PROAC KFT.

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

1023 Budapest, Orgona utca 8.

Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet alatti 33073/1/A/3 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. június 26.

Magyar Ingatlanszövetség

FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu

MERT-CERT ISO 9001

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA 6.

2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI 8.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI 8.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI 9.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE 10.
   - 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete 10.
   - 5.2. A telek bemutatása 11.
   - 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása 11.
   - 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása 12.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 14.
   - 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet 14.
   - 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága 16.
   - 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 16.
   - 6.4. Hozam alapú értékelés 18.
   - 6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 20.

MELLÉKLETEK
- térképrészletek
- fotók
- tulajdoni lap
- alaprajz
- Társasház Alapító Okirat kivonata

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet.
Helyrajzi szám:	33073/1/A/3
Megnevezése tul.lapon:	műhely
természetben:	üres, használaton kívüli helyiség
Területe (tul.lap):	333 m^2
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet. alatti 33073/1/A/3 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

79 100 000,- Ft, azaz Hetvenkilencmillió-egyszázezer Ft +27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik*. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2026. június 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratot, a méreteket a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napon belüli tulajdoni lap áll rendelkezésre, mely alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. június 26.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.
Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre" a következő definíciót használja:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el."

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.
Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.
A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.05.29.

Jelen volt: PROAC Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.05.11.)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.11. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet		
(természetben:)	1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33073/1/A/3		
Megnevezése:	műhely		
Területe:	333 m²	eszmei hányad:	2545/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1.Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33073/1/A/3 helyrajzi számú, 333 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan, a telek hátsó végén húzódó épület földszintjén és első emeletén helyezkedik el. Önálló bejárata a belső udvar felől, betonlépcsőn keresztül biztosított. A műhely belső két szintes, a szinteket belső betonlépcső köti össze. Kizárólag belülről lehet az I. emeleti szintet megközelíteni.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1991.05.15), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

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,

A Társasházi Alapító Okirat felehetően módósításra került, mivel az eszmei hányad nem egyezik meg a tulajdoni lapon szereplőével.

Megjegyzés: A vizsgált albetétben közműcsatlakozások nem voltak fellelhetők.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:
Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.jan.1.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet elöregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Garay utca 40. szám alatt lévő társasházban található, a Dózsa György úttól 600 m-re. Téglalap alakú, köztes telken helyezkedik el, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Keleti Pályaudvartól 350 m távolságra fekszik.

Az ingatlan forgalmas, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel: M2 metró, számos autóbusz.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, jellemzően a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A társasház hosszúkás téglalap alakú, sík felületű köztes telken helyezkedik el. A telken egy, az utcafronton álló, „L" alakú főépület található, amely zártsorú beépítéssel csatlakozik a szomszédos épületekhez. A telek hátsó részén feltehetően későbbi építésű melléképület helyezkedik el, pince + földszint + emelet kialakítással. (Ebben az épületben található a vizsgált albetét.) E mögött az épület mögött és a hátsó telekhatár között még egy kicsi 20 m^2 udvar húzódik. A másik melléképület a nyugati telekhatárra épült, földszintes kialakítással, feltehetően ez későbbi építésű, mint a főépület.
A beépítések elhelyezkedése miatt a belső udvar mérete kisméretű, összesen mintegy 125 m^2 használható szabad terület áll rendelkezésre.
A főbejárati kapu kétszárnyú csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar betonozott felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zártsorú beépítésű, eklektikus lakóház, 1897 körül épült, tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár. Egyedien tagolt homlokzat, az első emeleti ablakok felett timpanonnal képzett, míg a második emeleti ablakok felett íves szemöldökpárkányzat látható, benne barokkos címerdíszítés. A társasház utcafronti homlokzata 2008-ban került felújításra.
A főépület hagyományos építésű, magastetős, zártsorúan épület épület, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten 1 raktár, 1 üzlethelyiség és 1 egyéb helyiség, a földszinten 1 műhely, valamint lakások, a többi szinten lakások kaptak helyet. Összesen 20 albetét található az épületben.

Szerkezeti ismertetés - vizsgált raktár épülete, mely a hátsó telekhatár mentén húzódó épület:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, fémlemez fedés
Lépcső:	beton lépcsők, kovácsoltvas korláttal;
Homlokzatképzés	vakolt homlokzat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar és a hátsó udvar is betonnal burkolt
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	főépület összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van, hátsó fronti melléképületben közművek nem lelhetők fel
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33073/1/A/3 helyrajzi számú, 333 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, a kapott rajztól eltérést nem tapasztaltunk. A vizsgált műhely a telek hátsó végén húzódó épület földszintjén és első emeletén helyezkedik el.
Önálló bejárata a belső udvar felől, betonlépcsőn keresztül biztosított. A műhely belső két szintes, a szinteket belső betonlépcső köti össze.

