

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1078 Budapest, Murányi 2. fsz. Ü-2.
szám alatt fekvő ingatlanról**
Helyrajzi szám: 32942/0/A/2



Budapest, 2026 február hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az 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.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

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

1078 Budapest, Murányi u. 2. fsz. Ü-2.

Helyrajzi szám: № 32942/0/A/2

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

105.100.000.-

azaz. százötmillió egyszázezer.-Ft

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

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

Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2026 február 19.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám:
10700464-48676304-51109005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 02. 11)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 02. 19.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

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

(Az ingatlan adatait a 2026.02.11.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1078 Budapest, Murányi u. 2. földszint – Ü-2.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerület Önkormányzat	1/1
Besorolás	Üzlethelyiség	
Helyrajzi szám	32942/0/A/2	
Az ingatlan mérete	189 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:		Üzlethelyiség	Összes hasznos alapterület /m ² /:	189 m ²
Építés éve:		1910	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	üzlet
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	iroda, üzlet
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Murányi utca és a Verseny utca sarkán található. Az épület külső homlokzata jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Murányi utca és a Verseny utca sarkán található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Thököly úton több autóbuszjárat, a közelben lévő Baross téren a Metro 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 városegyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre. A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került. A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi. A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Üzlethelyiség		
Hasznosítás jelenlegi formája:	Üzlethelyiség		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, üzlet		
Az épület helyiségei:	A helyiséglelistában összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	188,87 m ²	Kalkulálható alapterület	189 m ²
Általános ismertetés	Az épület 1910-ben épült, premodern stílusban. A társasház a Murányi utca és a Verseny utca sarkán áll. Az. A pince, földszint + 4 emeletes, épület, az utcafrontra épült zárt sorú beépítési technikával. A külső homlokzata jó állapotú. A becslés tárgyát képező ingatlant az utcasarkon épült bejáraton keresztül lehet megközelíteni. A földszinti helyiségcsoport általában PVC padozatú. A középfolyosóról nyílnak két oldalra a különböző funkciójú helyiségek. A vizesblokkok, WC helyiségek általában csempézettek. A bejáratú ajtó műanyag az ablakok fa szerkezetűek, mindegyik ráccsal védett. Az egész helyiség felett egy épített galéria található. Sem a Társasház Alapító Okiratban, sem az alaprajzon, sem a tulajdoni lapon nincs feltüntetve, ezért az alapterület számításánál nem vesszük figyelembe. A helyiség közepes állapotú.		
Nyílászáróinak szerkezete	fa szerkezetűek		Állaga rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, a vizesblokkok részben csempézettek		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	Gázüzemű cirkó		
Melegvízellátás	Villanybojler		állaga
Egyéb ép. gépészet.			állaga
Igényszint	Közepes		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	70 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban és a tulajdoni lapon szereplő alapterület 189 m².

Helyiség	Alapterület (m ²)
előtér	19,57
közlekedő	17,53
iroda	11,90
iroda	10,82
iroda	10,56
iroda	16,52
iroda	10,20
iroda	22,84
feljárát	4,58
tároló	1,02
közlekedő	15,20
gázmérő	1,30
öltöző	2,79
WC	1,08
mosdó	1,86
előtér	0,94
előtér	1,04
WC	1,07
konyha	7,46
raktár	30,59
Összesen:	188,87

A figyelembe vett alapterület: 189 m²

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

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

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

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

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

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. 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 épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

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

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

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

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

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

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

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

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

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

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

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

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

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

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

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

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

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

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a külső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik forgalmas területén fekszik.
2	Környezet	A közelben található a Baross tér és a Keleti pályaudvar
3	Fekvés	Közvetlenül az utcáról nyílik
4.	Galéria	A helyiség felett, egy épített galéria található
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Közepes
2.	Nyílászárók	Az ablakok közepes állapotban vannak

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3
Ingyen címe:		Budapest VII. István u.	Budapest VII. Rottenbiller u.	Budapest VII. Dohány u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1910	hasznó	hasznó	hasznó
Műszaki áll:	közepes	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		78 000 000	54 990 000	55 000 000
nettó alapterület (m2)	189,0	116,0	80,0	85,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	189,0	116,0	80,0	85,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		672 414	687 375	647 059
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00.	1,00
korrigált ár (Ft)		70 200 022	49 491 000	49 500 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		605 173	618 638	582 353

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasznó	hasznó	hasznó
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasznó	hasznó	hasznó
	1,00	1,00	1,00
építési idő korrekció	hasznó	hasznó	hasznó
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,90	0,90
épületen belüli fekvés	hasznó	hasznó	hasznó
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

544 655	556 774	524 118
544 700	556 800	524 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	189,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	541 867
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	541 900
becsült bruttó érték	102 419 100
becsült bruttó érték ker	102 400 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest, VII. Bethlen G.u.	Budapest, VII. István u.	Budapest, VII. Rottenbiller u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1910	na	na	na
Műszaki	közepes	gyenge	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		300 000	450 000	450 000
nettó alapterület (m2)	189,0	75,0	125,0	144,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	189,0	75,0	125,0	144,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 000	3 600	3 125
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		270 000	405 000	405 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 600	3 240	2 813

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	jobb	gyengébb	gyengébb
	1,05	0,85	0,85
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

3 780	2 754	2 391
3 800	2 800	2 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	189,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 000
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 000
becsült bérleti díj (Ft/hó)	567 000
becsült bérleti díj kért	567 000

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

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

Funkció: üzlethelyiség

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		189 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	189 m ² × 3 000 Ft/m ² × 12 hó	6 804 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasznátság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		6 804 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	68 040 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	136 080 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	136 080 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		6 463 800 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		107 730 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		107 700 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

