Csák Investment Kft.
HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33701/0/A/2



Budapest, 2026 október hó

T A R T A L O M J E G Y Z É K

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

5.5Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

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) 2025 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 mindettől 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, Almássy tér 2. alagsor 2.

Helyrajzi szám: № 33701/0/A/2

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

24.500.000.-

azaz. huszonnégymillió ötszázezer.-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 október 20.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51100005

…….. ……..

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. 10. 6.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 10. 18.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát 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 2026.10.06.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	egyéb helyiség	
Helyrajzi szám	33701/0/A/2	
Az ingatlan mérete	124 m2	
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:		Raktár		Összes hasznos alapterület /m²/:	124 m2
Építés éve:		1914		Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:				Jelenlegi funkció:	Raktár
Telek terület (m²):				Legcélszerűbb hasznosítás:	Raktár
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk					
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, az Almássy téren található. Az épület külső és belső homlokzata közepes állapotú.					

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, külső-Erzsébetvárosában, az Almássy téren található, a Barcsay utca közelében.
Megközelíthetőség	**Autóval:** ❖ A Wesselényi utca felől.
Közlekedési eszközök	A közelben lévő Dohány és Wesselényi utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Erzsébet körúton, a 4-6-os villamosjárat 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, iroda**				
Az épület helyiségei:					
Össz. hasznos alapterület	**123,95 m2**	Kalkulálható alapterület	**124 m²**		
Általános ismertetés	Az épület 1914-ben épült, szecessziós stílusban, zártsorú beépítéssel, a Barcsay utca közelében. A becslés tárgyát képező helyiség, a társasház kapuja mellett, közvetlenül az utcáról nyílik. Az utcai bejárati ajtótól egy hosszú lépcső vezet a helyiségcsoportba. A helyiségcsoport, simított beton aljzatú, falairól több helyen pereg, illetve hiányzik a vakolat. A falak vizesek, salétromosak. Az ablaktalan helyiségek, természetes megvilágítást csak a bejárati ajtón keresztül kap. A lejárati lépcső előtti helyiségben futnak a társasház közművezetékei. Összességében a helyiség, rossz állapotú. **Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.**				
Nyílászáróinak szerkezete	**Vas szerkezetűek**	Állaga	**rendkívül rossz minőségű és állagú**		
Helyiségek belső falfelülete	**Nagy részben vakolathiányosak**				
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 (m2)
lépcső	6,95
pince	28,88
közlekedő	8,57
raktár	51,84
pince	16,67
raktár	11,04
Összesen:	**123,95**

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.
A figyelembe vett alapterület: 124 m2.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2025.) 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 2025., 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 (tiszta 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 határozunk 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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 mobíliákat 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 hozamszámítás módszerével 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 utcafrontjáról közelíthető meg**
2	**Megközelítése**	**Közvetlenül az utcafrontról nyílik**
Hátrányok		
Srsz.	**Megnevezés**	**Kiegészítő megjegyzés**
1	Műszaki állapot	A helyiség felújításra szorul, gyenge állapotban van, falai vizesek, nagy részben vakolathiányosak
2	Fekvése	Az épület alagsorában található, helyiségei ablaktalanok
3	Közmű	Csak a villany került bevezetésre
4	Használhatóság	A lépcsővel szemben lévő helyiségben helyezték el a társasház közművezetékeit
5	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempont	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest VII. ker. Dembinszky u.**	**Bpest VII. ker. Péterfy S. u.**	**Bpest VII. ker. Wesselényi u.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
Infrastruktur ális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
Építés éve:	1914	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	jó	jó	közepes
Megjegyzés:		alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		44 900 000	27 900 000	50 000 000
nettó alapterület (m2)	124,0	161,0	88,0	210,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	124,0	161,0	88,0	210,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		278 882	317 045	238 095
tulajdonátr 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)		40 410 002	25 110 000	45 000 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		250 994	285 341	214 286
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
alapterület		hasonló	hasonló	kisebb
		1,00	**1,00**	**0,95**
megközelítés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0,70	**0,70**	**0,80**
épületen belüli fekvés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		175 696	199 739	162 857
Kerekített értékek		175 700	199 700	162 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	egyéb helyiség
redukált alapterület (m2)	124,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	179 433
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m	179 400
becsült bruttó érték	22 245 600
becsült bruttó érték ker	**22 200 000**

