

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1077 Budapest, Rózsa u. 20. A. ép. földszint U-4.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33837/0/A/20**



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:

1077 Budapest, Rózsa u. 20. A.ép. földszint U-4.

Helyrajzi szám: № 33837/0/A/20

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

5.150.000.-

azaz. ötmillió százötvenezer.-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: 1526 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 bejáráson 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	1077 Budapest, Rózsa utca 20. A.ép. földszint U-4.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Egyéb helyiség	
Helyrajzi szám	33837/0/A/20	
Az ingatlan mérete	15 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 /:	15 m ²
Építés éve:		1895	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:			Jelenlegi funkció:	Egyéb helyiség
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Műhely, raktár, iroda
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, középső Erzsébetvárosban, a kerület, a Rózsa utcában, az utca, Dob utca és Wesselényi utca közötti szakaszán, a Rottenbiller utca közelében található.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, középső-Erzsébetvárosában, a Rózsa utcában található, a Rottenbiller utca közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Rottenbiller utca felől.
Közlekedési eszközök	A Wesselényi utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Rottenbiller utcában, 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 városeyesítéskor 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, iroda			
Az épület helyiségei:						
Össz. hasznos alapterület		15,12 m2		Kalkulálható alapterület	15 m²	
Általános ismertetés		Az épület 1895-ben épült, eklektikus stílusban, zártos beépítéssel, az utca, Dob utca és Wesselényi utca közötti szakaszán. A becslés tárgyát képező -a tulajdoni lapon egyéb helyiségként feltüntetett – a valóságban, öltözőként használt ingatlan, - a társasház földszintjének hátsó traktusában található. Megközelítése, közvetlenül a körfolyosóról lehetséges. A helyiségek simított beton aljzatúak. A fürdő helyiség falai körben csempézettek, de a szerelvényeket leszerelték. A csempeburkolat nélküli helyiségek falairól pereg a vakolat. A nyílászárók rossz állapotúak. Összességében a helyiségcsoport, rossz állapotú.				
Nyílászáróinak szerkezete		Általában fa szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak	
Helyiségek belső falfelülete		Festettek, részben csempézettek				
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz	nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat		van				
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)
előtér	1,58
WC	1,36
öltöző	6,56
fürdő	5,62
Összesen:	15,12

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.
A figyelembe vett alapterület: 15 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 előírni, 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 javíthatóak 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 Középső-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 tételezünk fel. Az értéket 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 középű-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, a körfolyosóról közelíthető meg
3	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
Ingatlan címe:		Bpest VII. ker. Wesselényi u.	Bpest VII. ker. Murányi u.	Bpest VII. ker. Wesselényi 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:	1895	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)		29 900 000	79 000 000	29 900 000
nettó alapterület (m2)	15,0	75,0	170,0	74,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	15,0	75,0	170,0	74,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		398 666	464 706	404 054
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)		26 909 955	71 100 000	26 910 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		358 799	418 235	363 649

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	hasonló	kisebb
	1,05	1,10	1,05
megközelítés	jobb	jobb	jobb
	1,10	1,10	1,10
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	0,70	0,70
épületen belüli fekvés	jobb	jobb	jobb
	1,05	1,05	1,05

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

304 594	371 957	308 711
304 600	372 000	308 700

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	15,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	328 433
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	328 400
becsült bruttó érték	4 926 000
becsült bruttó érték ker	4 900 000

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	műhely	műhely	műhely
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1895	na	na	na
Műszaki	gyenge	gyenge	közepes	gyenge
Megjegyzés:		alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		60 000	150 000	59 900
nettó alapterület (m2)	15,0	30,0	65,0	25,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	15,0	30,0	65,0	25,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 000	2 308	2 396
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	53 910
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 800	2 077	2 156

