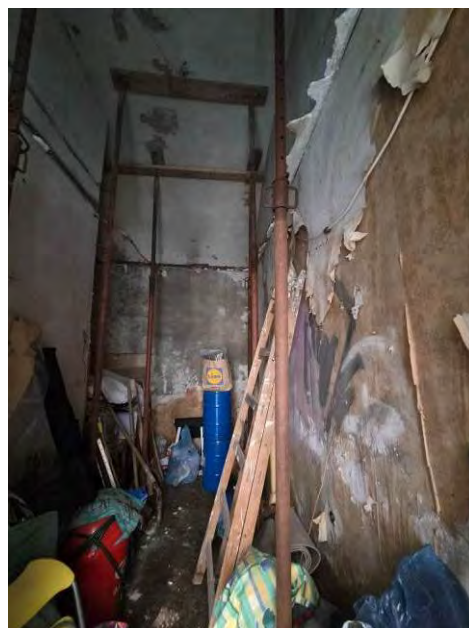
raktár részlet



raktár aljzat



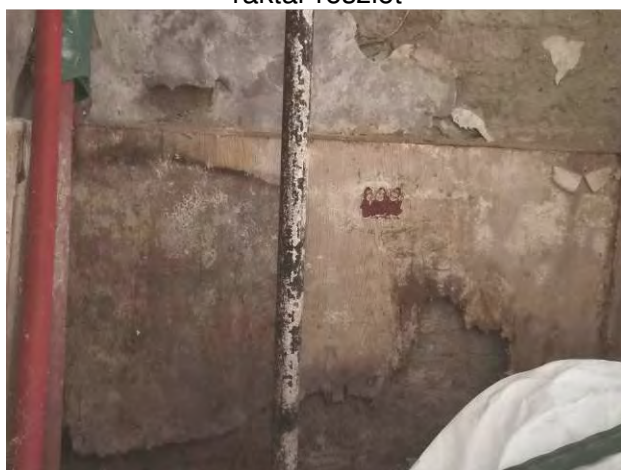
raktár részlet



raktár részlet



fal részlet



fal részlet

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/2

Budapest VII ker.
Belterület, 33732/0/A/6 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII KER., ALMÁSSY TÉR 7. FSZ./4
Budapest VII ker., Belterület, 33732/0/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
122414/1/2001/01.05.03

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
raktár	12	0	0	108/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

⊗ Törölő határozat
122414/1/2001/01.05.03

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
122414/1/2001/01.05.03

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40006/1993/1.27./

⊗ Törölő határozat
78769/2/1999/96.11.15

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
78769/2/1999/96.11.15

⊗ Törölő határozat
122414/1/2001/01.05.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Utalás: II/3

Név: MICHAEL TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

Jogosult címe: 1027 BUDAPEST II.KER., Frankel Leó utca 6.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
122414/1/2001/01.05.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993.01.27

eredeti felvétel

Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

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.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

