

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1078 Budapest, István u. 12. Fsz.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33280/0/A/3



Budapest, 2026 június hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Hozamszámítás

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Helyi Építési szabályzat

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta a Csák Investment Kft.-t (1121 Budapest, Hangya lépcső 9. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1078 Budapest, István u. 12. Fsz.

Helyrajzi szám: № 33280/0/A/3

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

60.900.000.-

azaz. hatvanmillió 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 június 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1526 Budapest, pf. 102.
Adószám: 14632/64-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51109005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

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

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 06. 18.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárásról tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

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

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

Cím	1078 Budapest, István utca 12. Fsz.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Műhely	
Helyrajzi szám	33280/0/A/3	
Az ingatlan mérete	283 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:		Raktár	Összes hasznos alapterület /m ² /:	283 m ²
Építés éve:		1899	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:			Jelenlegi funkció:	Műhely
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Műhely, raktár, iroda
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmasabb utcája, az István utcában, az utca, Nefelejcs utca és Hernád utca közötti szakaszán, a Dózsa György út közelében található.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, külső-Erzsébetvárosában, a forgalmas István utcában található, a Városliget közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Rottenbiller utca felől.
Közlekedési eszközök	Az utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Dózsa György úton, több trolibuszjárat és autóbusz is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének. A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor 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		Műhely			
Hasznosítás jelenlegi formája:			Raktár		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:			Raktár, iroda, műhely		
Az épület helyiségei:					
Össz. hasznos alapterület		281,01 m2		Kalkulálható alapterület	283 m²
Általános ismertetés		Az épület 1899-ben épült, eklektikus stílusban, zárt sorú beépítéssel, az utca, Nefelejcs utca és Hernád utca közötti szakaszán. A becslés tárgyát képező műhely, a társasház hátsó traktusában, az udvar részbeni beépítésével alakult ki. A helyiségcsoport részben a szomszédos tűzfalakhoz épült téglalapú épület, részben félnyereg tetővel, részben lapos tetővel. A félnyereg tetős épületrész felújított, a lapostetős épületrész, mohásodott, rossz állapotú bitumenlemez fedéssel. Az épületek vélhetően különböző időben és technológiával épültek. A lapostetős épületrész poroszsüveg boltozatos födémmel, a félnyereg tetős épületrész fafödémmel épült. A helyiségek részben simított beton, részben kerámialap aljzatúak. A falak több helyen csempézettek, de a felújítás során, állapotuk miatt vélhetően nem felhasználhatóak. A műhely helyiségében lévő poroszsüveg boltozat acélgerendái korrodáltak, a tető beázás miatt. A félnyereg tetős épületrészben a födém egy helyen leszakadt, és a falon egy haránt repedés is látható. A nyílászárók rossz állapotúak. Összességében a helyiségcsoport, rossz állapotú, csak jelentős költséggel újítható fel.			
Nyílászáróinak szerkezete		Általában fa szerkezetűek			Állaga rendkívül rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete		Festettek, részben csempézettek			
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat		van			
Fűtési mód		Nincs			
Melegvízellátás		Nincs			állaga gyenge
Egyéb ép. gépészet.					állaga gyenge
Igényszint		Gyenge			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %			50 %		

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m2)
raktár	27,07
előkészítő	7,43
WC	1,03
WC	1,03
műhely	68,03
műhely	49,06
műhely	51,25
raktár	16,00
tároló	1,19
közlekedő	2,31
raktár	12,33
tároló	1,05
raktár	8,60
raktár	5,92
raktár	11,60
előtér	1,32
raktár	15,79
Összesen:	281,01

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

A figyelembe vett alapterület: 283 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 alkalmazhatók.
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 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 mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az 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 maradványértékelés megközelítés módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan Külső-Erzsébetvárosban, főútvonal közelében található. Az ingatlan, állapota miatt jelentős felújítást igényel. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
1	Fekvése	Az ingatlan külső-Erzsébetvárosban, Főútvonal mentén álló épület udvarán található
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	A helyiségcsoport felújításra szorul, gyenge állapotban van.
2	Megközelítés	Udvari fekvése miatt, egy szűk kapualjon keresztül közelíthető meg
3	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Garay u.	Bpest VII. ker. Munkás u.	Bpest VII. ker. Wesselényi u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	műhely	raktár	raktár	raktár
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1899	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	jó	gyenge	jó
Megjegyzés:	földszinti, udvari fekvés	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		65 000 000	37 500 000	29 900 000
nettó alapterület (m2)	283,0	173,0	100,0	74,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	283,0	173,0	100,0	74,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		375 722	375 000	404 054
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)		58 499 915	33 750 000	26 910 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		338 150	337 500	363 649

