

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1076 Budapest, Garay u. 40. földszint- I. emelet.

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33073/1/A/3



Budapest, 2026 június

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

3.5. Komfortfokozat megállapítása

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:

1076 Budapest, Garay u. 40. földszint. – 1 emelet.
szám alatti ingatlan
Helyrajzi szám: № 33073/1/A/3

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

74.100.000.-

azaz. hetvennégy millió százezer.-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, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2026 június 2.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1076 Budapest, pf. 102.
Adószám: 14652764-2-43
Számlaszám:
10700464-486/8304-51109005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 05. 11.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 05. 28.-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 bejárásról tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2026.05.11.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1076 Budapest, Garay u. 40. földszint/1 emelet.		
Tulajdonos(ok)	VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata	1/1	
Besorolás	Műhely		
Helyrajzi szám	33073/1/A/3		
Az ingatlan mérete	333 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:		műhely	Összes hasznos alapterület /m ² /:	333 m ²
Építés éve:		1897	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	raktár, iroda
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	raktár, iroda
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Garay utcában, az utca Nefelejcs utca és a Hernád utca közötti szakaszán található. Az épület külső és a belső homlokzata is jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Garay utcában található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Dózsa György út, illetve a Thököly út felől.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Thököly úton, több autóbusz és trolibuszjárat is elérhető. A Baross téren az M2-es és az M4-es Metro 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	Raktár			
Hasznosítás jelenlegi formája:		Raktár, iroda		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		Raktár, iroda		
Az épület helyiségei:	A helyiséglistában összesítve.			
Össz. hasznos alapterület	329,99 m2	Kalkulálható alapterület	333 m²	
Általános ismertetés	Az épület 1897-ben épült, zártosorú beépítési móddal, eklektikus stílusban. A helyiségcsoport, a társasház hátsó traktusában, az udvarban található, és onnan nyílik. Az épület vélhetően 1904-ben a szomszédos utcában lévő fémöntödéhez kapcsolódóan épült.			
	Az épület a társasház udvarának hátsó traktusában található. A helyiségcsoportot, mely az épület 2 szintjén, a földszinten és az emeleten található, közvetlenül az udvarról egy külön lépcsőn közelíthető meg. Az épület külső homlokzata gyenge minőségű vakolattal borított, a lábazat vakolathiányos. A tetőszerkezet fából készült, cserép héjgalással. A tető több helyen beázik, ami a fafödémekben további károsodásokat okozott. Helyenként a födém leszakadt. Az épület a folyamatos beázások miatt középen megsüllyedt. A földszinten lévő műhely helyiségek födémje vasbeton gerendák aláépítésével, utólag megerősítették. Megítélésünk szerint, a további hasznosításhoz statikai vizsgálat szükséges.			
A helyiségcsoport rendkívül gyenge műszaki állapotban van.				
Nyílászáróinak szerkezete	Fa szerkezetűek		Állaga	gyenge állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, a vizes blokkban csempézett			
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs			
Fűtési mód	Nincs			
Melegvzellátás	Nincs		állaga	
Egyéb ép. gépészet.			állaga	
Igényszint	gyenge			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %		50 %		

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület
földszint	
előtér	8,22
műhely	10,14
öltöző	9,13
közlekedő	10,95
iroda	19,87
raktár	5,28
raktár	8,50
műhely	45,79
műhely	49,27
földszint összesen:	167,15
emelet	
lépcső	4,28
előtér	0,93
WC	1,45
raktár	0,76
előtér	1,49
WC	0,87
műhely	61,78
mosdó	3,98
iroda	7,47
öltöző	13,50
műhely	66,33
emelet összesen:	162,84
összesen:	329,99 m2

A helyiség, a tulajdoni lap szerint 333 m2, a Társasház Alapító Okiratban 333 m2, az alaprajz szerint 329,99 m2.

