

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1073 Budapest, Dob u. 104. Fsz. 17.

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33955/0/A/11



Budapest, 2026 április 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. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

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:

1073 Budapest, Dob u. 104. fsz. 17.

Helyrajzi szám: № 33955/0/A/11

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

23.900.000.-

azaz. huszonhárommillió kilencszázezer.-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.

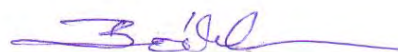
Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2026 április 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1121 Budapest, pl. 102
Adószám: 14602764-2-43
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. 03. 31)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 04. 12.-én 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 2026.03.31-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1073 Budapest, Dob u. 104. földszint 17.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33955/0/A/11	
Az ingatlan mérete	20 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:		lakás	Összes hasznos alapterület /m ² /:	20 m ²
Építés éve:		1872	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Lakás
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, lakás
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Dob utcában, a Rózsa utca sarkán található. Az épület külső homlokzata, és a belső homlokzat is közepes állapotú.				

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

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Lakás			
Hasznosítás jelenlegi formája:	Lakás			
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, lakás, üzlet			
Az épület helyiségei:	A helyiséglistában összesítve.			
Össz. hasznos alapterület	19,52 m2	Kalkulálható alapterület	20 m ²	
Általános ismertetés	Az épület 1872-ben épült, eklektikus stílusban. Az épület külső és belső homlokzata közepes állapotú, helyenként vakolathiányos. A becslés tárgyát képező lakás, az egyemeletes épület földszintjén található és az épület belső udvaráról nyílik. A lakás bejárati ajtaja közvetlenül a konyhába nyílik, mely kerámialap aljzatú. A konyha falai részben csempézettek. A szoba korhadt lamináltlap aljzatú, falai vizesek. A szobában lévő galériát, engedély hiányában nem értékeltük. A lakás felújításra szorul, közepes állapotú. Az ingatlanban tálálható közmű mérőórák működképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.			
Nyílászáróinak szerkezete	A bejárati ajtó és a szobán lévő ablakok fa szerkezetűek		Állaga	rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	A konyhában és a fürdőben részben csempézett			
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs			
Fűtési mód	Gázkonvektor			
Melegvízellátás	Jelenleg nincs		állaga	gyenge
Egyéb ép. gépészet.			állaga	
Igényszint	Közepes			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	65 %			

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m ²)
konyha	9,18
félszoba	10,34
Összesen:	19,52

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

A figyelembe vett alapterület: 20 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. 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 előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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:

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 alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, felújítás és korszerűsítés után, jól értékesíthető és értékálló. 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		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik forgalmas utcájában fekszik.
2	Hasznosíthatóság	A fekvése miatt, felújítás után, jól bérbeadható
3	Megközelítése	A lakás bejárata a földszinti udvarról nyílik
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	rendkívül gyenge
2	Megközelítése	A lakás bejárata a földszinti szűk udvarról lehetséges
3	Melegvízellátás	Jelenleg nincs
4	Parkolás	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:		Bpest VII. ker. Rákóczi út	Bpest VII. ker. Garay u.	Bpest VII. ker. Hársfa u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1872	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	közepes	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		40 000 000	29 900 000	34 900 000
nettó alapterület (m2)	20,0	29,0	24,0	27,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	20,0	29,0	24,0	27,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 379 310	1 245 833	1 292 593
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)		35 999 991	26 910 000	31 410 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 241 379	1 121 250	1 163 333

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
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 117 241	1 121 250	1 163 333
1 117 200	1 121 300	1 163 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	20,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 133 933
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 133 900
becsült bruttó érték	22 678 000
becsült bruttó érték ker	22 700 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Király u.	Bpest VII. ker. Péterfy S. u.	Bpest VII. ker. Hársfa u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1872	na	na	na
Műszaki	közepes	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		190 000	160 000	200 000
nettó alapterület (m2)	20,0	24,0	19,0	25,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	20,0	24,0	19,0	25,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		7 917	8 421	8 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		171 000	144 000	180 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		7 125	7 579	7 200

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	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,90	0,90	0,90
kiadhatóság	nem kiadható	nem kiadható	nem kiadható
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

6 413	6 821	6 480
6 400	6 800	6 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	20,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	6 567
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	6 600
becsült bérleti díj (Ft/hó)	132 000
becsült bérleti díj ke	132 000

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: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		20 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	20 m ² × 6 600 Ft/m ² × 12 hó	1 584 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 584 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	15 840 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	31 680 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	31 680 Ft
Egyéb költségek		7 500 Ft
Éves üzemi eredmény		1 504 800 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		25 080 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		25 100 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel 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 hozam alapú értékelés.

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

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	22 700 000	50	11 350 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	25 100 000	50	12 550 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			23 900 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			23 900 000	Ft

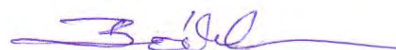
Budapest, 2026 április 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1156 Budapest, pf. 102
Adószám: 14022764-2-43
Számlaszám:
10700464-456/6304-51100005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET



Tulajdoni lap



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**
Ügyszonosító:
INyer/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31

**ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

Oldal 1/1

**Budapest VII ker.
Belterület, 33955/0/A/11 helyrajzi
szám**

1073 BUDAPEST VII KER., DOB UTCA 104. FSZ./17
Budapest VII ker., Belterület, 33955/0/A/11

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
73355/1/1997/1997.03.24

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	20	0	1	211/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
73355/1/1997/97.05.27

Jogi jelleg: Társasház

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
73355/1/1997/97.05.27

Önálló szöveges bejegyzés

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
73355/1/1997/97.05.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 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

