

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. em. 1/C.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33480/0/B/59**



Budapest, 2026 július hó

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

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. Helyiséglela

3.5. Komfortfokozat megállapítása

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

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:

1071 Budapest, Damjanich u.44. B ép. III. 1/C.

Helyrajzi szám: № 33480/0/B/59

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

30.200.000.-

azaz. harmincmillió kétszázezer.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 4 példányban készült

Budapest, 2026 július 31.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, Pf. 102.
Adószám: 14652764-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51109065

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 07. 13.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 07. 22.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

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

Cím	1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33480/0/B/59	
Az ingatlan mérete	29 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: • Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		lakás	Összes hasznos alapterület /m ² /:	29 m ²
Építés éve:		1903	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Lakás
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, lakás
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmas utcáján, a Damjanich utcában található. Az épület az utca Dózsa György út és Bajza utca közötti szakaszán található, a Murányi utával szemben. Az épület külső és belső homlokzata közepes állapotú, helyenként felújításra szorul.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a forgalmas Damjanich utcában található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Damjanich utcában trolibusz, a Dózsa György úton több autóbusz és trolibuszjárat 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.

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa		Lakás			
Hasznosítás jelenlegi formája:			Lakás		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:			Iroda, lakás		
Az épület helyiségei:		A helyiséglistában összesítve.			
Össz. hasznos alapterület		29,72 m2		Kalkulálható alapterület	29 m²
Általános ismertetés		Az épület 1903-ban épült, eklektikus stílusban. Az épület zárt sorú beépítési technikával épült, két udvaros. A becslés tárgyát képező lakás a hátsó udvarban lévő épületrész, harmadik emeletén található. A 'B' épület is lifttel felszerelt. A lakást egy zárt körfolyosóról, egy a szomszédos lakással közös előtérből lehet megközelíteni. Az előszoba és a főzőfülke PVC, a szoba és a hálófülke parketta aljzatú. A fürdőszoba beépített káddal, mosdóval, WC-vel felszerelt, falai részben csempézettek. Itt helyezték el a melegvízellátást biztosító gázbojlert is. A főzőfülkében gáztűzhely található. A nyílászárók rendkívül rossz állapotúak. A lakás rendkívül elhanyagolt, rossz állapotú, komfortos. Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.			
Nyílászáróinak szerkezete		az ablakok és a belső ajtók, fa szerkezetűek		Állaga	rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete		Festett, részben csempézett			
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat		nincs			
Fűtési mód		Gázkonvektor a szobában			
Melegvízellátás		Gázvízmelegítő			állaga
Egyéb ép. gépészet.					állaga
Igényszint		gyenge			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %			60 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. A tulajdoni lapon és az Alapító Okiratban szereplő alapterület 29 m²

Helyiség	Alapterület	Burkolat
közös előtér	5,04/2 = 2,52	parketta
előszoba	3,46	PVC
szoba	13,03	parketta
hálófülke	3,00	parketta
főzőfülke	3,24	PVC
fürdőszoba	4,47	kerámia
Összesen:	29,72	

A figyelembe vett alapterület: 29 m²

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

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, körütekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

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 bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, jól értékesíthető és értékálló. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

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

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

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

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Fekvése és nagysága miatt jól hasznosítható
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Az épületen belüli fekvés	Az utcafronttól távol esik, két udvaron keresztül közelíthető meg. Udvari tájolású
2.	Műszaki állapot	A lakás elhanyagolt, rossz állapotú, felújításra szorul
3.	Parkolás	A környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Garay u.	Bpest VII. ker. István u.	Bpest VII. ker. Thököly út.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1903	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		54 900 000	44 900 000	39 900 000
nettó alapterület (m2)	29,0	43,0	33,0	31,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	29,0	43,0	37,0	31,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 276 744	1 213 514	1 287 097
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)		49 409 993	40 410 000	35 910 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 149 070	1 092 162	1 158 387

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	jobb	hasonló	jobb
	1,05	1,00	1,05
alapterület	kisebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
épület állapota	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,95	0,95	0,95
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 203 507	1 037 554	1 155 491
1 203 500	1 037 600	1 155 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	29,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 132 200
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	1 132 200
becsült bruttó érték	32 833 800
becsült bruttó érték ker	32 800 000

Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk. Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		29 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	29 m ² × 5 000 Ft/m ² × 12 hó	1 740 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 740 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	17 400 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	34 800 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	34 800 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 653 000 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		27 550 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		27 600 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

