

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1071 Budapest, Dembinszky u. 45. földszint 1/A.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33348/0/A/54**



Budapest, 2026 június hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Hozamszámítás

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Helyi Építési szabályzat

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta a Csák Investment Kft.-t (1121 Budapest, Hangya lépcső 9. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1071 Budapest, Dembinszky u. 45. földszint 1A.

Helyrajzi szám: № 33348/0/A/54

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, általunk becsült, jelenlegi, kerekített forgalmi értéke:

4.000.000.-

azaz. négymillió.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2026 június 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf. 102.
Adószám: 14632/64-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51109005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 05. 11)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 06. 18.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárásról tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2026.05.11.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1071 Budapest, Dembinszky utca 45. földszint 1/A.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Egyéb helyiség	
Helyrajzi szám	33348/0/A/54	
Az ingatlan mérete	6 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: • Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		Egyéb helyiség	Összes hasznos alapterület /m ² /:	6 m ²
Építés éve:		1904	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:			Jelenlegi funkció:	Egyéb helyiség
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Raktár
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a kerület, a Dembinszky utcában, az utca, Murányi utca és Dózsa György út közötti szakaszán, a Városliget közelében található.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, külső-Erzsébetvárosában, a Dembinszky utcában található, a Dózsa György út közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Dózsa György út felől.
Közlekedési eszközök	Az utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Dózsa György úton, több trolibuszjárat és autóbusz is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének. A VII. kerület 1873-ban, a városegyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre. A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került. A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi. A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa		Egyéb helyiség				
Hasznosítás jelenlegi formája:			Raktár			
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:			Raktár			
Az épület helyiségei:						
Össz. hasznos alapterület		6,41 m2		Kalkulálható alapterület	6 m²	
Általános ismertetés	Az épület 1904-ben épült, szecessziós stílusban, zártosorú beépítéssel, az utca, Murányi utca és Dózsa György út közötti szakaszán. A becslés tárgyát képező helyiség az udvar hátsó traktusában található és közvetlenül az udvarról nyílik. A helyiség simított beton aljzatú. A helyiséget korábban mosdóként használták, így a WC-t és a mosdót még nem szerelték le. A közművek bevezetésre kerültek, de nem működnek. A helyiség ablak nélküli, kizárólag a bejárati ajtó adja a természetes megvilágítást. A nyílászáró rossz állapotúak. Összességében a helyiségcsoport, rossz állapotú.					
Nyílászáróinak szerkezete		Általában fa szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak	
Helyiségek belső falfelülete		Festettek				
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz	nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat						
Fűtési mód		Nincs				
Melegvízellátás		Nincs		állaga	gyenge	
Egyéb ép. gépészet.				állaga	gyenge	
Igényszint		Gyenge				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %			55 %			

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m ²)
mosdó	6,41
Összesen:	6,41

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.
A figyelembe vett alapterület: 6 m².

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a

különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelemzésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés megközelítés módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan Külső-Erzsébetvárosban, főútvonal közelében található. Az ingatlan, állapota miatt jelentős felújítást igényel. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tetelezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
1	Fekvése	Az ingatlan külső-Erzsébetvárosban, Főútvonal közelében álló épület udvarán található
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	A helyiségcsoport felújításra szorul, gyenge állapotban van.
2	Megközelítés	Udvari fekvése miatt, az udvarról közelíthető meg
3	Közmű	Részen közművesített, de a szerelvényezés hiányzik
4	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyen cím:		Bpest VII. ker. Asbóth u.	Bpest VII. ker. Garay u.	Bpest VII. ker. István u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	raktár	raktár	raktár	raktár
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1897	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:		alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		17 900 000	6 800 000	23 500 000
nettó alapterület (m2)	13,0	39,0	13,0	43,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	13,0	39,0	13,0	43,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		458 974	523 077	546 512
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		16 109 987	6 120 000	21 150 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		413 077	470 769	491 860

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelítés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	0,70	0,70
épületen belüli fekvés	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

260 238	296 584	309 872
260 200	296 600	309 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	13,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	288 900
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	288 900
becsült bruttó érték	3 755 700
becsült bruttó érték ker	3 800 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest, VII. ker. Dohány u.	Bpest, VII. ker. Damjanich u.	Bpest, VII. ker. Dohány u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	raktár	raktár	raktár	raktár
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1897	na	na	na
Műszaki	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge
Megjegyzés:		alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		60 000	150 000	60 000
nettó alapterület (m2)	13,0	30,0	65,0	30,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	13,0	30,0	65,0	30,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 000	2 308	2 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		54 000	135 000	54 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 800	2 077	1 800

