

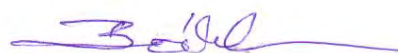
Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS
az 1074 Budapest, Dob u. 4. tetőtér. sz. alatti ingatlanról,
2025 május 27.-i fordulónappal készített értékbecslésre,


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1025 Budapest, pf. 102
Adószám: 14682764-2-43
Számlaszám:
10700464-486/8304-51100005

.....
Csák Attila
Ügyvezető



.....
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) **megbízta a Csákinvest Kft.-t** (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy az 1074 Budapest, Dob u. 4. tetőtér. szám alatt fekvő ingatlanról, 2025 május 27.-i fordulónappal készített értékbecslést aktualizálja.

Jelen értékbecslés aktualizálás, csak az ingatlanról, 2025 május 27.-én készült értékbecsléssel együtt érvényes.

Az aktualizálásra váró szakvéleményben a forgalmi érték a hitelfedezeti értékelésekről szóló 27/1997(VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA által sztenderdizált EVS 2020 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.

Mind a piaci összehasonlítás, mind a maradványérték alapú módszer következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve is helytállóak, bár mindkét módszer esetében az alapértékek nem változtak. Az ingatlanról 2025 május 27.-én kelt értékbecslés minden megállapítását fenntartjuk, a forgalmi értéken nem változtatunk.

Gazdasági áttekintés:

2025 júliusában a 15–74 éves foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 712 ezer főt tett ki. A munkanélküliek száma 211 ezer fő, a munkanélküliségi ráta 4,3% volt. 2025. júniusban a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete 704 400, a nettó átlagkereset 484 200 forint volt. A bruttó átlagkereset 9,7, a nettó átlagkereset 9,6, a reálkereset pedig 4,8%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A bruttó kereset mediánértéke 567 700, a nettó kereset mediánértéke 395 000 forintot ért el, 10,3, illetve 10,5%-kal felülmúlta az előző év azonos időszakit. 2025 I. félévében 5129 új lakás épült, 15%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 12 830 volt, 43%-kal több, mint 2024 azonos időszakában. Magyarország bruttó hazai termékének volumene 2025 II. negyedévében a nyers adatok szerint 0,1, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,2%-kal felülmúlta az előző év azonos időszakit. Az előző negyedévhez képest – a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint – a gazdaság teljesítménye 0,4%-kal bővült. 2025 első félévében a GDP a nyers adatok szerint stagnált, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint 0,1%-kal alulmúlta a 2024 azonos időszakit. A beruházások volumene 2025 II. negyedévében a nyers adatok szerint 8,0%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától. Az előző negyedévhez mérten – a szezonálisan kiigazított adatok alapján – a beruházások összértéke összehasonlító áron 1,1%-kal mérséklődött. 2025. júliusban a fogyasztói árak átlagosan 4,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbiakat. Júniushoz viszonyítva átlagosan 0,4%-kal voltak magasabbak az árak.

2025 júniusában az ipari termelés volumene 4,9%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A munkanaphatástól megtisztított index megegyezik a kiigazítatlannal. A feldolgozóipari alágak többségében visszaesés következett be. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 1,2%-kal kisebb volt a 2025. májusinál. 2025 júniusában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 2,6, munkanaptényezővel kiigazítva 0,9%-kal magasabb volt az egy évvel azelőttinél. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 0,4, az egyéb építményeké 6,5%-kal nagyobb volt. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 5,3%-kal elmaradt a 2025. májusitól. 2025 II. negyedévében az építőipar termelői árai 5,7%-kal voltak magasabbak, mint az előző év azonos időszakában.

Forrás: KSH

Értékbecslés aktualizálás, az 1078 Budapest, István u. 51. Fsz. R-1. sz, ingatlanról
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

A lakáspiac:

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető. 2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacról érkező lakossági megtakarítások is támogattak.

A 2024 negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredőjeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedévben. 2024 negyedik negyedévében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértelemben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg.

Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedévében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedévhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrekció pénzügyi stabilitási kockázatát ugyanakkor mérsékli, hogy alacsony a fennálló jelzáloghitelek tipikus hitelfedezeti mutatója. A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is meghaladta a folyósítások értéke. A megkötött lakáshitel-szerződések száma a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben nőtt, így a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető.

A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége a gyorsuló lakásár-dinamika hatására. A további gyermeket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például a fővárosban elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizettséget jelentene. A 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlanra kiadott használatbavételi engedély 29 százalékos visszaesést mutat 2023hoz képest, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,29 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb volt európai összevetésben. Előretekintve is visszafogott építési volument jelez, hogy 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 27 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adathoz képest.

A 2024. negyedik negyedévben EU-s összehasonlításban is jelentősen, 5,1 százalékkal emelkedő lakásépítési költségeket a 12,8 százalékkal emelkedő építőipari munkaerőköltségek hajtják. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előre előretekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent.

A 2024. negyedik negyedévi csúchoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintba emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

Forrás: MNB.

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, 2025. szeptember 12.-i fordulónappal** a következő:

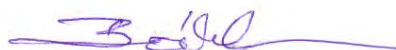
Tekintettel a becslés tárgyát képező ingatlan műszaki állapotára, valamint arra a tényre, hogy az adott területen a hasonló jellegű ingatlanok ármozgásai a becslés időpontja óta eltelt időszakban, lényegesen nem változtak, az értéket a mai nappal is helytállónak tartom.

A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan, általunk becsült,
a korábban készített értékbecslésben megállapított
forgalmi értékeken nem változtattunk.

Budapest, 2025 szeptember 12.


 Csák Investment Kft.
 Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
 Levelezési cím: 1125 Budapest, pf. 102
 Adószám: 14402764-2-43
 Számlaszám:
 10700460-48578304-51100005

.....
 Csák Attila
 Ügyvezető



.....
 Beák Attila
 EUFIM minősített szakértő