

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 20. B. ép. pinceszint.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33837/0/B/25



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 érték meghatározást 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. B. ép. pincszint.

Helyrajzi szám: № 33837/0/B/25

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

21.800.000.-

azaz. huszonegymillió nyolcszázezer.-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 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	1077 Budapest, Rózsa utca 20. B.ép. pinceszint.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Egyéb helyiség	
Helyrajzi szám	33837/0/B/25	
Az ingatlan mérete	181 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 /:	181 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 városegységtéskor 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 beiktatására 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, műhely		
Az épület helyiségei:					
Össz. hasznos alapterület	179,88 m2		Kalkulálható alapterület	181 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, irodaként használt épület, a társasház, udvarának részbeni beépítésével alakult ki. A helyiségcsoport részben a szomszédos tűzfalhoz épült téglapépület, félnyereg tetővel. A félnyereg tető mohásodott, rossz állapotú bitumenlemez fedéssel. Ennek következtében a helyiségcsoport több helyisége is beázott, illetve a vakolat leszakadt. Egy helyen a földem is leszakadt. A helyiségek általában simított beton aljzatúak, a WC és a zuhanyozó cementlapos, falai körben csempézettek. Az épület alatt lévő pincét, az udvarról induló lépcsőn keresztül lehet megközelíteni. A két helyiséget tartalmazó pincszinten helyezték el a korábban lebontott épület bontási törmelékét. Állapota gyenge. 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				
Ingtalan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz	nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat	van				
Fűtési mód	Gázüzemű cirko				
Melegvízellátás	Nincs		állaga	gyenge	
Egyéb ép. gépészet.			állaga	gyenge	
Igényszint	Gyenge				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	55 %				

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m2)
pinceszint	
tároló	7,89
tároló	17,85
tároló	25,30
pince lejáró	5,16
pince lejáró	5,16
pince összesen:	61,36
földszint	
iroda	29,02
konyha	6,50
öltöző	12,78
kézműszoba	3,30
WC	0,75
WC	0,75
földszint összesen:	53,10
tetőtér	65,42
Összesen:	179,88

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

A figyelembe vett alapterület: 181 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 értékelhetők.

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 határozzunk 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.

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 újrateremtésének 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon 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:

3. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
4. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
5. 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 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 középső-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, egy szűk kapualjon keresztül 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
Ingtatlan címe:		Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület	Budapest VIII. kerület
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	egyéb helyiség	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	kiváló	kiváló	rossz
Megjegyzés:	pinceszint, fsz, udvar	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		14 990 000	31 900 000	32 500 000
nettó alapterület (m2)	181,0	71,0	182,0	150,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	181,0	71,0	182,0	150,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		211 027	175 275	216 667
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)		13 484 625	28 710 000	29 250 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		189 924	157 747	195 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00
megközelítés	jobb	jobb	jobb
	1,05	1,05	1,05
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

113 071	115 944	143 325
113 100	115 900	143 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	egyéb helyiség
redukált alapterület (m2)	181,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	124 100
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	124 100
becsült bruttó érték	22 462 100
becsült bruttó érték ker	22 500 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest, VIII. ker. Elnök u.	Bpest, VIII. ker. Üllői út	Bpest, VII. ker. Garay u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	műhely	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	jó	jó	jó
Megjegyzés:	pinceszint-földszint	alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		262 500	26 000	80 000
nettó alapterület (m2)	181,0	150,0	17,0	100,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	181,0	150,0	17,0	100,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 750	1 529	800
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)		236 250	23 400	72 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 575	1 376	720

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	nagyobb	hasonló
	1,00	0,80	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	0,70	0,70
kiadhatóság	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

882	617	403
900	600	400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	egyéb helyiség
redukált alapterület (m2)	181,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	633
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	600
becsült bérleti díj (Ft/hó)	108 600
becsült bérleti díj ke	109 000

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 20. B. ép. pinceszint. (33837/0/B/25 hrsz) szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

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

oldal - 14 -

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.		181 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	181 m ² × 600 Ft/m ² × 12 hó	1 303 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 303 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	13 032 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	26 064 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	26 064 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 238 040 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		20 634 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		20 600 000 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 ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. június 21.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	22 500 000	50	11 450 000	Ft
Hozamszámítás	20 600 000	50	10 300 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			21 750 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			21 800 000	Ft

Budapest, 2026 június 21.

 Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1056 Budapest, Pf. 102
Adószám: 14632764-2-43
Számításhoz
10700464-488/8304-51100005

.....
Csák Attila

Ügyvezető

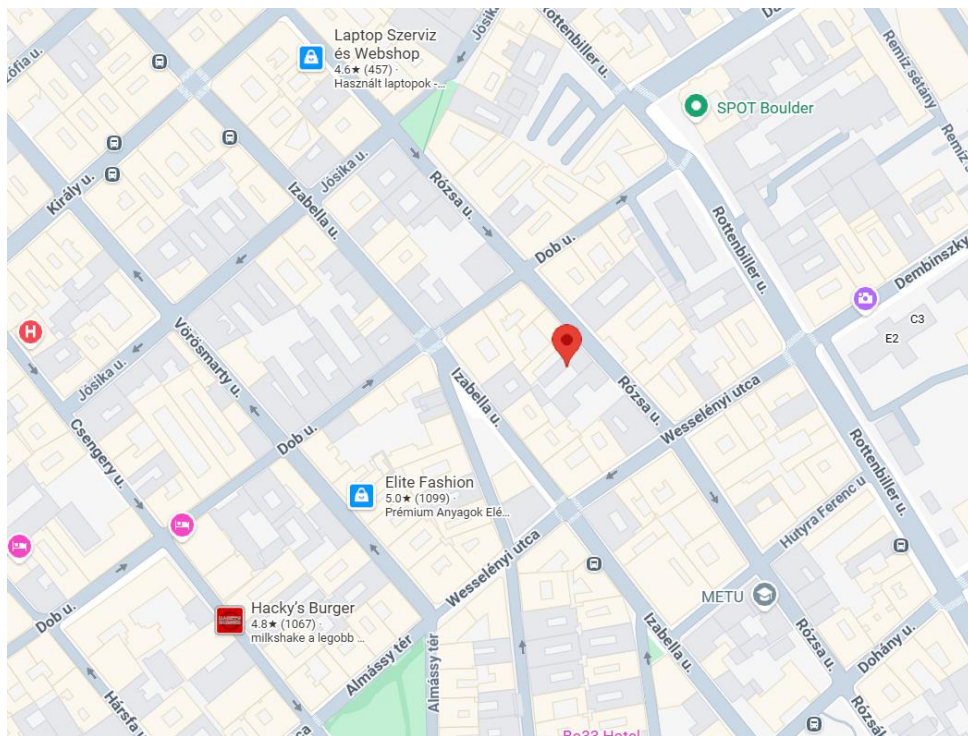


.....
Beák Attila

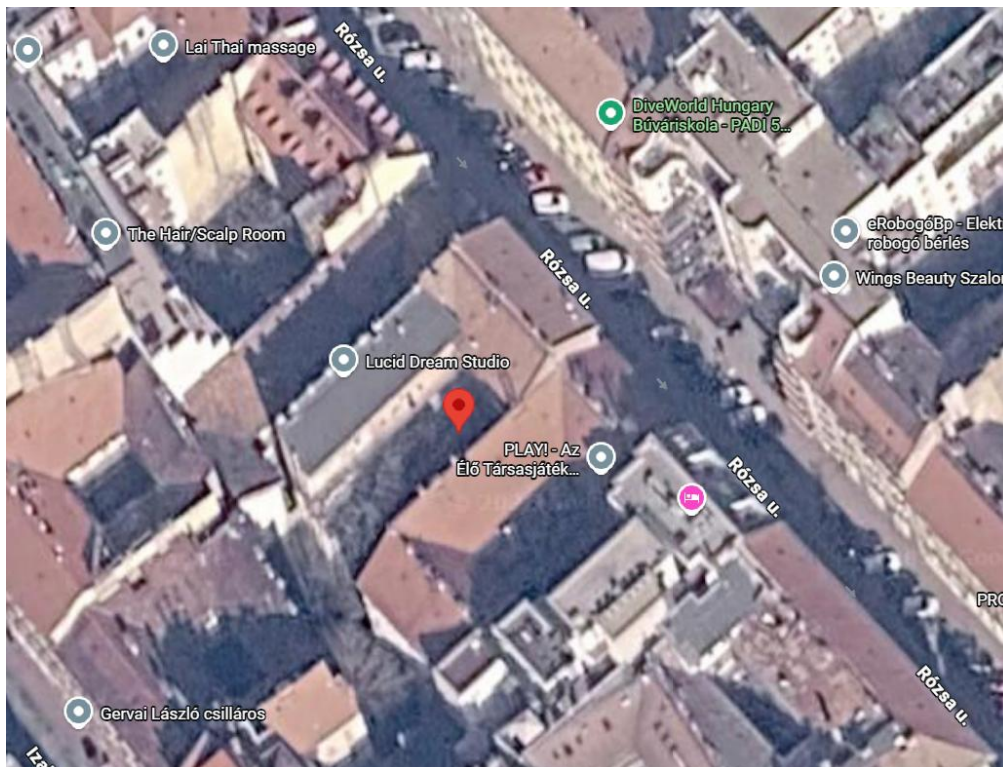
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



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, 33837/0/B/25 helyrajzi
szám

1077 BUDAPEST VII. KER., RÓZSA UTCA 20. B ÉP.PINCESZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII. ker., Belterület, 33837/0/B/25

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.	Eszmei hányad
	egyéb helyiség	181	0	0	980/10000
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/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 valamenynyi 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 tervekben 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 tervekben 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 pincészi 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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 tervekben 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, pincészi 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 (állékonyágát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Budapest VII. ker., Rózsa utca 20.