A figyelembe vett alapterület: 333 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre 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 újratereztésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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 külső-Erzsébetvárosban, a Keleti pályaudvar közelében fekszik.
2	Megközelítése	Közvetlenül az udvarról lehetséges
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1.	Műszaki állapot	A helyiségcsoport földszinti helyiségeinek falai vizesek, salétromosak. A tető állapota miatt a fafödémek épületrészek területén, több helyen leszakadt a födém.
2.	Tájolása	Udvari fekvése miatt a szűk kapualj miatt nehezen megközelíthető
3.	Közművek	A helyiség elvileg közművesített, de ezek jelenleg nem működnek, és felújításra szorulnak.

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. Thököly út	Bpest VII. ker. Damjanich u.	Bpest VII. ker. Murányi u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	műhely	műhely	műhely	műhely
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1897	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	jó
Megjegyzés:	fsz-I.em.	alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		26 000 000	19 000 000	24 500 000
nettó alapterület (m2)	333,0	128,0	65,0	82,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	333,0	128,0	65,0	82,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		203 125	292 308	298 780
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)		23 400 000	17 100 000	22 050 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		182 813	263 077	268 902

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,90	0,90	0,90
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,95	0,95	0,90
épületen belüli fekvés	jobb	jobb	jobb
	1,10	1,10	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

171 935	261 170	217 811
171 900	261 200	217 800

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	műhely
redukált alapterület (m2)	333,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	216 967
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	217 000
becsült bruttó érték	72 261 000
becsült bruttó érték ker	72 300 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingatlan címe:		Bpest, VII. ker. Garay tér	Bpest, VI. ker. Jókai u.	Bpest, VII. ker. Dohány u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	műhely	műhely	műhely	műhely
Infrastrukturális adottságok:	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1897	na	na	na
Műszaki állapot:	gyenge	jó	jó	gyenge
Megjegyzés:	fsz + I.em.	alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		80 000	130 000	60 000
nettó alapterület (m ²)	333,0	100,0	60,0	30,0
alapterület (m ²)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m ²)	333,0	100,0	60,0	30,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		800	2 167	2 000
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)		72 000	117 000	54 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		720	1 950	1 800

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	rosszabb	hasonló
	1,00	0,80	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,95	0,95	0,90
épületen belüli fekvés	jobb	jobb	jobb
	1,05	1,05	1,05
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	hasonló
	0,90	0,80	1,00
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

646	1 245	1 701
600	1 200	1 700

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	műhely
redukált alapterület (m ²)	333,0
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 167
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 200
becsült bérleti díj (Ft/hó)	399 600
becsült bérleti díj kért összeg	400 000

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
- Kihasználság: 100 %

Funkció: raktár

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		333 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	333 m ² × 1 200 Ft/m ² × 12 hó	4 795 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		4 795 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	47 952 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	95 904 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	95 904 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		4 555 440 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		75 924 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		75 900 000 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 ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. június 2.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	72 300 000	50	36 150 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	75 900 000	50	37 950 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			74 100 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			74 100 000 Ft

Budapest, 2026 június 2.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1076 Budapest, pf. 102
Adószám: 14632764-2-43
Számításkor
10700464-486/8304-51109005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