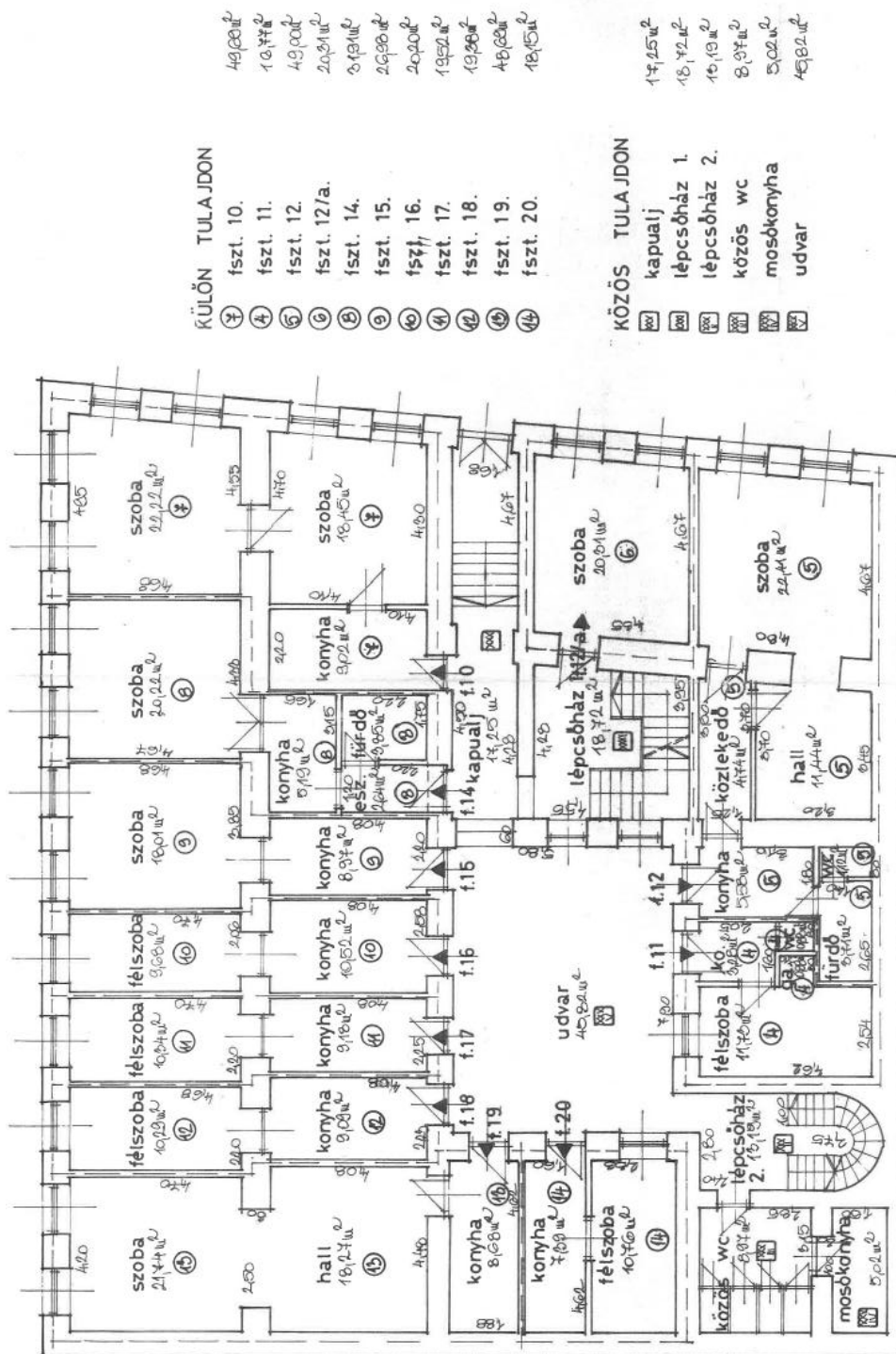
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

6. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/6 számú tulajdoni lapon 33955/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 12/a. sz. alatti 1 szoba helyiségből álló, 20.31 m² (kerekítve 20 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 220/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/7 számú tulajdoni lapon 33955/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 10. sz. alatti 2 szoba, konyha helyiségekből álló, 49.69 m² (kerekítve 50 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 538/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/8 számú tulajdoni lapon 33955/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 14. sz. alatti 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló, 31.91 m² (kerekítve 32 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 345/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/9 számú tulajdoni lapon 33955/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 15. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 26.98 m² (kerekítve 27 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 292/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/10 számú tulajdoni lapon 33955/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 16. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 20.20 m² (kerekítve 20 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 219/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/11 számú tulajdoni lapon 33955/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 17. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 19.52 m² (kerekítve 20 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 211/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/12 számú tulajdoni lapon 33955/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 18. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 19.38 m² (kerekítve 19 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 210/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/13 számú tulajdoni lapon 33955/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 19. sz. alatti 1 szoba, hall, konyha helyiségekből álló, 48.69 m² (kerekítve 49 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 527/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/14 számú tulajdoni lapon 33955/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. fszt. 20. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 18.15 m² (kerekítve 18 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 196/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/15 számú tulajdoni lapon 33955/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. l. em. 21. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 31.83 m² (kerekítve 32 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 344/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1113/16 számú tulajdoni lapon 33955/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 104. l. em. 22. sz. alatti 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, étkező helyiségekből álló, 42.58 m² (kerekítve 43 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 447/10000 hányad.

Budapest VII. ker., Dob u. 104.

4. oldal

Alaprajz



CIVITAS MANAGEMENT KFT	HRSZ. 33.955
BP. VII. DOB utca 104.- RÓZSA utca 28.	TUL.SZ. 1.113
földszint alaprajz	M 1:100
FELMÉRŐ: SZABÓ GÁBORNÉ	1996. szeptember

Fényképek