Belmagasság: Földszinten: 2,92-3,48 m, Emeleten: 2,83 – 3,68 – 3,95 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	A helyiség bejárata fémrácsos ajtóval védett, földszinten gerébtokos ablakok, melyek előtt egy fém szerkezetű üveges nem nyitható előablak található, emeleten jellemzően gerébtokos ablakok vannak
Belső falfelületek	vakolt, festett, a helyiség falazatán és felületein jelentős nedvességi/szennyeződési nyomok figyelhetők meg.
Lépcső	beton szerkezet
Padlóburkolat	betonburkolat, PVC
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs (gázóra egyértelműen leszerelve)
Fűtés:	nincs (a gázkazán félig szétszerelt állapotú)
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs,
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A telek hátsó végén húzódó épületen láthatóan az építése óta átfogó, teljes körű felújítás nem történt. Az épület több évtizede használaton kívül áll, ez idő alatt még a minimális karbantartási munkálatokat sem végezték el. A tetőszerkezet több pontján kiterjedt beázások figyelhetők meg, - az egyik kémény is beomlott, így ott szabadon esik be az eső - amelyek az épület teljes szerkezetén végig húzódva tartós nedvességterhelést okoztak. A folyamatos ázás következtében a fagerenda egy-két helyen meggyengült, majd beszakadt, így a földszint és az emeleti szint között átlátható nyílás keletkezett, ami a szerkezet jelentős károsodását jelzi. A gépészeti és elektromos hálózat csak nyomokban lelhető fel, a vezetékek és szerelvények avultak, a közműórák működőképessége nem ellenőrzött, feltehetően lezárásra kerültek. Szakipari szerkezetek avultak, hiányosak. A tartós elhanyagoltság miatt az épület teljes körű felújítást igényel, beleértve a tetőszerkezet, a födémszerkezetek, a belső vakolatok, valamint a gépészeti és elektromos rendszerek teljes cseréjét.

A helyiség teljesen felújítandó állapotú, az épület fizikai állapotát is figyelembe véve a fizikai állapot: 30%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	red. alapter.
		m2	%	m2
földszint	előtér	8,22	100%	8,22
	WC	0,74	100%	0,74
	WC	1,00	100%	1,00
	közlekedő	10,95	100%	10,95
	műhely	10,14	100%	10,14
	öltöző	9,13	100%	9,13
	műhely	45,79	100%	45,79
	műhely	49,27	100%	49,27
	iroda	19,87	100%	19,87
	raktár	8,50	100%	8,50
	raktár	5,25	100%	5,25
	földszint összesen:	**168,86**		**169**
I. emelet	lépcső	4,28	100%	4,28
	előtér	0,93	100%	0,93
	WC	1,45	100%	1,45
	raktár	0,74	100%	0,74
	előtér	1,42	100%	1,42
	WC	0,87	100%	0,87
	műhely	61,78	100%	61,78
	mosdó	3,98	100%	3,98
	öltöző	13,50	100%	13,50
	műhely	66,33	100%	66,33
	iroda	7,47	100%	7,47
	lift	1,05	100%	1,05
	I. emelet összesen:	**163,80**		**164**
	Mindösszesen:	**332,66**		**333**
	tulajdoni lapon / TAO-ban szereplő alapterület:			333
	felmérés szerinti alapterület:			333
	számítás alapját képező redukált alapterület:			**333**

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló
(forrás: kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2026-aprilis)

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi. A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 %ponttal 12,5 %-ra – ismét a 13,3 %-os hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 %pontos ugrással 12,8 %-ra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 %-os hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet. 2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 %-át. A hazai befektetőkhöz köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 %-ot tett ki a 2024-es 73 % után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 %-kal, Budapesten pedig 2 %-kal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat. 2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 %-kal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettség refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 %-os állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedévében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 %-uk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 %-a a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 %-os szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piaccal szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Teljes átrendeződés jön az ingatlanpiacon: ezek lesznek 2026 nyertesei – és vesztesei
(Forrás: otthonterkep.hu)

Alapjaiban alakul át a magyar ingatlanpiac: miközben egyes szegmensek újra felpörögnek, mások látványosan visszafogják a tempót - derül ki a DLA Piper Hungary Hazai Ingatlanpiaci Körkép 2026.

A riport fő megállapításait Borbély Gábor, a DLA Piper Hungary partnere, finanszírozási és ingatlanjogi csoportvezetője, valamint Balogh Tamás, a DLA Piper Hungary vezető ügyvédje, Real Estate Service Stream Leader mondták el.
A legfrissebb piaci várakozások szerint 2026-ban már nem az számít, hogy mi épül, hanem az, hogy **mi működik valóban jól és hoz stabil bevételt**. Mutatjuk, merre tart a piac – és hol lehet most igazán nyerni.

Egyértelmű győztes: a lakóingatlanok
Ha egyetlen szegmenst kellene kiemelni 2026-ra, az egyértelműen a lakóingatlan-piac.
A piaci szereplők közel 70 %-a ebben látja a legerősebb növekedési potenciált, ami azt jelenti, hogy a fejlesztések és a befektetések jelentős része ide áramolhat.
Ez nem véletlen: a lakhatás iránti kereslet stabil, a finanszírozás elérhető, és a befektetők számára is kiszámíthatóbb hozamot kínál.

A másik nagy favorit: a szállodák
Meglepő, de a szállodaipar is az élmezőnyben van.
A befektetők egyre inkább a minőségi, komplex koncepcióval rendelkező projektek felé fordulnak, és a mennyiségi bővülést egyre inkább felváltja a prémium élményre építő fejlesztési irány. A szektor iránti érdeklődés nemcsak megmaradt, hanem tovább is erősödhet – különösen a jól pozicionált, magas színvonalú projektek esetében.
„A befektetői érdeklődés a szállodapiac iránt várhatóan tovább erősödik, és a szegmens a következő időszakban is vonzó befektetési célpont maradhat. A befektetők ugyanakkor egyre tudatosabb szempontok mentén hozzák meg döntéseiket: kiemelten keresik azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi, kockázatokkal terhelt piaci környezetben is kiszámítható bevételt biztosítanak. Ennek eredményeként a prémium kategóriás, jól pozicionált, differenciált koncepcióval rendelkező szállodai fejlesztések iránt maradhat a legerősebb a kereslet” – hangsúlyozta Balogh Tamás.