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

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

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

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyron piaci értéke, 2026. július 31.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	32 800 000	50	16 400 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	27 600 000	50	13 800 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			30 200 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			30 200 000 Ft

Budapest, 2026 július 31.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1026 Budapest, pf. 102
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51100005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



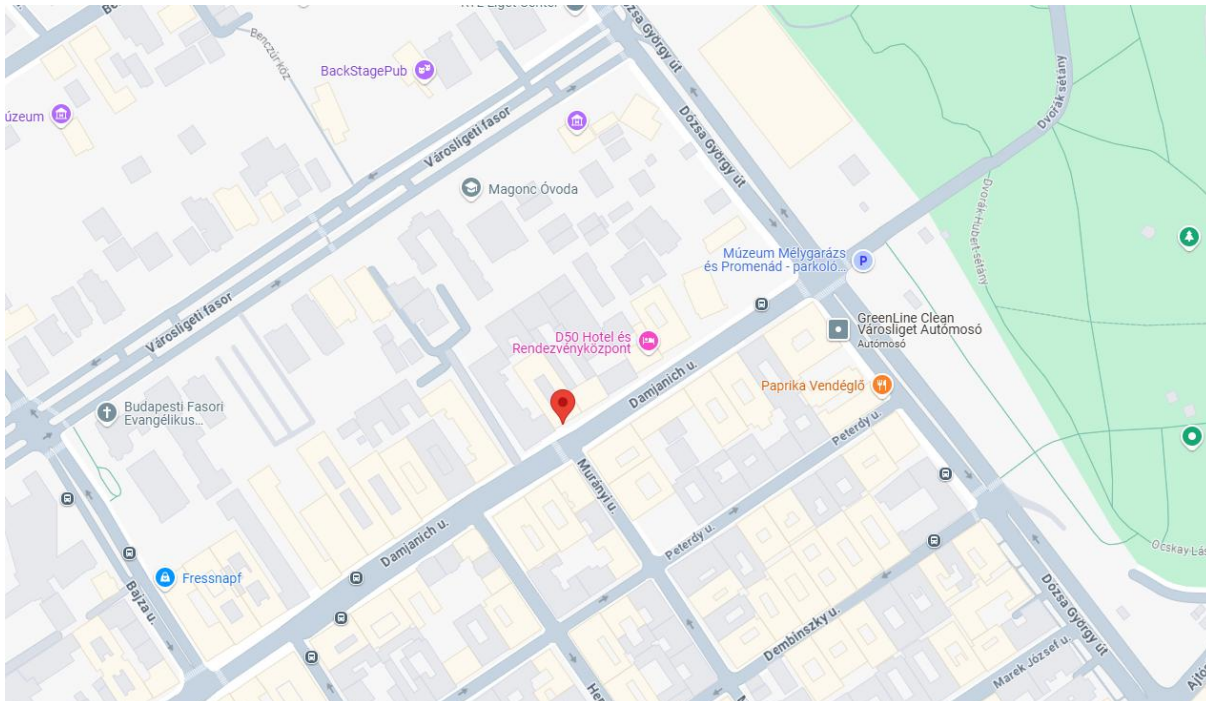
.....