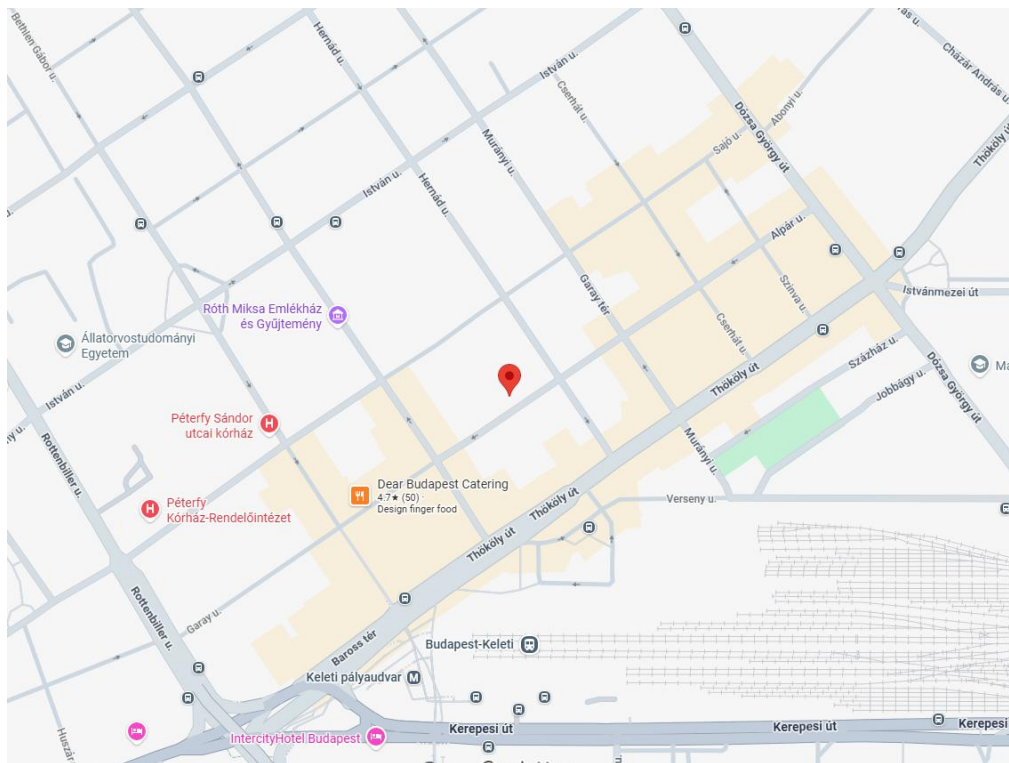
.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.11. 19:19:59



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11

Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33073/1/A/3 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII KER., GARAY UTCA 40. FÖLDSZINT/1EM "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII ker., Belterület, 33073/1/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 80484/2/1999/1999.03.12				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	műhely	333	0	0	2545/10000
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. 1. § Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

- 3 -

Padlástérben:	XLII.	padlás	258 m ²
	XLIII.	padlásfeljáró	4 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

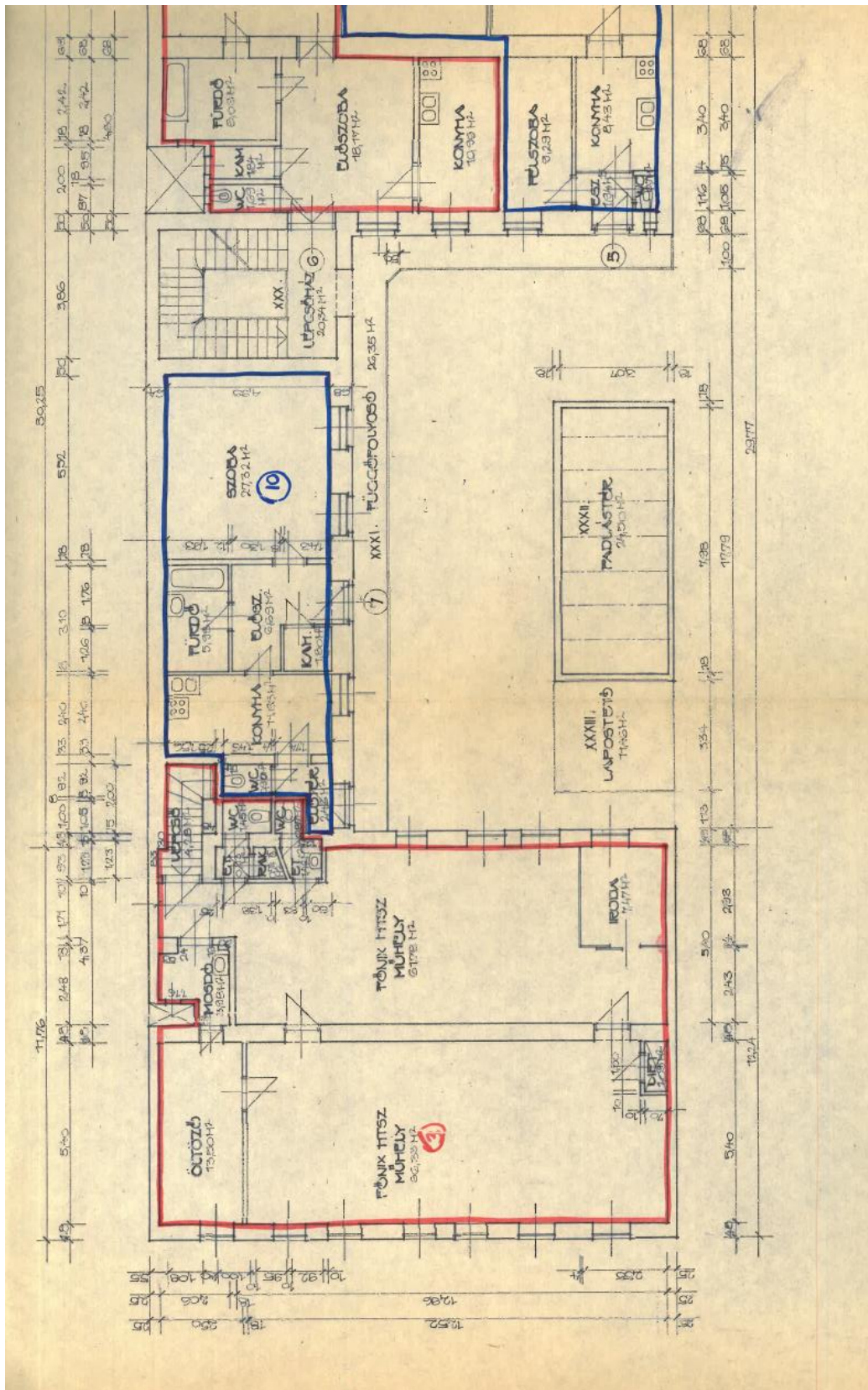
B./ Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