Az irodapiac: óvatosság, kivárás, átalakulás
Az irodapiac viszont teljesen más képet mutat.
Itt továbbra is óvatosak a szereplők és a hangsúly már nem az új építéseken, hanem a meglévő épületek átalakításán és újra pozicionálásán van.
Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.
A bérlők is válogatósabbak lettek: a minőség, az energiahatékonyság és az üzemeltetési költségek ma már döntő szempontok. *„Az irodapiaci szereplők rövid távú várakozásait változatlanul óvatosság jellemzi, ugyanakkor a fejlesztések elmaradása miatt a felsőkategóriás irodák szűkülő kínálata – a minőségi és fenntarthatósági szempontok felértékelődésével összhangban – kedvezőbb lehetőségeket teremthet a fejlesztők és a befektetők számára”* – emelte ki Balogh Tamás.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A műhely megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, használaton kívüli helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: felújítás követően esetleg lakás, iroda.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33073/1/A/3 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 333 m^2 alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	**1076 Bp. Garay utca 40. fszt. és 1. em.**	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Erzsébet krt.	**VIII. ker.** Népszínháznegyed Bezerédi utca 8.	**IXI. ker.** Belső-Ferencváros Lónyay utca	**VII. ker.** Belső-Erzsébetváros Dohány u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Garay utca 44.
HRSZ	**33073/1/A/3**					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**333**	1102	586	521	380	210
Adásvétel / hird.ár (Ft)		299 900 000	169 900 000	399 000 000	81 000 000	50 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34419642	ingatlan.com/ 35372899	ingatlan.com/ 35425535	ingatlan.com/ 35261323	ingatlan.com/ 34542816
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	405 696	272 142	289 932	765 835	213 158	238 095
Az ingatlan megnevezése	műhely	üzlethelyiség	üzlethelyiség	műhely	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapot, főtartó szerkezet is	felújítandó állapot	felújítandó állapot	felújítandó állapot	részben felújított	jó állapotú
Szint	földszinti és emeleti	földszinti+pince	földszinti+pince	földszinti+pince	pince	földszinti
Leírás	avizsgált épület telek hátsó határánál helyezkedik el, az épület földszinti és 1. emeleti részén található a vizsgált albetét, teljes körüen felújítandó állapotú. Közmű nélküli.	Társasház belső udvarában, részben pincéjében kialakított felújítandó ingatlan. A társasház felújított	Blaha Lujza tér közelében, a társasház belső udvarából közelíthető meg a földszinti 419 m2 +pince 333 m2 x 0,5 = 586 m2 red.ter. helyiségcsoport, amely egy nagycsarnokszerű helyiségből és több kisebb helyiségből áll	A társasház belső udvarából közelíthető meg a földszinti 433 m2 +pince 176 m2 x 0,5 = 521 m2 red.ter. helyiségcsoport, két önálló albetét	Részben már felújított, 380 m^2-es, 7 helyiségből álló, külön UTCAI BEJÁRATTAL rendelkező pince	Félig földszinti üzlethelyiség, kb. 1,5 méterlépcső lefelé a bejárattól, frissen felújított mosdókkal.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	kazán fűtés	fűthető
Bejárat / Utcai / udvari	belső udvarról	2 bejárat belső udvarról	2 bejárat/utcai+belső udvari	belső udvarról	utcai bejárat	utcai bejárat
Ablakok/felülvilágító	belső udvari ablakok	felülvilágító	felülvilágító	ablak	nincs	ablakos
Közművek	nincs, összközmű társasházban	összközmű társasházban	összközmű társasházban	villany, víz, csat.	összközműves	villany, víz, csat.
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06. hó	2026.0.hó	2026.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	320 249	244 927	260 939	689 251	191 842	214 286
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot, főtartó szerkezet is	jobb -5%	jobb -5%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -20%
Felép. alapter.	333	nagyobb 10%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	kisebb -5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszinti és emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 20%	rosszabb 10%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Bejárat Utcai / udvari	belső udvarról	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Ablakok/felülvilágító	belső udvari ablakok	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Közművek	nincs, összközmű társasházban	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -10%	jobb -10%
Jogi helyzet	műhely	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-5%	-10%	-35%	-25%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**237 598**	232 681	234 845	448 013	143 882	128 571

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**237 598 Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**333 m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	79 120 134 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**79 100 000 Ft**

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.
A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.
A helyiség jelenleg nem bérbeadott, az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.
A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	**1076 Bp. Garay utca 40. fszt. és 1. em.**	**VIII. ker., Budapest, Üllői út 102.**	**VIII. ker., Budapest, Nap u.**	**VI. ker., Budapest Szondi utca**
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m^2)	**333**	326	115	350
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		554 000	100 000	150 000
Infó forrás		ingatlan.com/35103437	ingatlan.com/35337832	ingatlan.com//35097162
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		1 699	870	429
Az ingatlan jellege	műhely	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		telephelyen belül raktár-iroda, fszt-i helyiség, közepes állapotú	utcai bejártú, pincehelyiség, csak villany van.	utcai bejáratos, fűtött pince
Közművek	nincs	összközműves	villany	összközműves
Kínálati ár / időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		1 614	826	407
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	333	hasonló 0%	kisebb -10%	hasonló 0%
Bejárat utcai/ udvari	belső udvarról	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Fizikai állapot		jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%
Közműellátottság	nincs	jobb -20%	jobb -5%	jobb -20%
Funkció raktár/üzlet/műhely/iroda	műhely	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	belső udvari ablakok	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%
Elhelyezkedés		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-60%	-40%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**462**	646	496	244
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				**462 Ft/m^2/hó**

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1076 Bp. Garay utca 40. fszt. és 1. em.**
Funkció tulajdoni lap szerint	műhely
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m^2)	**333**
Bérbeadható terület (m^2)	333
Redukált terület (m^2)	333
Bérbeadható terület (m^2)	**333**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	462
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 753 844
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**1 753 844**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	35 077
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	799 200
Összes kiadás (Ft/év)	834 277
Összes kiadás (Ft/év)	**834 277**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	919 568
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**919 568**
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	10 818 441
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**10 800 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*310 720*
Pótlási költség (Ft)	*79 920 000*
***A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban*	
** A felépítmény pótlási költsége %-ában*	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	79 100 000	100%	79 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	10 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**79 100 000 Ft**

Következtetések:
A kapott értékek nagymértékben különböznek, ez azzal magyarázható, hogy a hasonló jellegű erősen felújítandó ingatlanok nehezen adhatók bérbe.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végső értéknek. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

a
1076 Budapest, Garay utca 40. földszint/1. emelet alatti 33073/1/A/3 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

79 100 000,- Ft, azaz Hetvenkilencmillió-egyszázezer Ft +27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2026. június 26.