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
kiadhatóság	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,95	0,95	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 625	1 874	1 710
1 600	1 900	1 700

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	13,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 733
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 700
becsült bérleti díj (Ft/hó)	22 100
becsült bérleti díj ke	22 000

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: műhely

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		13 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	13 m ² × 1 700 Ft/m ² × 12 hó	265 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		265 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	2 652 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	5 304 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	5 304 Ft
Egyéb költségek		1 700 Ft
Éves üzemi eredmény		251 940 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		4 199 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		4 200 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a maradványérték számítás módszerével is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a maradványérték számítás.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyron piaci értéke, 2026. június 21.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	3 800 000	50	1 900 000	Ft
Hozamszámítás	4 200 000	50	2 100 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			4 000 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			4 000 000	Ft

Budapest, 2026 június 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 15-96 Budapest, pl. 102
Adószám: 14632764-2-43
Számításkor
10700464-486/8304-51109065

.....
Csák Attila

Ügyvezető

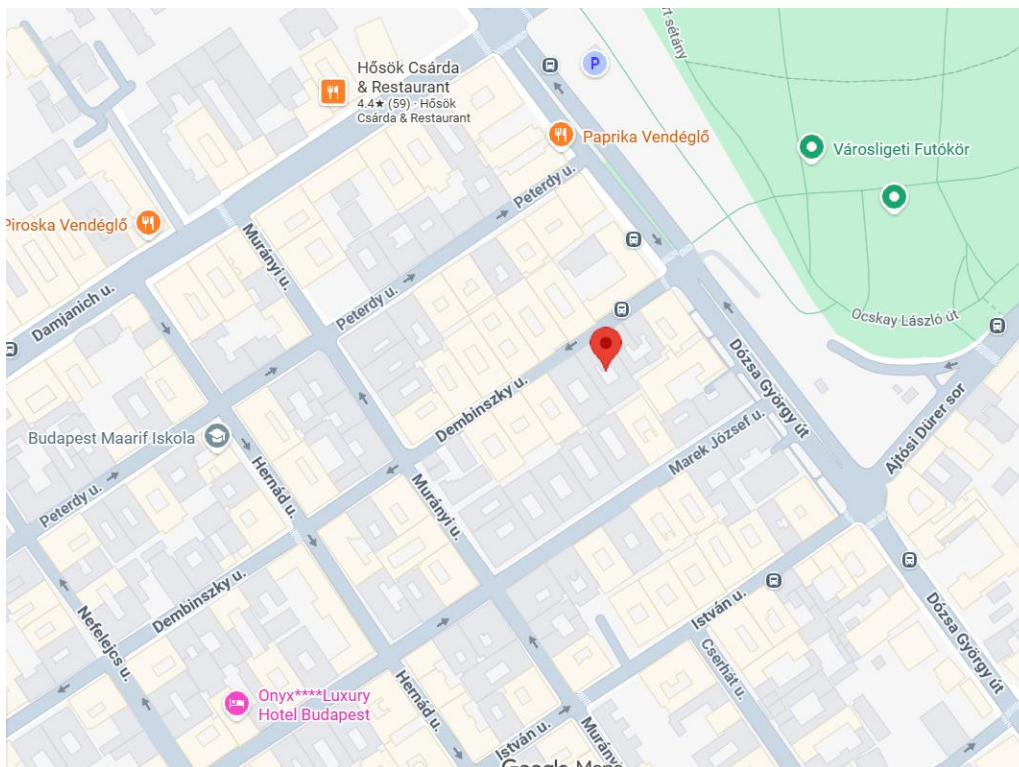


.....
Beák Attila

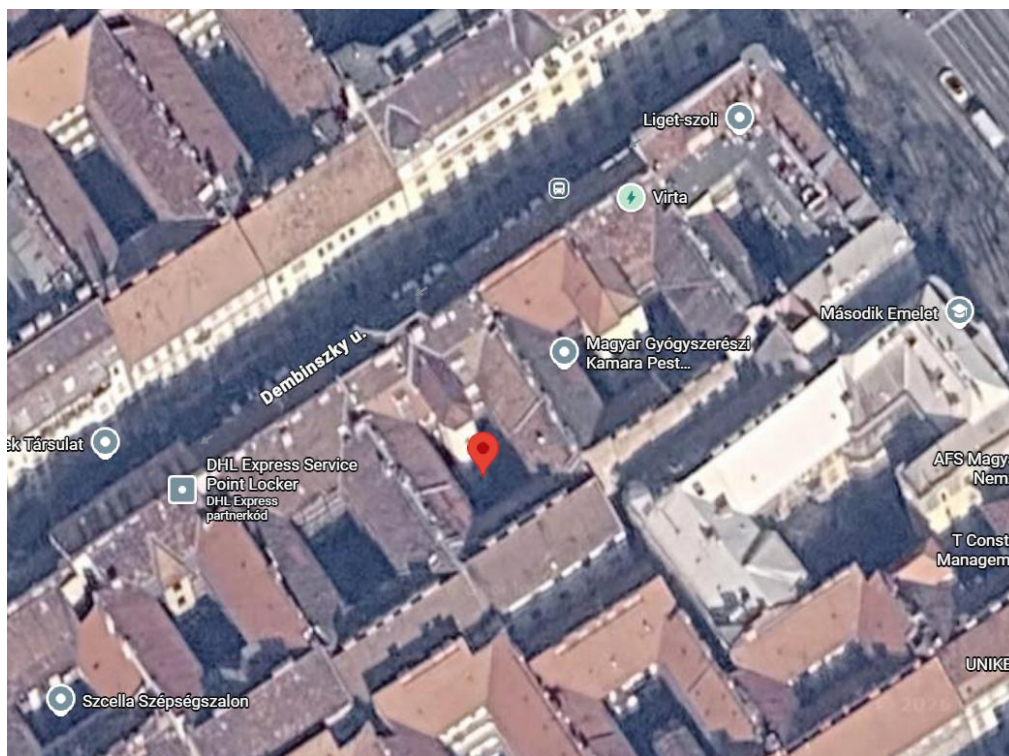
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Az 1071 Budapest, Dembinszky u. 45. fsz. 1A. (33348/0/A/54 hrsz) szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

oldal - 18 -

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/1

Budapest VII. ker.
Belterület, 33348/0/A/54 helyrajzi
szám

1071 BUDAPEST VII. KER., DEMBINSZKY UTCA 45. FSZ./1A
Budapest VII. ker., Belterület, 33348/0/A/54

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmel hányad
	egyéb helyiség	6	0	0	26/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 107569/1996/VI.15./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, -40006/1993/I.27./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