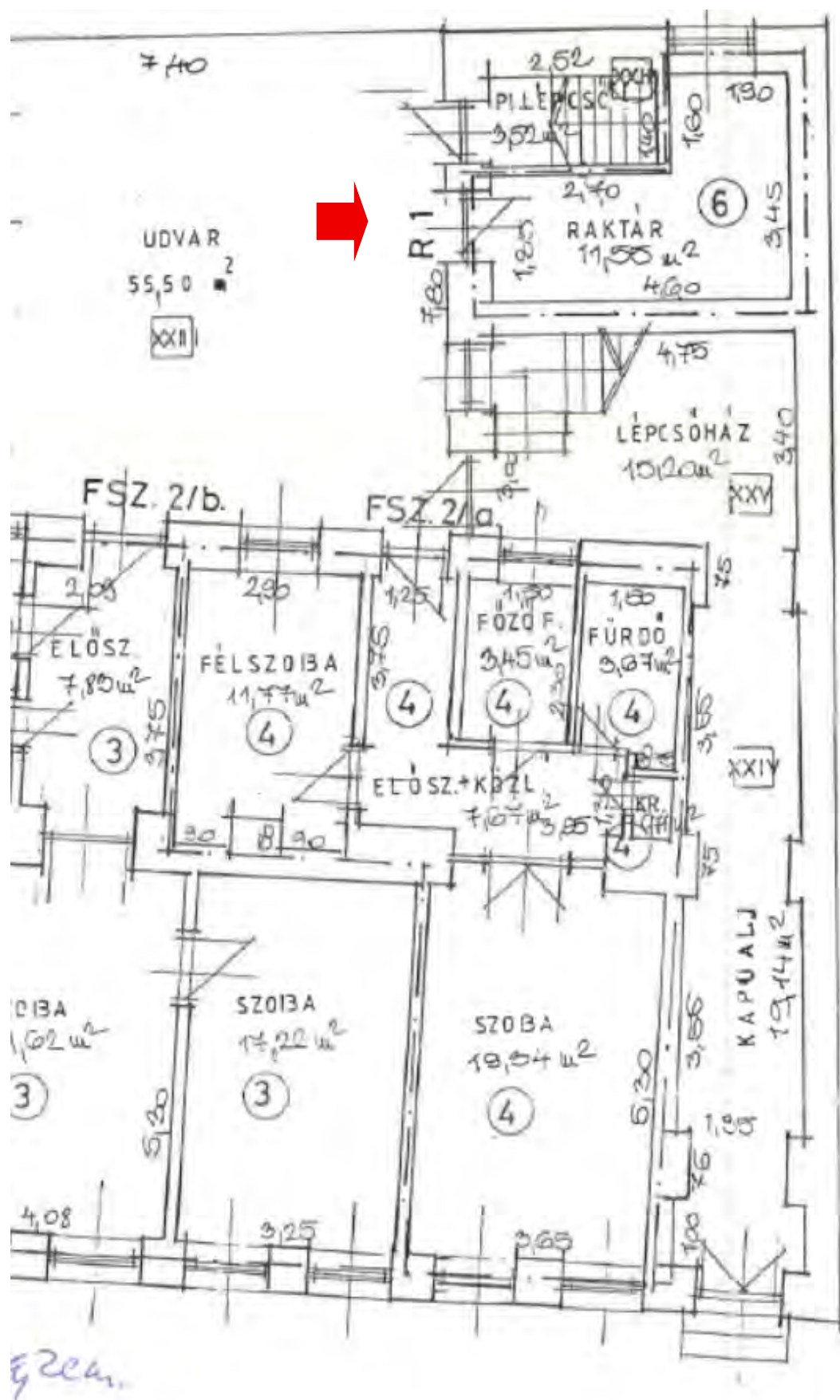
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11

Oldal 2/2

Budapest VII ker.
Belterület, 33732/0/A/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

A mai napra 5 fős
közgyűlés.
Ered. Ok. 22. - Helyrajz

EZEN OKMÁNY

a

Budapest, VII. kerület

Almássy tér 7. hrsz: 33732 számú telken lévő lakóépület

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése:

Budapest, VII. kerület

Helyrajzi száma:

33732

Készült: 2000. december hónapban

DOLLAR LAND Fejlesztési Kft.

2

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, amely a 33732 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 362 m² területű, természetben a 1077 Budapest, VII. ker. Almássy tér 7. szám alatti házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1993. évi LXXVIII és az 1997. évi CLVII törvény alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasházzá

alakítja át.

A társasház közös neve: Almássy tér 7. szám alatti társasház. A társasház öröklakásai és egyéb helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján értékesítve – a 6, 12, 25. sz. albetét kivételével - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak, egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és az alább I-XXXVIII. sorszám felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Hrsz: 33732. sz. alatti telek: 363.00 m²
- II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, udvari falszerkezetek, kémények.
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, stb.) az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők szerkezetei, korlátok.
- IV. Tetőszerkezetek és héjalásuk.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések.)
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágazatvezetéke és berendezési tárgyai.

3

- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezései.
- XII. Gázbekötés, gáz fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XIII. Az épület valamennyi fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok, vasalatok, stb.)