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	kisebb	nagyobb
	0,95	1,05	0,95
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	rosszabb	hasonló
	1,00	0,95	1,00
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 710	2 072	2 049
1 700	2 100	2 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	15,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 933
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 900
becsült bérleti díj (Ft/hó)	28 500
becsült bérleti díj ke	29 000

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.		15 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	15 m ² × 1 900 Ft/m ² × 12 hó	342 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		342 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	3 420 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	6 840 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	6 840 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		324 900 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		5 415 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		5 400 000 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	4 900 000	50	2 450 000	Ft
Hozamszámítás	5 400 000	50	2 700 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			5 150 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			5 150 000	Ft

Budapest, 2026 június 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 15-06 Budapest, pl.: 102
Adószám: 14632764-2-43
Számításhoz
10700464-486/8304-51109065

.....
Csák Attila

Ügyvezető

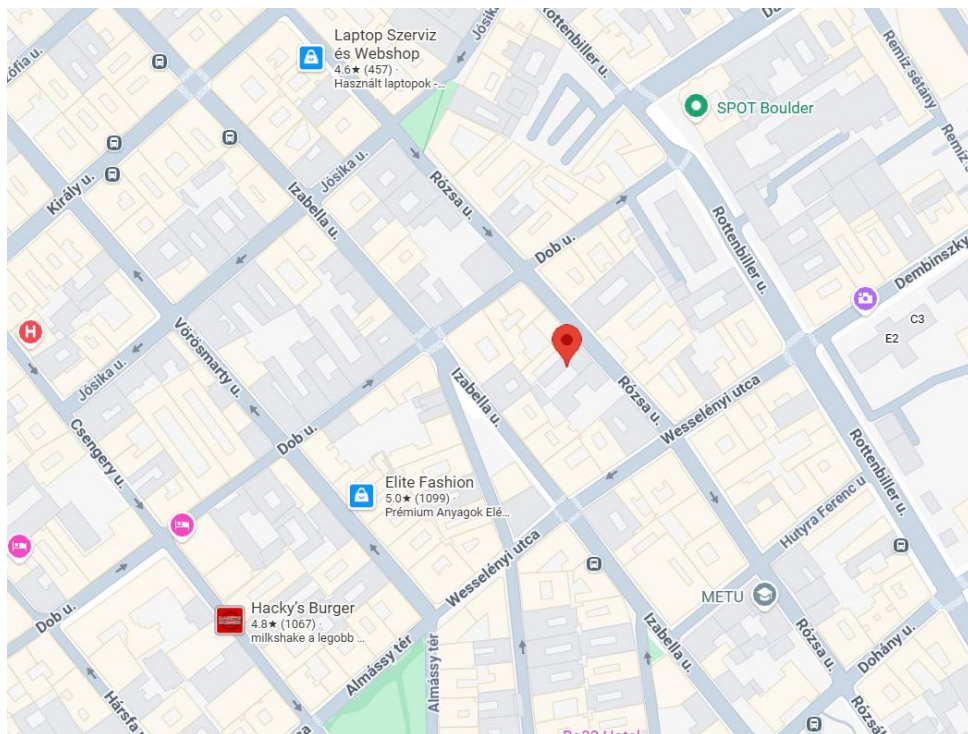


.....
Beák Attila

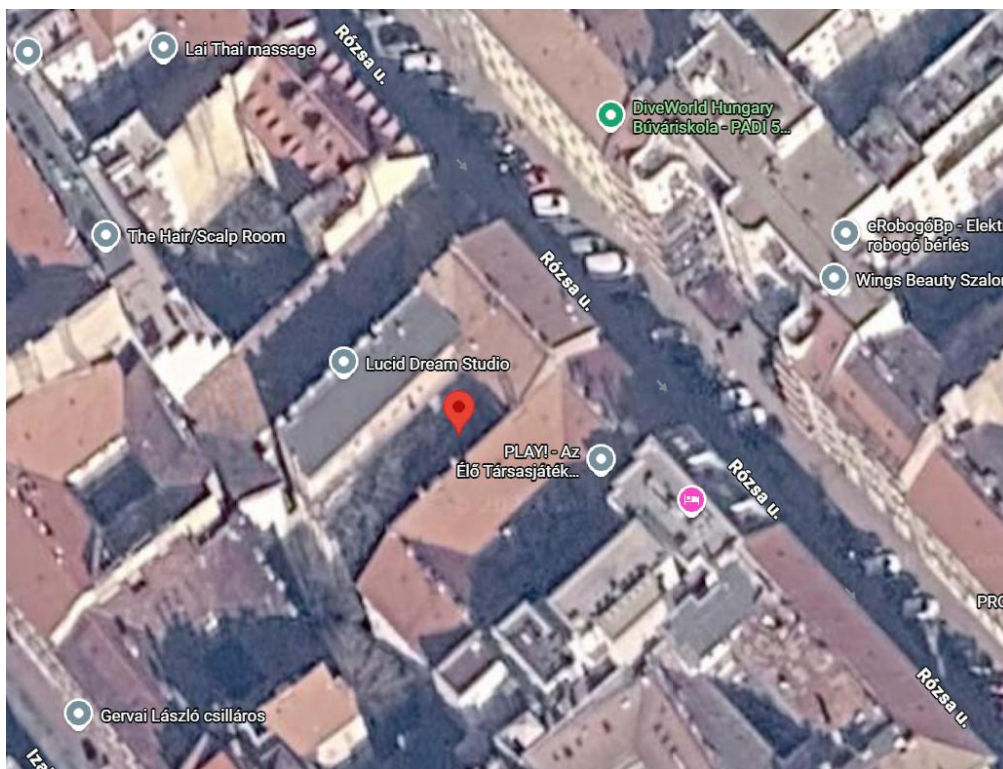
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Az 1077 Budapest, Rózsa u. 20. A.ép. fsz. U-4. (33837/0/A/20 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.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33837/0/A/20 helyrajzi
szám

1077 BUDAPEST VII KER., RÓZSA UTCA 20. A ÉP.FSZ./U4
Budapest VII ker., Belterület, 33837/0/A/20

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 154419/1/1999/1999.06.07				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmel hányad
	egyéb helyiség	15	0	0	82/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 154419/1/1999/99.06.07				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 154419/1/1999/99.06.07
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 40006/1993/1.27./
	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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