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempo	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest, VII. ker. Ostvát u.**	**Bpest, VII. ker. Nyár u.**	**Bpest, VII. ker. Középső E. V.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	egyéb helyiség	műhely	műhely	műhely
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
Építés éve:	1914	na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:		alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		1 050 000	690 000	280 000
nettó alapterület (m2)	124,0	211,0	132,0	96,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	124,0	211,0	132,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 976	5 227	2 917
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)		945 000	621 000	252 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 479	4 705	2 625
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	rosszabb
		0,60	0,60	0,80
kiadhatóság		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0,60	0,60	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 612	1 694	1 680
Kerekített értékek		1 600	1 700	1 700

IACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	egyéb helyiség
redukált alapterület (m2)	124,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 667
fajlagos átlagár kerekítve (	1 700
becsült bérleti díj (Ft/hó)	210 800
becsült bérleti díj ker	**211 000**

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: egyéb helyiség

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		124 m^2
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	124 m^2 × 1 900 Ft/m^2 × 12 hó	2 827 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		2 827 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	28 272 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	50 592 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	50 592 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		2 697 744 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		44 962 400 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		**45 000 000 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 jobban 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. október 20.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	22 200 000	90	19 980 000	Ft
Hozamszámítás	45 000 000	10	4 500 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			24 480 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			**24 500 000**	**Ft**

Budapest, 2026 október 20.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14082764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51100065

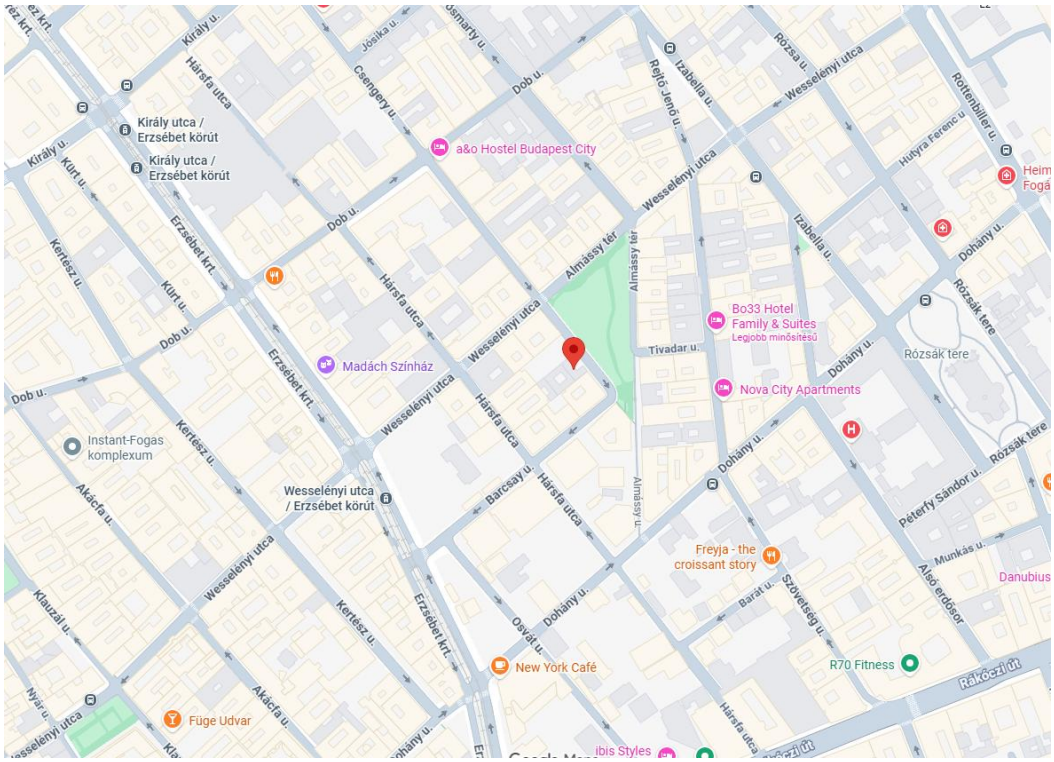
…….. ……..