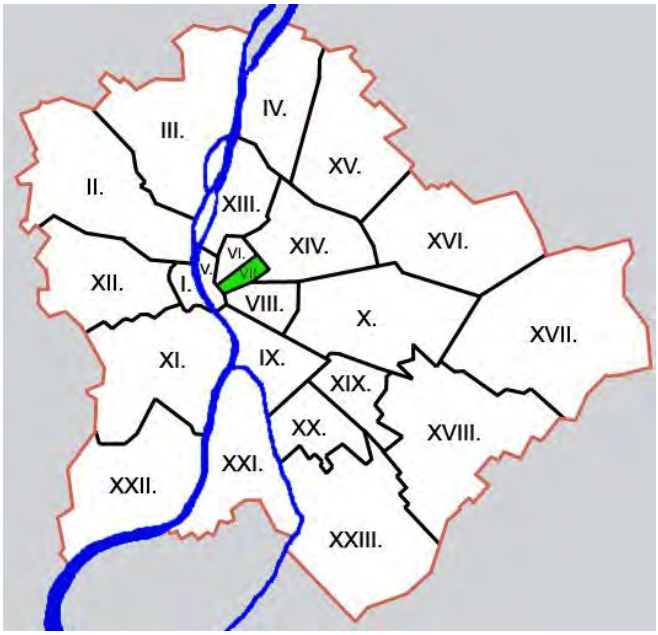
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek






Garay u.
Garay tér
Alpár u.
Thököly út
Dózsa
Istvánmezei út
Magyar Sport Háza
Prepit
Nefelejcs u.
Murányi u.
Verseny u.
Budapest 70 posta
Orient Café Budapest
Budapest-Keleti
Keleti pályaudvar
IntercityHotel Budapest
Kerepesi út
Nemzeti Lovarda
Mosonyi u.
Arena Mall


Hernád u.
Garay tér
COPYGURU - Keleti
Garay u.
Santa's Kitchen
Authentic Indian...
Nefelejcs u.
BÁV Aukciósház és
Zálogházi Zrt.
4.5★ (21)
Értékmegőrző befekt...
Royal Park
que Hotel