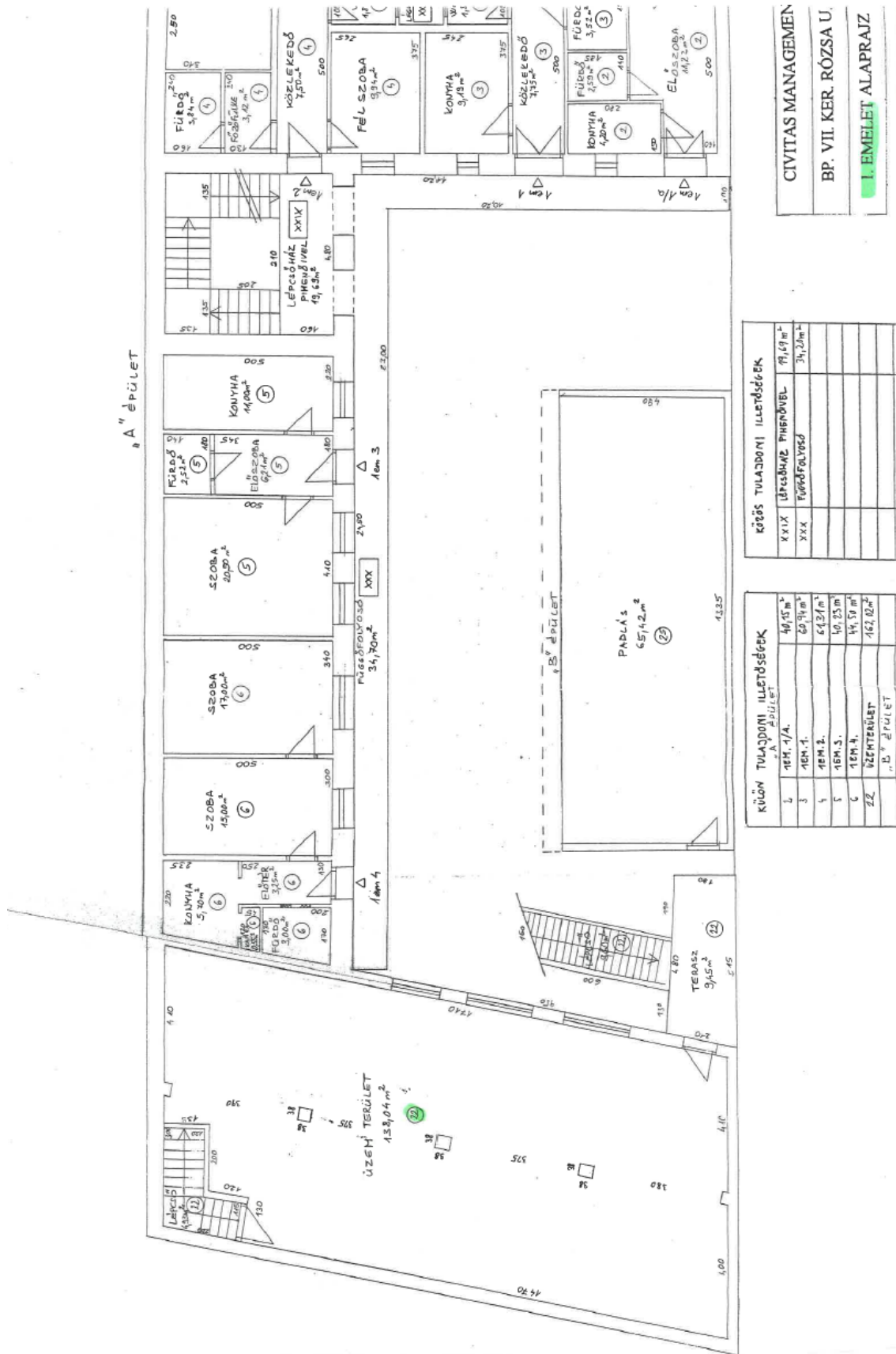
5. oldal

KODS	TULAZDINGI	ILLETASDERK
XXV	TABALD	639 m ²
XXVI	TAKAL	635 m ²
XXVII	MUC	426 m ²
XXVIII	ELBETCS	338 m ²

KÖZÖS TULAJDÓMI LÉTESÍTMÉNYEK	
XVIII	ÖRÖKÉRTÉK 3,50 m ²
XVIII	ÖRÖKÉRTÉK 3,59 m ²
XIX	ÖRÖKÉRTÉK 5,60 m ²
XX	ÖRÖKÉRTÉK 23,07 m ²
XXI	ÖRÖKÉRTÉK 29,00 m ²
XXII	ÖRÖKÉRTÉK 1,34 m ²
XXIII	ÖRÖKÉRTÉK 457,40 m ²
XXIV	ÖRÖKÉRTÉK 1,00 m ²

KÜÜN TULAJANNI ILLETSÜSEK		
A	PROJEKT	
1	F2T.1.	13,53m ²
18	F3T.2.	125,92m ²
19	F2T.3.	48,32m ²
20	F2T.4.	15,40m ²
21	F2T.5.	172,94m ²
	B. PROJEKT	
25	1000A	53,56m ²

CIVITAS MANAGER
BP. VII. KER. RÓZS,
FÖLDSZINT ALAPR



Fényképek





pinceszint

