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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33817/0/A/1



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, Rózsa u. 19. 1. ajtó.

Helyrajzi szám: № 33817/0/A/1

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

50.400.000.-

azaz. ötvenmillió négyszázezer.-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, Rózsa u. 19. 1. ajtó	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	üzlet	
Helyrajzi szám	33817/0/A/1	
Az ingatlan mérete	241 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/:	241 m2
Építés éve:		1887		Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:				Jelenlegi funkció:	Üzlet
Telek terület (m²):				Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzlet
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk					
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Rózsa utca és a Wesselényi utca sarkán található. Az épület külső és belső homlokzata közepes állapotú.					

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, külső-Erzsébetvárosában, a Rózsa utcában található, a Wesselényi utca sarkán.
Megközelíthetőség	**Autóval:** ❖ A Wesselényi utca felől.
Közlekedési eszközök	A közelben lévő Dohány és Wesselényi utcában trolibuszjárat közlekedik.
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	**250,91 m2**		Kalkulálható alapterület	**241 m²**	
Általános ismertetés	Az épület 1887-ben épült, eklektikus stílusban, zártsorú beépítéssel, a Rózsa utca és a Wesselényi utca sarkán. A becslés tárgyát képező helyiségnek, mindkét utcáról van bejárata. A helyiségcsoport a társasház alagsorában található, az utca szintjénél 10 lépcsőfokkal lejjebb. Mindkét bejárat, egy-egy kétszárnyú vasajtó. Összességében a helyiség, közepes állapotú. A helyiségek általában kerámia aljzatúak. A falak vizesek, több helyen pereg a vakolat, illetve vakolathiányos. Az utcafronti, járdaszinten elhelyezett ablakok műanyag szerkezetűek. A helyiségcsoport, kiépített radiátorokkal szerelt, de a kazánt leszerelték. A mosdó falai körben csempézettek. **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 és műanyag szerkezetűek**		Állaga	**közepes minőségűek és állagúak**	
Helyiségek belső falfelülete	**Nagy részben vakolathiányosak**				
Ingatlan közműellátottsága:	**villany**	gáz	**csatorna**	**víz**	**nem működik**
Vezetékes távközl. kapcsolat					
Fűtési mód	**Nincs, de kiépített radiátor hőleadók vannak**				
Melegvízellátás	**Villanybojler**		állaga	**gyenge**	
Egyéb ép. gépészet.			állaga	**gyenge**	
Igényszint	**Közepes**				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	**65 %**				

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m2)
üzlethelyiség	122,30
üzlethelyiség	38,65
WC-mosdó	2,26
raktár	5,43
közlekedő	9.82
üzlethelyiség	72,45
Összesen:	**250,91**

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.
A figyelembe vett alapterület: 241 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 közepes állapotban van, de 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 épületben található
2	Megközelítése	Közvetlenül az utcafrontról nyílik
Hátrányok		
Srsz.	**Megnevezés**	**Kiegészítő megjegyzés**
1	Műszaki állapot	A helyiség felújításra szorul, közepes állapotban van, falai vizesek, részben vakolathiányosak
2	Fekvése	Az épület alagsorában található, helyiségei a járdaszinten elhelyezett kisméretű ablakokon keresztül kapnak természetes fényt
3	Közmű	Gázellátás nincs
4	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest VII. ker. Garay u.**	**Bpest VII. ker. Dembinszky u.**	**Bpest VII. ker. Péterfy S. u.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
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:	1887	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	közepes	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)		50 000 000	44 900 000	27 900 000
nettó alapterület (m2)	241,0	210,0	161,0	88,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	241,0	210,0	161,0	88,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		238 095	278 882	317 045
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)		44 999 955	40 410 000	25 110 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		214 286	250 994	285 341
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
alapterület		hasonló	hasonló	nagyobb
		1,00	**1,00**	**0.95**
megközelítés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0,80	**0,80**	**0,80**
épületen belüli fekvés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		171 428	200 795	216 859
Kerekített értékek		171 400	200 800	216 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	241,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	196 367
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h	196 400
becsült bruttó érték	47 332 400
becsült bruttó érték ker	**47 300 000**

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempor	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest, VII. ker. Izabella u.**	**Bpest, VII. ker. Dohány u.**	**Bpest, VII. ker. Középső E. V.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
Építés éve:	1887	na	na	na
Műszaki	közepes	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		653 922	280 000	280 000
nettó alapterület (m2)	241,0	149,0	79,0	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)	241,0	149,0	79,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 389	3 544	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)		588 530	252 000	252 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 950	3 190	2 625

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	**1,00**	**1,00**
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,05	**1,10**	**1,10**
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	**1,00**	**1,00**
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,70	**0,70**	**0,70**
kiadhatóság	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	**0,70**	**0,70**
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	2 032	1 719	1 415
Kerekített értékek	2 000	1 700	1 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	241,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 700
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m	1 700
becsült bérleti díj (Ft/hó)	409 700
becsült bérleti díj ke	**410 000**