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

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

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

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. február 19.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	102 400 000	50	51 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	107 700 000	50	53 850 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			105 050 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			105 100 000 Ft

Budapest, 2026 február 19.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1525 Budapest, pf. 102.
Adószám: 14632764-2-43
Számításkor
10700464-486/8304-51100005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



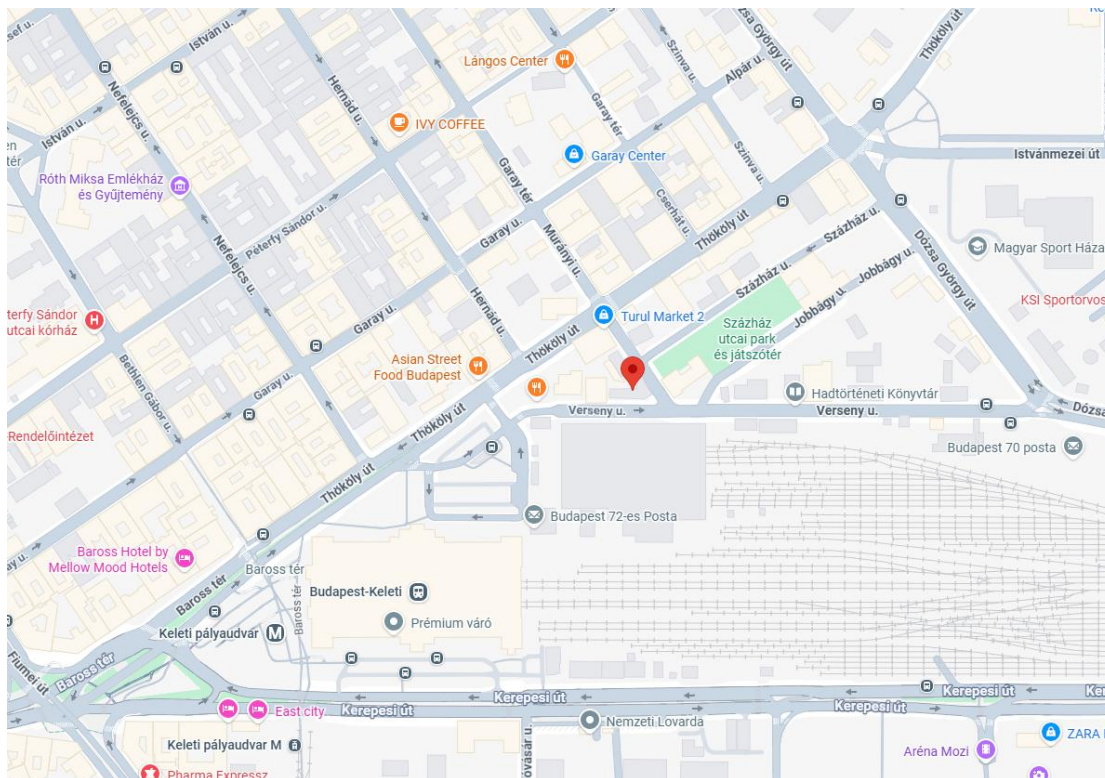
.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260211/26503
2026.02.11

Budapest VII ker.
Belterület, 32942/0/A/2 helyrajzi szám

Oldal 1/1

1078 BUDAPEST VII KER., MURÁNYI UTCA 2. FSZ./U/2
Budapest VII ker., Belterület, 32942/0/A/2

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
	üzlethelyiség	189	0	0	795/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
Jogi jelleg: Társasház					
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 87591/1994/III.24/			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 1/1				
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. eredeti felvétel				
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6				

III. RÉSZ

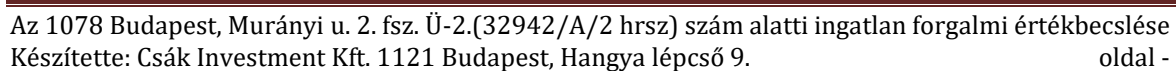
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

- 2.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt földszinti Ü-2.sz. alatti, hat irodából, konyha, öltöző, kettő előtérből, mosdó, zuhany, kettő Wc-ből gázmérőből, tárolóból, feljáróból, raktárból és kettő közlekedőből álló, összesen 188,87 m²., kerekítve 189.00 m². alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdomból 795\10.000 hányad.
- 3.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt földszinti Ü-3.sz. alatti, egy raktárból és Wc-ből álló, összesen 15,82 m²., kerekítve 16.00 m². alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdomból 67\10.000 hányad.
- 4.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt földszinti 4.sz. alatti, egy szobából konyhából, kamrából, Wc és közlekedőből álló, összesen 47,73 m²., kerekítve 48.00 m². alapterületű öröklakás valamint a közös tulajdomból 201\10.000 hányad.
- 5.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt földszint 5.sz. alatti, egy szobából előszobából, konyhából, kamra és fürdőből álló, összesen 40,21 m². kerekítve 40,00m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 169\10.000 hányad.
- 6.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt földszint 6.sz. alatti, egy és fél szobából, előszobából, konyhából, kamrából, Wc-ből és fürdőből álló, összesen 58,21 m². kerekítve 58,00.m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 245\10.000 hányad.
- 7.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt földszint 7.sz. alatti, egy szobából ,konyhából álló, összesen 22,55 m². kerekítve 23,00 m² alapterületű (szolgálati)lakás, valamint a közös tulajdomból 95\10.000 hányad.
- 8.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt I.em. 8.sz. alatti, kettő és fél szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőből és loggiából(1\2) álló, összesen: 66,33 m²., kerekítve: 66.00 m². alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 279\10.000 hányad.



Fényképek