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026. 05. 29





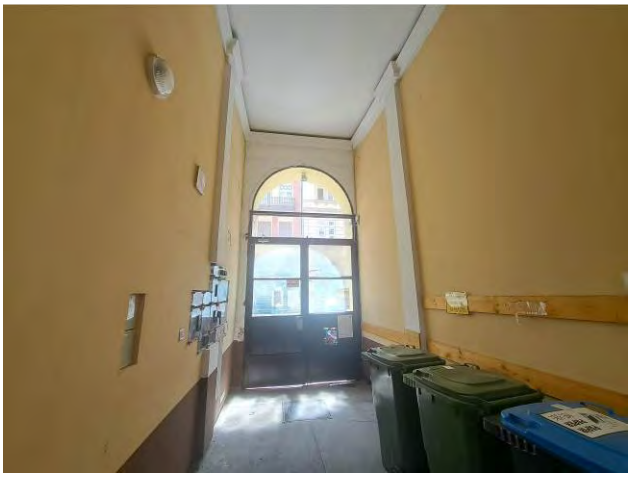
utcakép – környezet



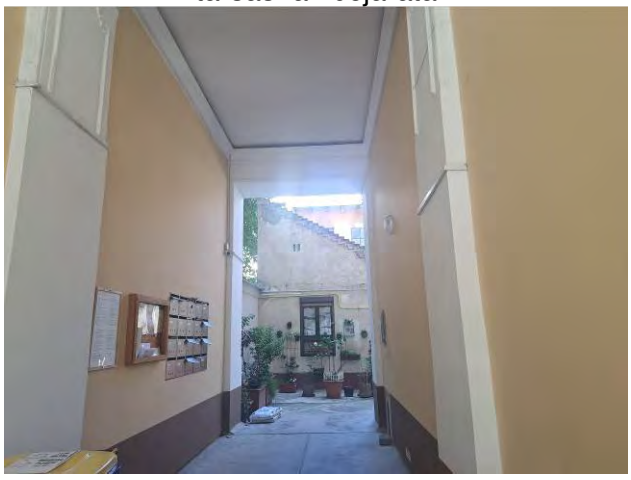
társasház homlokzata



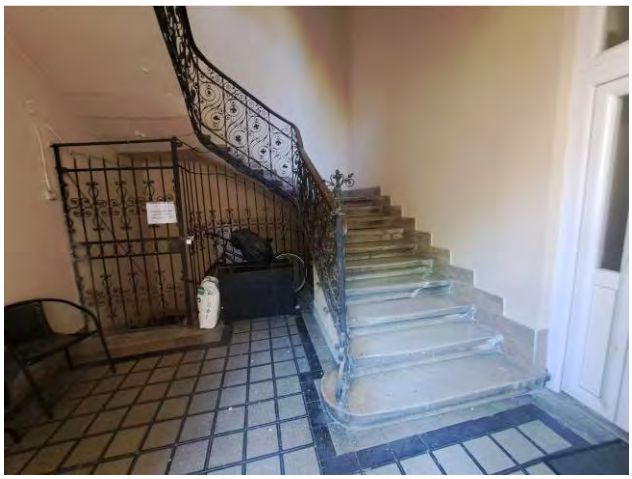
társasház bejárata



kapualj



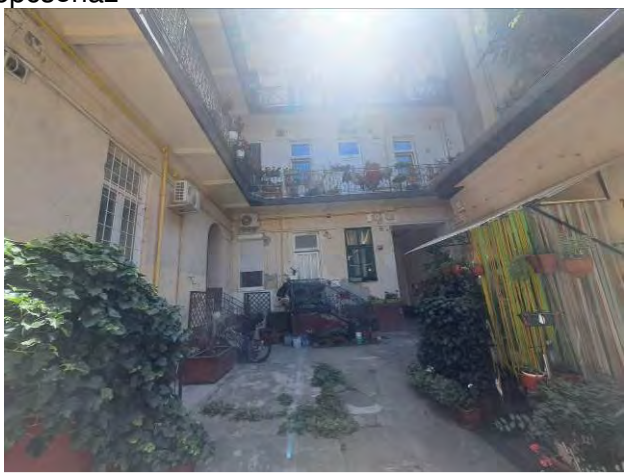
kapualj

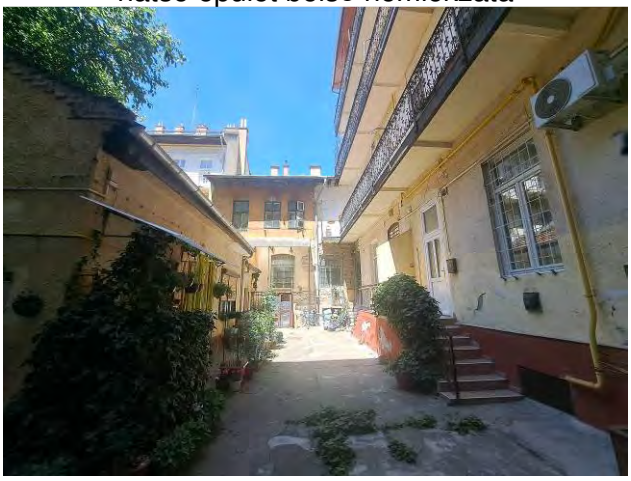
kapualj - lépcsőház



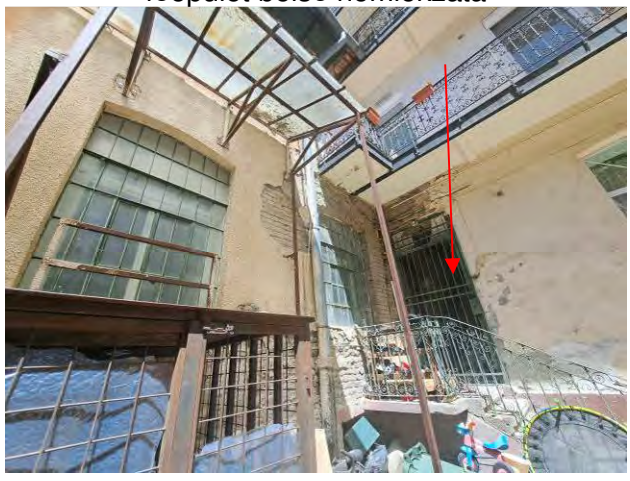
hátsó épület belső homlokzata



főépület belső homlokzata



belső udvar területe, szemben a vizsgált albetét



vizsgált ingatlan bejárata a földszintről

Földszint

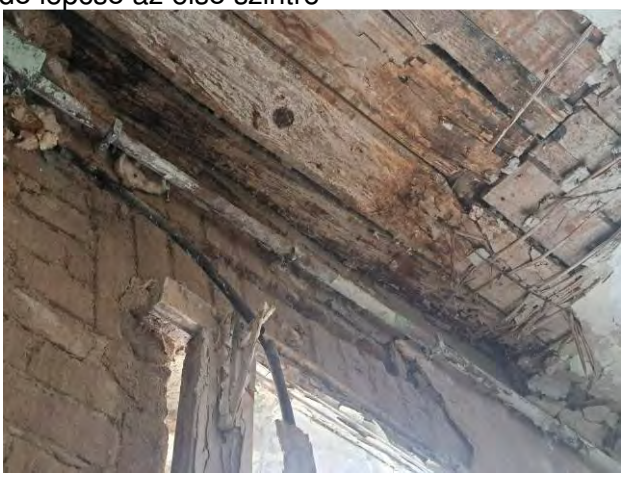




földszinti terület – közlekedő lépcső az első szintre



földszinti műhely födém átszakadt



földszinti műhely födém



földszinti műhely



földszinti műhely





földszint – kilátás a hátsó kis udvarra – gázkazán



ablak részlet



kilátás a hátsó udvarra



földszinti műhely