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,95	0,95	0,90
megközelítés	jobb	jobb	jobb
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	0,70	0,70
épületen belüli fekvés	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

202 383	224 438	229 099
202 400	224 400	229 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	műhely
redukált alapterület (m2)	283,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	218 633
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	218 600
becsült bruttó érték	61 863 800
becsült bruttó érték ker	61 900 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest, VII. ker. Dohány u.	Bpest, VII. ker. Damjanich u.	Bpest, VIII. ker. Elnök 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:	1899	na	na	na
Műszaki	gyenge	gyenge	közepes	gyenge
Megjegyzés:	pince-földszint	alagsor	alagsor	alagsor
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		60 000	150 000	262 500
nettó alapterület (m2)	283,0	30,0	65,0	150,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	283,0	30,0	65,0	150,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 000	2 308	1 750
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)		54 000	135 000	236 250
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 800	2 077	1 575

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
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	rosszabb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
kiadhatóság	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,85	0,85	0,85

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 377	1 430	1 205
1 400	1 400	1 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	műhely
redukált alapterület (m2)	283,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 333
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 300
becsült bérleti díj (Ft/hó)	367 900
becsült bérleti díj ke	368 000

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: műhely

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		283 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	283 m ² × 1 300 Ft/m ² × 12 hó	4 414 800 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		4 414 800 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	44 148 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	88 296 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	88 296 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		4 194 060 Ft
Tőkésítési ráta		7,0 %
Tőkésített érték		59 915 143 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		59 900 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a maradványérték számítás módszerével is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a maradványérték számítás.

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

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	61 900 000	50	30 950 000	Ft
Hozamszámítás	59 900 000	50	29 950 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			60 900 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			60 900 000	Ft

Budapest, 2026 június 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, Pf. 102
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám:
10700464-48676304-51100005

.....
Csák Attila

Ügyvezető

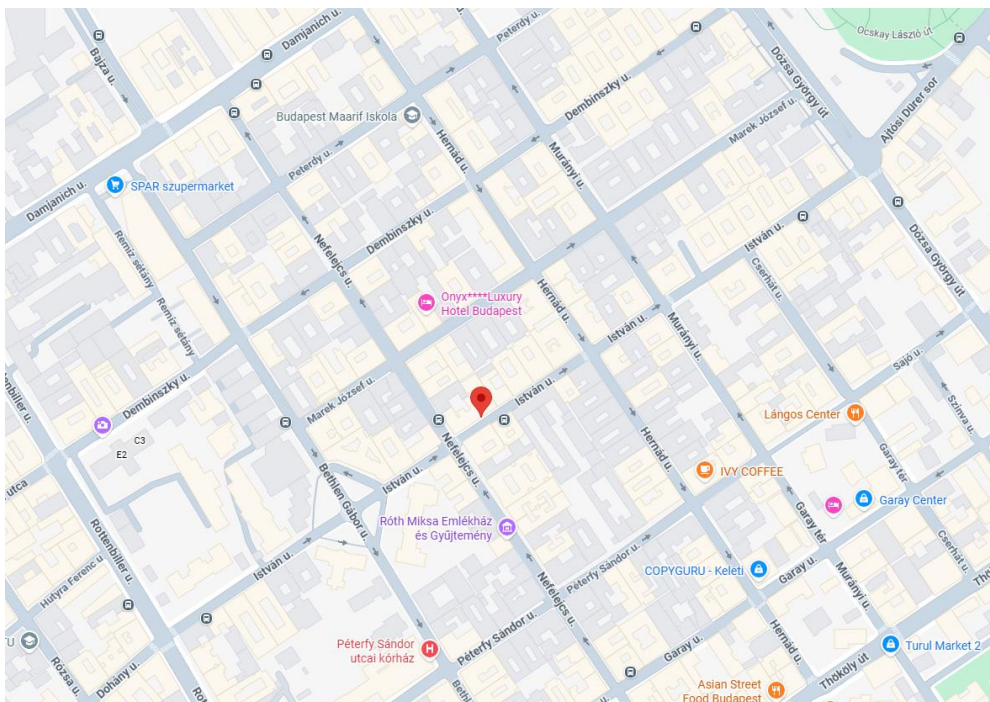


.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11

Oldal 1/1

Budapest VII. ker.
Belterület, 33280/0/A/3 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII. KER., ISTVÁN UTCA 12. FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII. ker., Belterület, 33280/0/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	műhely	283	0	0	2502/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 186985/1996.X.22./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993.I.27./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

5

B./ Külön tulajdon.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakáscéljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINTI ÜZLET**, mely üzlet, előkészítő, előtér, raktár, zuhanyozó-WC-ből álló 60,14 m² (kerekítve 60 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

60

531/10000-ed rész.

2. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINTI ÜZLET**, mely üzlet, raktárból álló 55,74 m² (kerekítve 56 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

55

495/10000-ed rész.

3. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINTI MŰHELY**, mely három műhely, előkészítő, kilenc raktár, közlekedő, előtér, kettő WC-ből álló 282,55 m² (kerekítve 283 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

282

2502/10000-ed rész.

4. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 2. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, előtér, WC- ből álló, 28,41 m² (kerekítve 28 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

248/10000-ed rész.

5. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 3. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 28,86 m² (kerekítve 29 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

256/10000-ed rész.

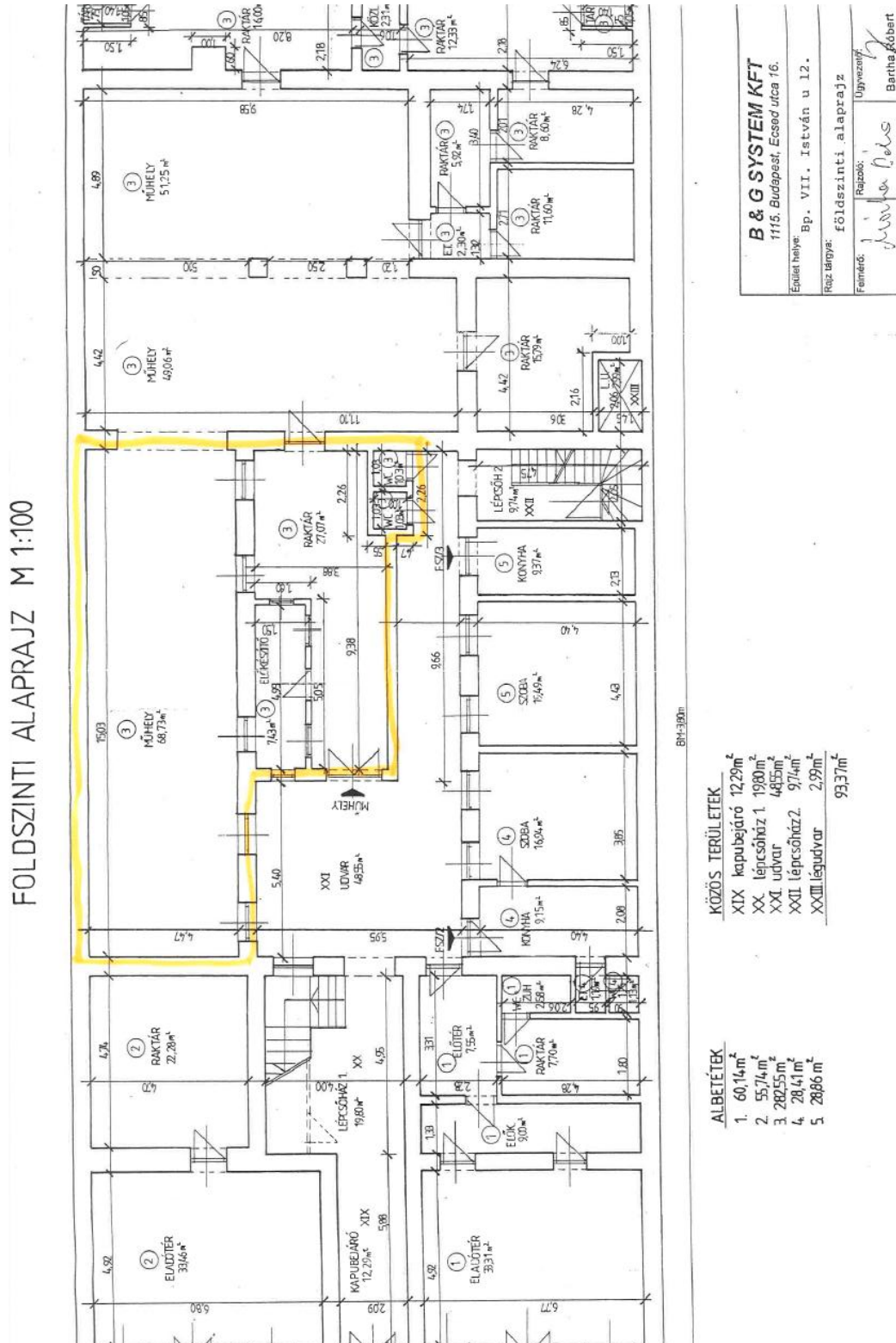
6. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt **I. EMELET 10. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, négy szoba, hall, előtér, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló, 148,56 m² (kerekítve 149 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

1317/10000-ed rész.

7. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt **I. EMELET 11. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, fürdőszobából álló, 26,94 m² (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

239/10000-ed rész.

Alaprajz



Fényképek