Beák Attila

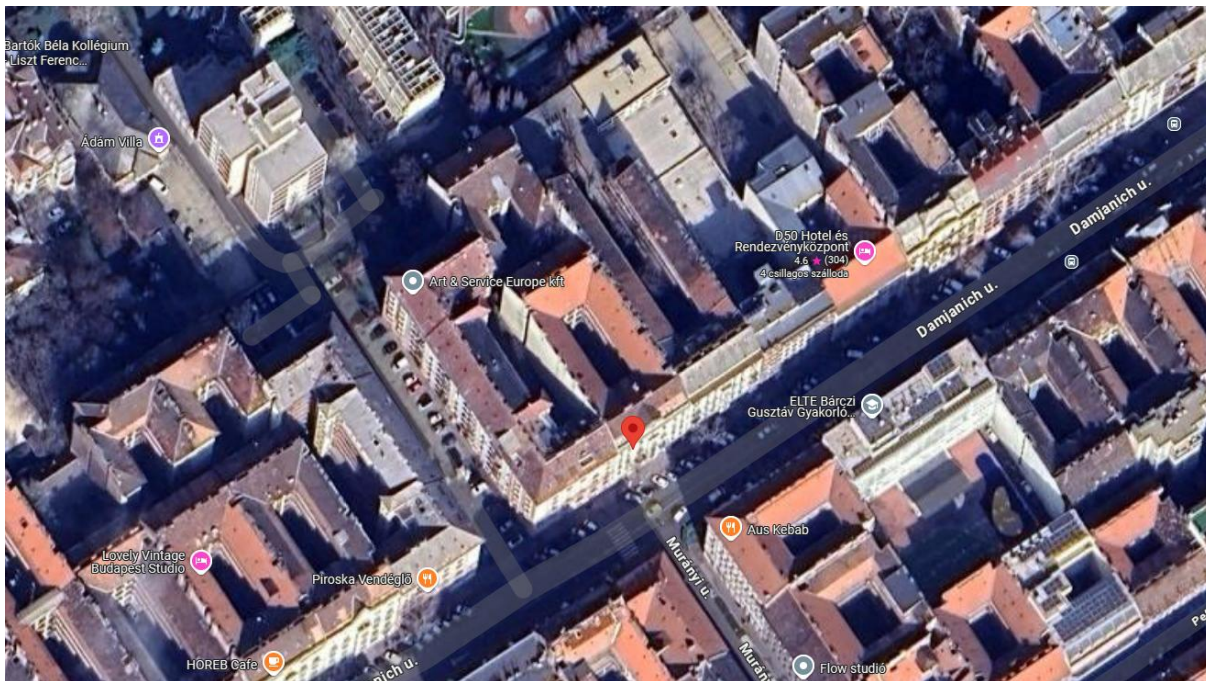
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33480/0/B/59 helyrajzi
szám

1071 BUDAPEST VII KER., DAMJANICH UTCA 44. B. ÉP. 3 EM. 1C. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33480/0/B/59

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
	lakás	29	1	0	63/10000
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./01.27./			
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