földszinti műhely

I. emeleti szint

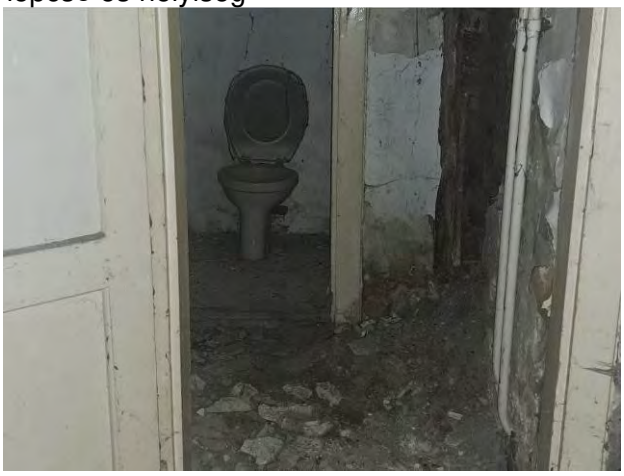




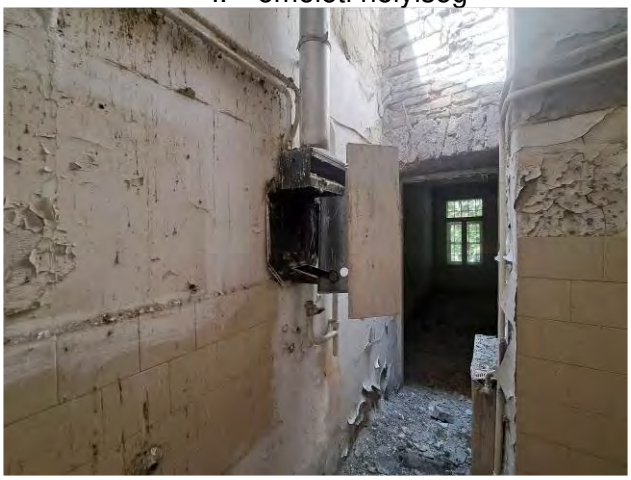
I. emeleti lépcső és helyiség



I. emeleti helyiség



I. emeletei WC



I. emeleti közlekedő, beomlott a kémény, a födém sérült



I. emeleti iroda, záródödém ívesen behajlik



I. emelet feletti záróföldém nyitott



záróföldém, jól látszik a kémény leomlott fedését nem oldották meg



tető



ázás miatti repedések a falon



mennyezet



földszinti feletti födém sérült, beomlott

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.11. 19:19:59
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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, 33073/1/A/3 helyrajzi szám

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

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

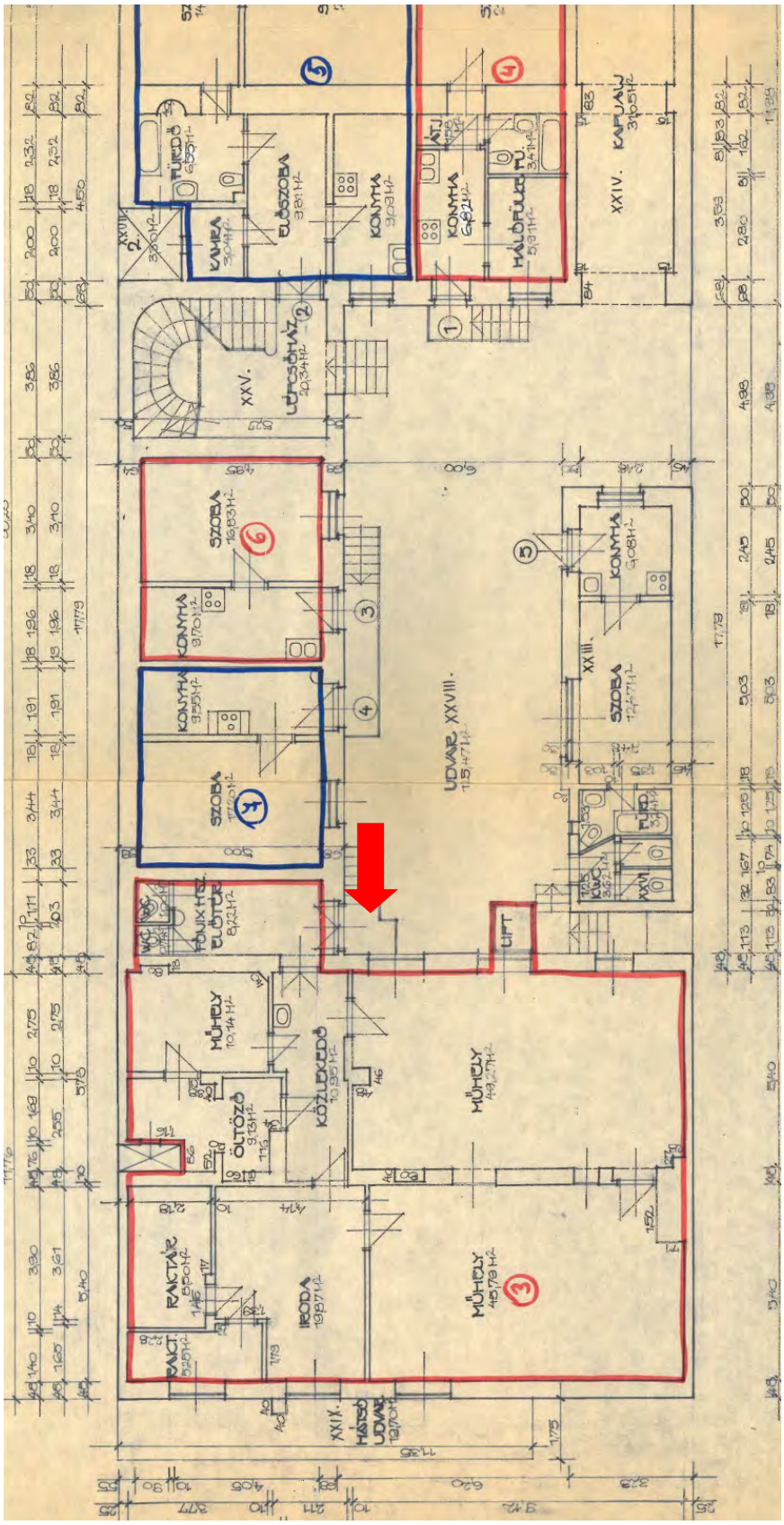
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