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: üzlethelyiség

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		241 m^2
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	241 m^2 × 1 700 Ft/m^2 × 12 hó	4 916 400 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		4 916 400 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	49 164 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	98 326 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	98 326 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		4 670 584 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		77 843 067 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		**77 800 000 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	47 300 000	90	42 570 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	77 800 000	10	7 780 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			50 350 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			**50 400 000**	**Ft**

Budapest, 2026 október 20.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1526 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14082764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51100065

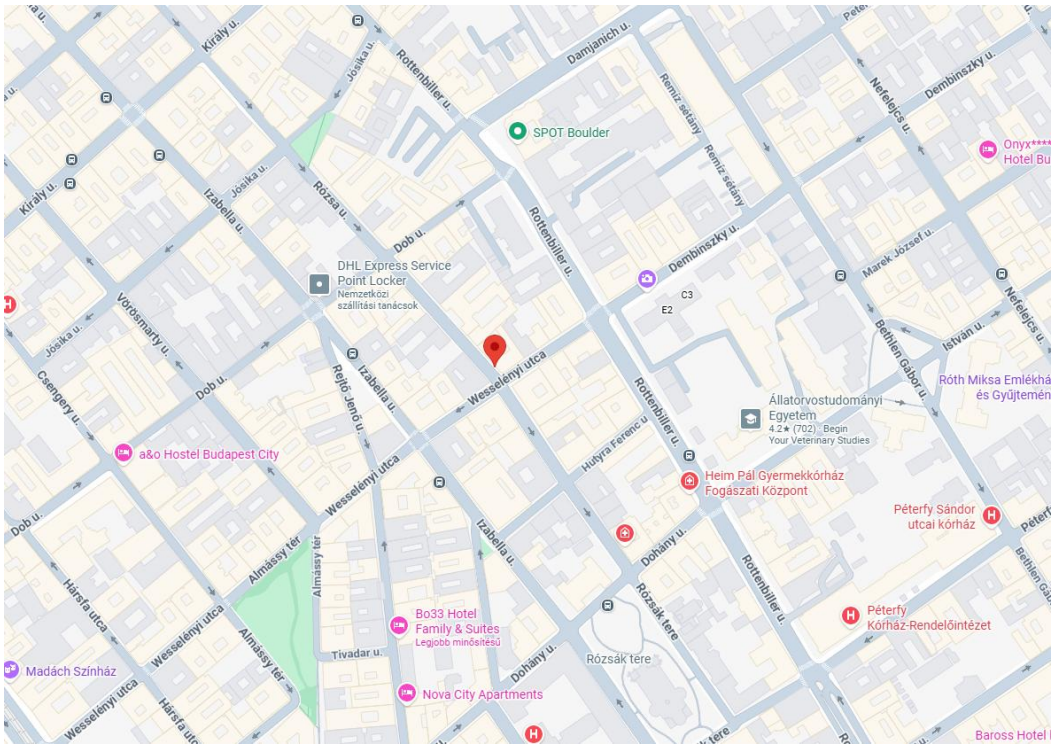
…….. ……..

Csák Attila
Ügyvezető

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:22
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, 33817/0/A/1 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII KER., RÓZSA UTCA 19. 1. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33817/0/A/1

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlet	241	0	0	1352/10000

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

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **185011/1995.10.09.**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXII. tv., 40006/1993.01.27. eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetôségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévô telekbôl és épületrészekbôl stb. megilletô tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt U-1. sz. alatti (üzlet) három üzlethelyiségbôl, raktárból, mosdó + WC-bôl és egy 1,90 m belmagasság alatti közlekedôbôl álló 241,09 m² kerekítve 241 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 1352/10.000 hányad.

2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségbôl, raktárból és zuhanyozó + WC-bôl álló 34,46 m² kerekítve 34 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 193/10.000 hányad.