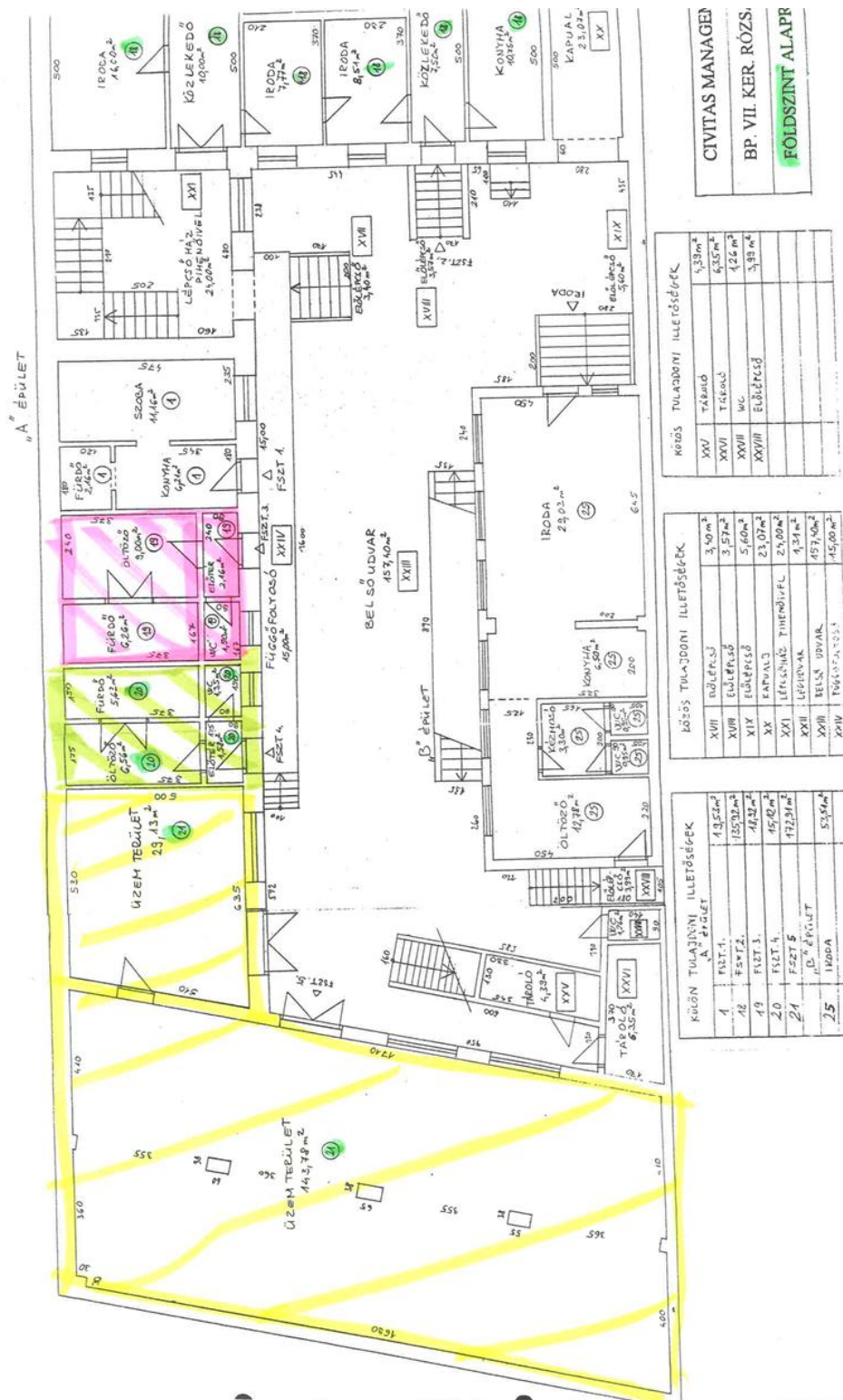
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

- 16, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/16 számú társasházi különlapon, 33837/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. IV. 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, közlekedő, fürdő, WC helyiségekből álló 45 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 244/10000 hányad.**
- 17, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/17 számú társasházi különlapon, 33837/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület pinceszint 1 számú 136 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 735/10000 hányad.**
- 18, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/18 számú társasházi különlapon, 33837/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület földszint 2 sz. alatti 136 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 736/10000 hányad.**
- 19, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/19 számú társasházi különlapon, 33837/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület földszint 3 sz. alatti 19 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 102/10000 hányad.**
- 20, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/20 számú társasházi különlapon, 33837/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület földszint 4 sz. alatti 15 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 82/10000 hányad.**
- 21, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/21 számú társasházi különlapon, 33837/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület földszint 5 sz. alatti 173 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 937/10000 hányad.**
- 22, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/22 számú társasházi különlapon, 33837/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület I. emeleti 162 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzem) és a közös tulajdonból 878/10000 hányad.**
- 23, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/23 számú társasházi különlapon, 33837/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület II. emelet, padlástér alatti 147 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 794/10000 hányad.**
- 24, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/24 számú társasházi különlapon, 33837/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "A" épület IV. emeleti 50 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (tároló) és a közös tulajdonból 271/10000 hányad.**
- 25, A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VII. ker., 1009/25 számú társasházi különlapon, 33837/B/25 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest VII. ker., Rózsa utca 20. "B" épület földszint, pincészt alatti 181 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 980/10000 hányad.**

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Alaprajz



Fényképek