Csák Attila
Ügyvezető

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:20
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Oldal 1/1
Budapest VII ker. Belterület, 33701/0/A/2 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII KER., ALMÁSSY TÉR 3. ALAGSOR 2. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33701/0/A/2

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **166328/2/2007/07.05.24**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	124	0	0	406/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

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

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

- 4 -

2./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő négy raktár, egy közlekedő és a földszintre vezető 1. sz. lépcsőből álló, 124 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, velemint a közös tulajdonban maradó részekből

398/10.000-ed rész,

3./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken piros szinnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő Patyolat dekorációs iroda, 18 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

58/10.000-ed rész,

4./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken kék szinnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, földszint 2. sz. alatti, egy szobából, konyhából, előszobából és fürdőszoba + WC-ből álló, 27 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

88/10.000-ed rész

5./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett, földszint 3. sz. alatti, két szobából, egy félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló, 82 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

263/10.000-ed rész,

6./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken piros szinnel körülhatárolt, 6. sorszámmal jelzett, földszint 4. sz. alatti, két szobából, egy félszobából, előszobából, konyhából kamrából, fürdőszoba + WC-ből álló, 65 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

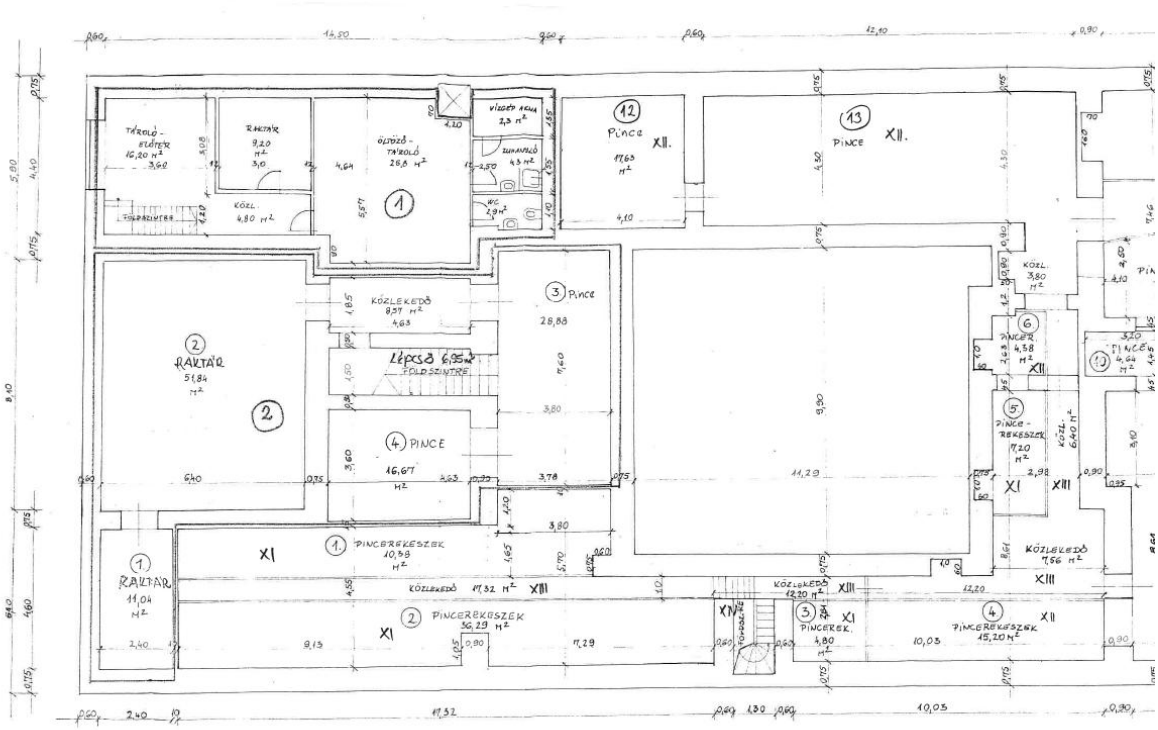
209/10.000-ed rész,

7./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken kék szinnel körülhatárolt, 7. sorszámmal jelzett, földszint 5. sz. alatti, egy szobából, egy félszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló, 37 m2 alapterületű lakás valamint a közös tulajdonban maradó részekből

119/10.000-ed rész,

8./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 8. sorszámmal jelzett, földszint 6. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba + WC-ből álló 62 m

Alaprajz



Fényképek