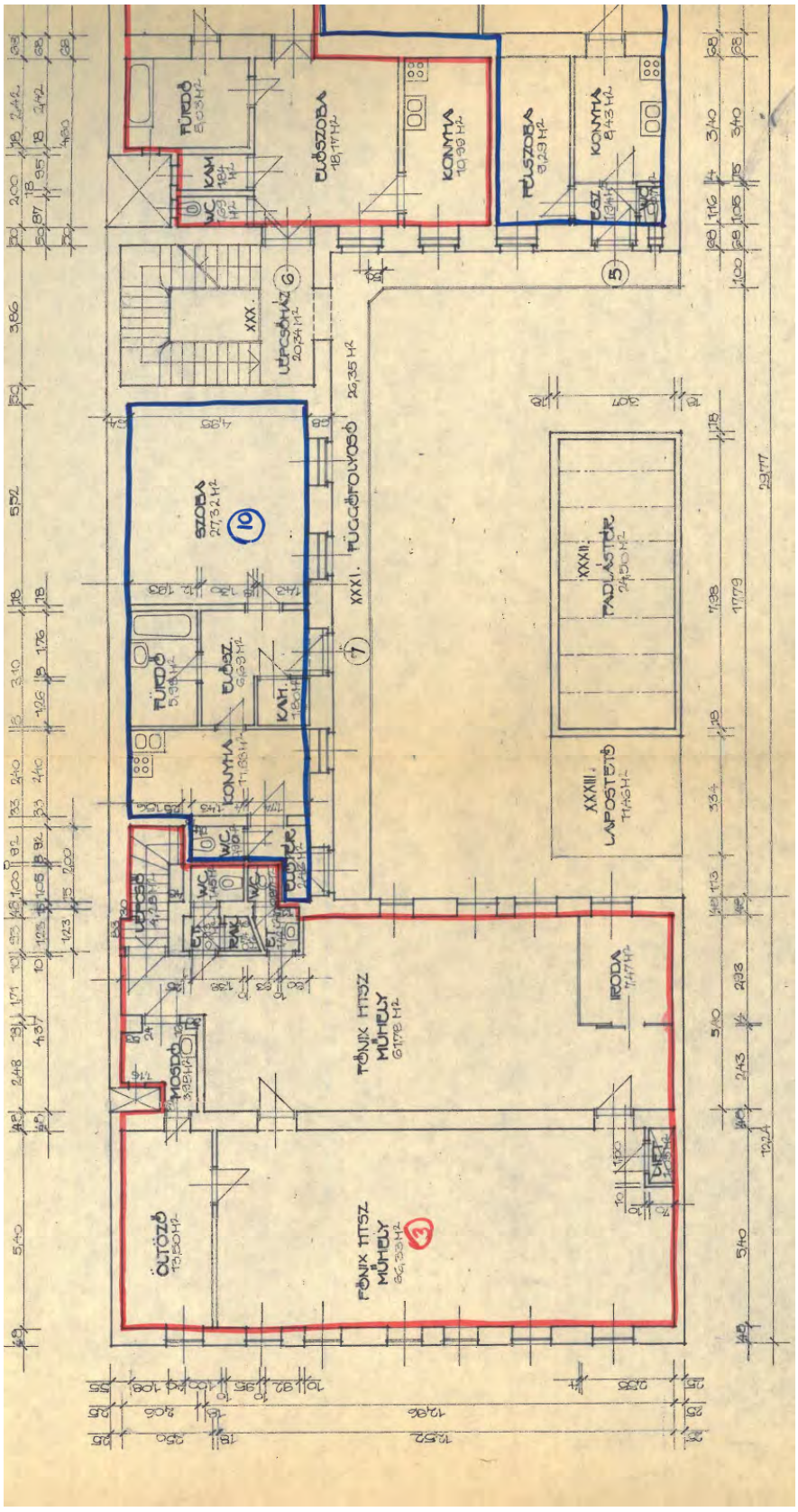
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