PINCESZINT:

XIV.	Közlekedő + tárolók	27,39 m ²
XV.	Tárolók	13,20 m ²
XVI.	Közlekedő	9,68 m ²
XVII.	Tárolók	20,27 m ²
XVIII.	Közlekedő	12,42 m ²
XIX.	Közlekedő + tárolók	12,94 m ²
XX.	Közlekedő + tároló	30,49 m ²
XXI.	Pincelépcső	2,88 m ²

FÖLDSZINT:

XXII.	Pincelépcső	3,52 m ²
XXIII.	Udvar	55,50 m ²
XXIV.	Kapualj	19,14 m ²
XXV.	Lépcsőház	15,20 m ²

I. EMELET:

XXVI.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXVII.	Függőfolyosó	20,25 m ²
XXVIII.	Légudvar	3,60 m ²
XXIX.	Légudvar	2,76 m ²

II. EMELET:

XXX.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXXI.	Közös WC	1,85 m ²
XXXII.	Függőfolyosó	20,25 m ²

4

III. EMELET:

XXXIII.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXXIV.	Függőfolyosó	20,25 m ²
XXXV.	Közös WC	4,22 m ²
XXXVI.	Padláslépcső	1,20 m ²

TETŐTÉR:

XXXVII.	Padláslépcső	3,20 m ²
XXXVIII.	Padlástér	96,69 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezer/tízezer eszmei hányadból áll.

A közös tulajdon számításának alapja a lakások és egyéb bérlemények négyzetméterben mért alapterülete. A közös tulajdonként felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

KÜLÖN TULAJDON

összesen: 1114 m²
Helyiség: 5 db 352 m²
20 db

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használati jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel együtt az alábbiak szerint.

1. Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló, **utcai bejáratú, 2-2 (kettő-kettő) előtérből, üzlettérből, 1-1 (egy-egy) kazántérből, közlekedőből, öltözőből, átemelőhelyből és 3 (három) WC-ből álló összesen 117,56 m² kerekítve 118,00 m² alapterületű pincei üzlet és a közös tulajdonból 1059/10.000 hányad.** H₁
2. A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **földszint 1. ajtószámú 1-1 (egy-egy) szobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, előszobából álló összesen 29,98 m² kerekítve 30,00 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 269/10.000 hányad.** L
3. A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület lapon 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **földszint 2/b. ajtószámú 2 (kettő) szobából, 1-1 (egy-egy) előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából álló összesen 64,43 m² kerekítve 64,00 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 575/10.000 hányad.** L

5

4. A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **földszint 2/a. 2** (kettő) szobából, 1-1 (egy-egy) előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából álló összesen 46,61 m² **kerekítve 47,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 422/10.000 hányad. L
5. Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló, **utcai bejáratú**, 1-1 (egy-egy) iroda, közlekedő, irattár, előtár, WC helyiségekből álló összesen 24,22 m² **kerekítve 24,00 m²** alapterületű **földszinti iroda** és a közös tulajdonból 215/10.000 hányad. H₂
6. A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló, **udvari bejáratú**, 1 (egy) raktárhelyiségből álló összesen 11,55 m² **kerekítve 12,00 m²** alapterületű **raktár** és a közös tulajdonból 108/10.000 hányad. H₃
7. A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **I. emelet 2.** ajtószámú 1-1 (egy-egy) szobából, előszobából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből, előtérből, konyhából álló összesen 65,47 m² **kerekítve 65,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 583/10.000 hányad. L
8. A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **I. emelet 3.** ajtószámú 1 (egy) szobából, étkezőből, fürdőszobából, kamrából, konyhából álló összesen 36,88 m² **kerekítve 37,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 332/10.000 hányad. L
9. A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **I. emelet 4.** ajtószámú 1 (egy) szobából, felszobából, előszobából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből, konyhából álló összesen 54,31 m² **kerekítve 54,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 485/10.000 hányad. L
10. A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **I. emelet 5.** ajtószámú 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából álló összesen 30,13 m² **kerekítve 30,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 269/10.000 hányad. L