Bp. VII. Dembinszky u. 45.

Alapító Okirat

47./ A 33348/A/47 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 47. számmal jelölt, III. emelet 44. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba), **43,65 m²** (kerekítve 44 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **179/10.000** hányadrész.

48./ A 33348/A/48 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 48. számmal jelölt, III. emelet 45. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) **23,87 m²** (kerekítve 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **98/10.000** hányadrész.

49./ A 33348/A/49 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 49. számmal jelölt, III. emelet 46. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, lomkamra) **79,94 m²** (kerekítve 80 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **327/10.000** hányadrész.

50./ A 33348/A/50 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 50. számmal jelölt, III. emelet 47. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC) **69,00 m²** (kerekítve 69 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **282/10.000** hányadrész.

51./ A 33348/A/51 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 51. számmal jelölt, emelet III. emelet 48. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba, wc) **26,95 m²** (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **110/10.000** hányadrész.

- IV. emelet -

52./ A 33348/A/52 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 52. számmal jelölt, emelet IV. emelet 1. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, főzőfülke, étkező, kamra, fürdőszoba, wc, beépített szekrény) **58,47 m²** (kerekítve 58 m²) alapterülettel (bruttó alapterület 60,28 m², tulajdoni hányadnál figyelembe vett alapterület 59,38 m²), valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **243/10.000** hányadrész.

53./ A 33348/A/53 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 53. számmal jelölt, emelet IV. emelet 2. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, közlekedő, főzőfülke, kamra, fürdőszoba) **54,99 m²** (kerekítve 55 m²) alapterülettel (bruttó alapterület 55,95 m², tulajdoni hányadnál figyelembe vett alapterület 55,47 m²), valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **227/10.000** hányadrész.

54./ A 33348/A/54 hrsz.-ú, Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 54. számmal jelölt, földszinti ajtószám nélküli egyéb helyiség (mosdóhelyiség) **6,41 m²** (kerekítve 6 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **26/10.000** hányadrész.

Fényképek