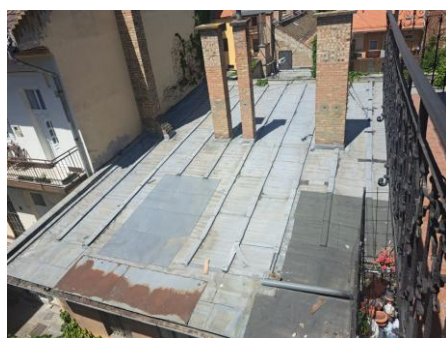
1. A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 1./ sorszámmal jelzett, pincszinten lévő előtér, 4 raktár és lift összesen 137 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből
1057/10.000-ed rész,
2. A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 2./ sorszámmal jelzett, pincszinten lévő üzlet: előtér, üzlettér és raktár helyiségekkel, 58 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből
448/10.000-ed rész,
3. A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 3./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő előtér, 2 WC., közlekedő, öltöző, 3 műhely, iroda és 2 raktár (169 m²), és az I. emeleten lévő 2 műhely, lépcső, öltöző, lift, mosdó, iroda, 2 előtér, 2 WC. és raktár (164 m²), mindösszesen 333 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből
2.570/10.000-ed rész,
4. A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 4./ sorszámmal jelzett, földszint 1. ajtószámú, konyha, átjáró, hálófülke, fürdőszoba + WC., és egy szobából álló öröklakás 39 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből
301/10.000-ed rész,
5. A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 5./ sorszámmal jelzett, földszint 2. ajtószámú, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba + WC., és 2 szobából álló öröklakás 67 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből
517/10.000-ed rész,



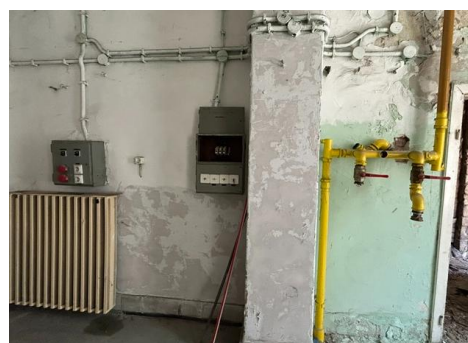
emelet



Fényképek



A földszint





Az emelet