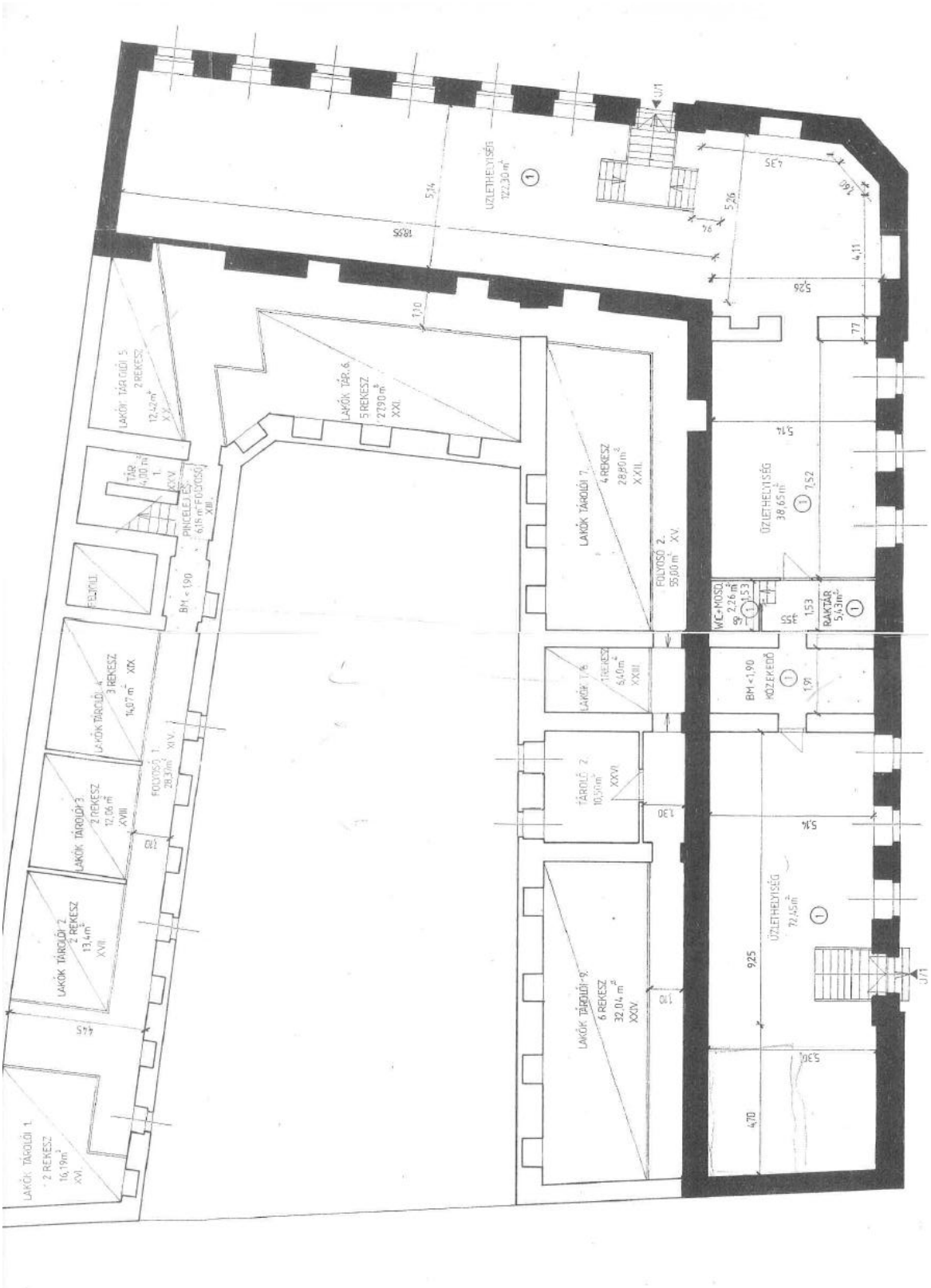
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt U-3. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségbôl, irodából, közlekedôbôl és WC-bôl álló 50,46 m² kerekítve 50 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 283/10.000 hányad.

4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-4. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségbôl álló 26,67 m² kerekítve 27 m² alapterületû helyiség, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányad.

5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Fszt. 1. sz. alatti egy szobából, konyhából, fürdôszoba + WC-bôl álló 21,28 m² kerekítve 21 m² alapterületû öröklakás, valamint a közös tulajdonból 119/10.000 hányad.

6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fszt. 1/a. sz. alatti egy félszobából, elôszobából, konyhából és WC-bôl álló 22,64 m² kerekítve 23 m² alapterületû öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 hányad.

Alaprajz


ÜZLETHELYISÉG
122,30 m²
LAKÓK TÁROLÓI 5
2 REKESZ
12,42 m²
XX
LAKÓK TÁR. 6.
5 REKESZ
27,90 m²
XXI
LAKÓK TÁROLÓI 7.
4 REKESZ
28,80 m²
XXII
FOLYOSÓ 2.
55,00 m²
XV
ÜZLETHELYISÉG
38,65 m²
WC+MOSD.
2,26 m²
RAKTÁR
5,63 m²
BM < 1,90
KÖZLEKEDŐ
LAKÓK TÁROLÓI 4.
3 REKESZ
14,07 m²
XIX
FOLYOSÓ 1.
29,3 m²
XIV
LAKÓK TÁROLÓI 3.
2 REKESZ
12,06 m²
XVIII
LAKÓK TÁROLÓI 2.
2 REKESZ
13,4 m²
XVII
LAKÓK TÁROLÓI 1.
2 REKESZ
16,19 m²
XVI
TÁROLÓ 2.
10,50 m²
XXVI
LAKÓK TÁROLÓI 8.
6 REKESZ
32,04 m²
XXIV
ÜZLETHELYISÉG
72,45 m²
925
470

Fényképek