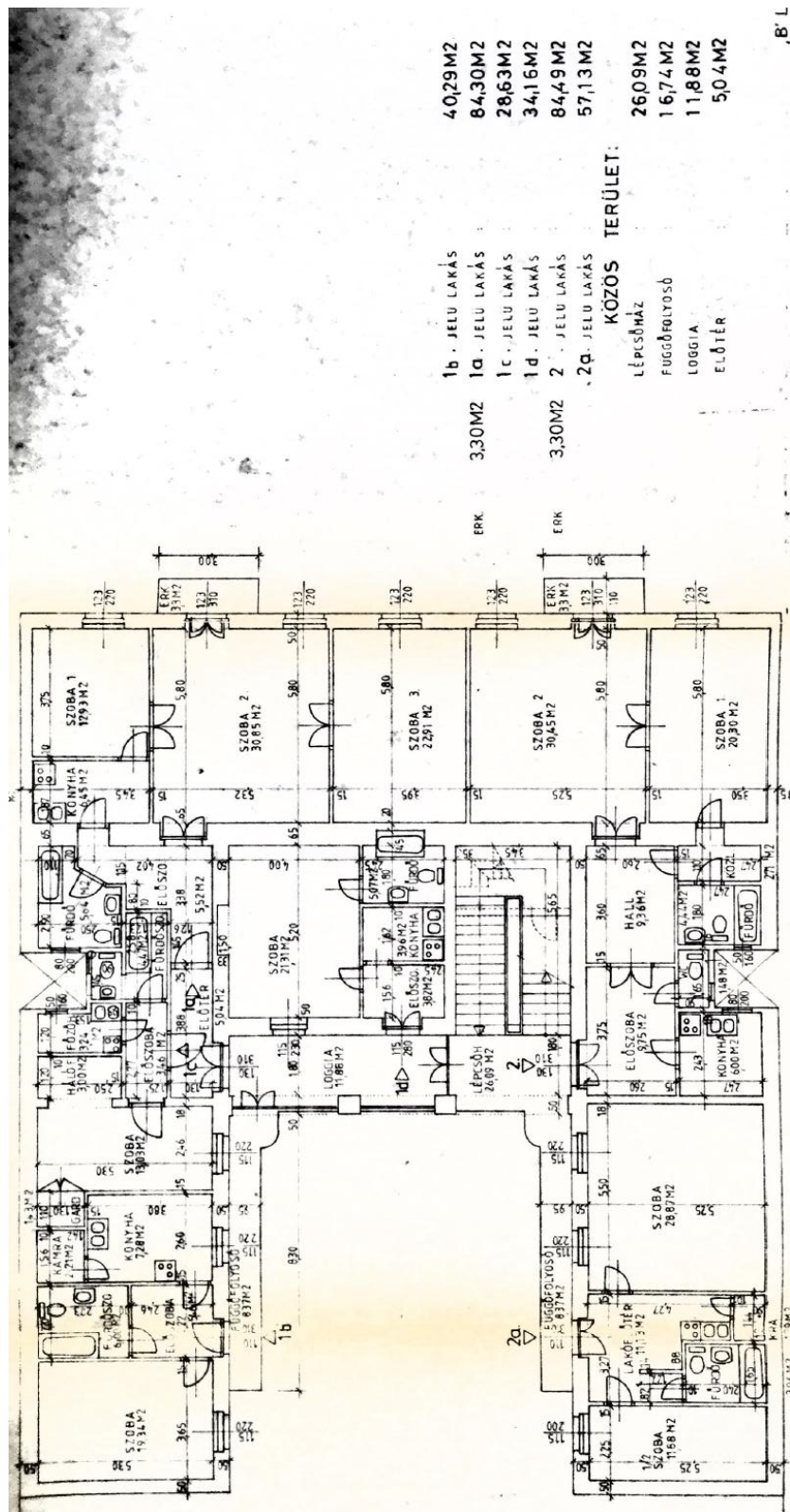
Társasház Alapító Okirat kivonat

- 7 -

- 51./az alapító okiratban és az alaprajzon 51 sorszámmal jelölt I.emelet 1.szám alatti öröklakást, 106 m2 alapterülettel, 2 szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 234/10.000 résszel a 33480/B/51 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/51 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 52./az alapító okiratban és az alaprajzon 52 sorszámmal jelölt I.emelet 1/B.szám alatti öröklakást, 49 m2 alapterülettel, 1 szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 107/10.000 résszel a 33480/B/52 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/52 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 53./az alapító okiratban és az alaprajzon 53 sorszámmal jelölt I.emelet 2.szám alatti öröklakást, 81 m2 alapterülettel, 2 és fél szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 180/10.000 résszel a 33480/B/53 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/53 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 54./az alapító okiratban és az alaprajzon 54 sorszámmal jelölt I.emelet 2/A.szám alatti öröklakást, 52 m2 alapterülettel, 1 és fél szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 114/10.000 résszel a 33480/B/54 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/54 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 55./az alapító okiratban és az alaprajzon 55 sorszámmal jelölt II.emelet 1/A.szám alatti öröklakást, 48 m2 alapterülettel, 1 és fél szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 105/10.000 résszel a 33480/B/55 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/55 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 56./az alapító okiratban és az alaprajzon 56 sorszámmal jelölt II.emelet 1.szám alatti öröklakást, 151 m2 alapterülettel, 4 szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 333/10.000 résszel a 33480/B/56 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/56 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 57./az alapító okiratban és az alaprajzon 57 sorszámmal jelölt II.emelet 2.szám alatti öröklakást, 142 m2 alapterülettel, 3 és fél szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 313/10.000 résszel a 33480/B/57 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/57 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 58./az alapító okiratban és az alaprajzon 58 sorszámmal jelölt III.emelet 1/B.szám alatti öröklakást, 40 m2 alapterülettel, 1 szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 88/10.000 résszel a 33480/B/58 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/58 számú különlapra felvettem és ott arra,
- 59./az alapító okiratban és az alaprajzon 59 sorszámmal jelölt III.emelet 1/C.szám alatti öröklakást, 29 m2 alapterülettel, 1 szobával, a hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdoni hányadból 63/10.000 résszel a 33480/B/59 hrsz.alatt az ujonnan nyitott 681/59 számú különlapra felvettem és ott arra,

- / -

Alaprajz

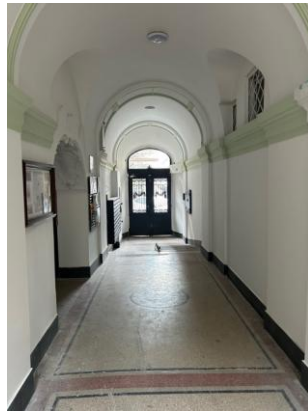


Az 1071 Budapest, Damjanich u. 44. B ép. III. 1/C. (33480/0/B/59 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

Fényképek



utcai homlokzat



kapualj



első udvar



B ép. udvara



B. ép. lépcsőház



a lift és a körfolyosó bejárat



a zárt körfolyosó



a közös előtér

A lakás



előszoba



szoba



főzőfülke



fürdőszoba