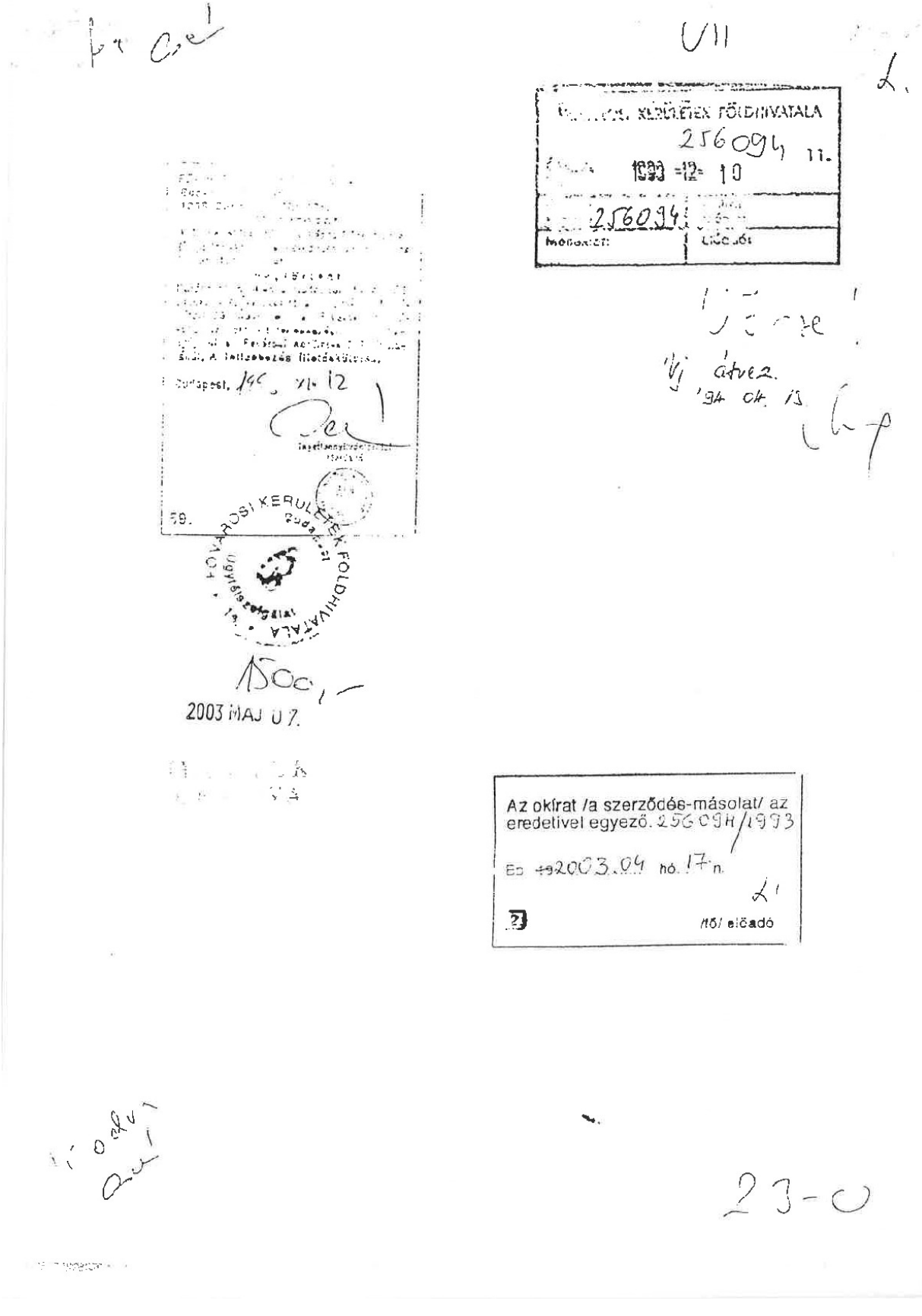
Alaprajz – TAO melléklete:
földszint



I. emelet


FÜRDŐ
ELŐSZOBA
KONYHA
FÉLSZOBA
KONYHA
SZOBA
FÜRDŐ
ELŐSZ.
KONYHA
XXX.
LÉPCSŐHÁZ
XXXI. FÜGGŐFOLYOSÓ
XXXII. PADLÁSTÉR
XXXIII. LAPOSTETŐ
IRODA
FÉNIX TITSZ MŰHELY
FÉNIX TITSZ MŰHELY
ÖLTÖZŐ

TAO kivonata:



Budapest, VII. ker. **G A R A Y utca 40.**
szám alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRATA

Alulírott Fővárosi VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 48./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlannyilvántartásban 307. tulajdoni lapszám és 33.073/1 hrsz. alatt felvett 688 m^2 területü, Budapest, VII. ker. Garay utca 40. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. /IX.30./ Korm. rendelet 2. § /2/. bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977.évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

I. Telek: 688 m^2

II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak;

III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a záróföldém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelései, a közös teraszok burkolatai;

IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogfedések;

V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat;

VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel,

VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékének bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;

VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek, a közös tulajdonú helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik,

IX. Elektromos vezetékek a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei,

X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

Közös tulajdonú helyiségek:

Pinceszinten:			
	XI.	légudvar 1.	1 m2
	XII.	pincelejárat	3 m2
	XIII.	közlekedő	31 m2
	XIV.	mosókonyha	13 m2
	XV.	pincerekesz 1.	13 m2
	XVI.	pincerekesz 2.	3 m2
	XVII.	pincerekesz 3.	34 m2
	XVIII.	pincerekesz 4.	3 m2
	XIX.	pincerekesz 5.	6 m2
	XX.	pincerekesz 6.	9 m2
	XXI.	pincerekesz 7.	3 m2
	XXII.	pincerekesz 8.	6 m2
Földszinten:			
	XXIII.	szolgálati lakás a fszt. 5. alatt, (szoba, konyha, fürdőszoba)	22 m2
	XXIV.	kapualj	31 m2
	XXV.	lépcsőház	2o m2
	XXVI.	WC.,	4 m2
	XXVII.	légudvar 2.	3 m2
	XXVIII.	udvar	125 m2
	XXIX.	hátsóudvar	2o m2
I. Emeleten:			
	XXX.	lépcsőház	2o m2
	XXXI.	függőfolyosó	26 m2
	XXXII.	padlástér	25 m2
	XXXIII.	lapostető	11 m2
II. Emeleten:			
	XXXIV.	lépcsőház	2o m2
	XXXV.	függőfolyosó	26 m2
	XXXVI.	WC.,	6 m2
	XXXVII.	lapostető	194 m2
III. Emeleten:			
	XXXVIII.	lépcsőház	2o m2
	XXXIX.	függőfolyosó	26 m2
	XL.	WC.,	8 m2
	XLI.	légudvar 3.	1 m2

Padlástérben:	XLII.	padlás	258 m2
	XLIII.	padlásfeljáró	4 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tizezred 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, pinceszinten 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, pinceszinten 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,

D./

A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek /a továbbiakban: helyiségek/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasház-öröklakás/.

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

10. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

A jelen társasháztulajdont alapító okiratot a szerződő felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 1991. május 15.

Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat

Ellenjegyezte:

Budapest, 1991. május 15.

Budapesti 12. sz
ÜGYVÉDI MUNKAKÖZÖSSÉG
1114 Budapest XI., Bocskai u. 1. I./3.
Telefon: 869–144, 869–924
Ügyintéző:
Dr. TASNÁDI SÁNDOR ügyvéd