

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1076 Budapest, Thököly út 22. fölszint Ü-5.
33008/0/A/5 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. június 24.

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	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Hozam alapú értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezkeletési 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, Thököly út 22. földszint Ü-5.		
Helyrajzi szám:	33008/0/A/5		
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség		
természetben:	üres, használaton kívüli üzlethelyiség		
Területe (tul.lap):	12 m ²	Értékelésnél figyelembe vett	12 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés 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 értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés 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, Thököly út 22. földszint Ü-5. 33008/0/A/5 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

4 900 000,- Ft, azaz Négymillió-kilencszázezer + 27% áfa

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 24.

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 ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen felmértük, 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 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak 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 24.

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 PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézet 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 alkalmazzuk. 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: 2026.06.04.

Jelen volt: Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.05.29.)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.29. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Thököly út 22. fölszint Ü-5.		
(természetben:)	1076 Budapest, Thököly út 22. fölszint Ü-5.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33008/0/A/5		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	12 m ²	eszmei hányad:	68/10000
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 33008/0/A/5 helyrajzi számú, 12 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a társasházzal szemben állva, a társasház bal oldali belső udvarán keresztül érhető el. A helyiség egy üzlethől és egy raktárhelyiségből áll.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Ü-5. sz. alatti (Üzlet) eladótérből és raktárból álló 11,69 m² kerekítve 12 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 68/10.000 hányad.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994. április 19.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

Megjegyzés: Az ingatlanban található közműóra működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

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-1/2 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 (2025.01.01.) – 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 előregedő 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 Thököly út 22. szám alatt lévő társasházban található, a Thököly út és Hernád utca sarkán helyezkedik el, zártkörűen, keretesen beépített nagyvárosias környezetben. A Keleti pályaudvartól mindössze 400 m távolságra, míg a Dózsa György úttól 290 m távolságra fekszik.

Az ingatlan nagy forgalmú út mellett fekszik, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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 817 m² területű, szabálytalan alakú, sík felületű sarok telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártosított, beépítésű épület áll, két belső udvarral. A hátsó traktusban mind a két belső udvaron, feltehetően egy utólagosan kb.: az 1970-es években épített egy szintes téglalap alakú építészeti üzlet és műhely került beépítésre, melyből az épülettel szemben állva a bal oldali belső udvaron elhelyezkedő, ilyen utólagos beépítésben kap helyet a vizsgált ingatlan. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1885 körül épült kétemeletes eklektikus lakóház a Hernád utca (Hernád u. 1.) sarkán. Tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen adatot nem őriz a Fővárosi Levéltár, de a Budapesti Czim- és Lakjegyzék 1890. évi házjegyzéke szerint 1890-ben Medek J. Vince építőmester tulajdonában volt az ingatlan, így elképzelhető, hogy ő építette az itt álló házat.

Az épület pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, lift nincs. A pincészintről raktár, a földszinten üzlethelyiségek, lakás és posta, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 22 db albetétből áll az épület.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	valószínűleg vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	működő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	Historizáló megjelenésű, háromszintes, vakolt homlokzat kőburkolatú földszinttel. Az épület homlokzata közepes műszaki és esztétikai állapotú, a vakolaton helyenként öregedési és kisebb károsodási nyomok láthatók. A nyílászárók rendezett állapotúak. A homlokzat felújítása a jövőben állagmegóvási és esztétikai szempontból indokolt lehet.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fém szerkezetű homlokzati portálok.
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt felületű
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33008/0/A/5 helyrajzi számú, 12 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a valóságban üzlet és raktár kialakítású. Bejárata a társasház bal oldali belső udvarán keresztül érhető el. A vizsgált albetét feltehetően az 1970-es években épült; kialakítása során a hozzá tartozó raktárhelyiség részben a lépcsőház alá benyúlik.

Belépve az üzlettérbe jutunk, ahonnan nyílik a raktárhelyiség. Az üzlettér teljesen lambériázott, mely hiányos az oldalfal egyes részein. Ebben a helyiségben található a gázóra. A helyiségnek az udvar felé kialakításra került egy ablaka, mely védőráccsal felszerelt, az ablak alatt található a gázkonvektor, melynek működéséről nincs tudomásunk. A raktárhelyiség vakolt, mettlachival burkolt, egy mosdó található benne.

Belmagassága: 2,16-2,49 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: egyszárnyú, üvegezett (az ajtó alsó részén az üveg hiányos), barnára színezett faszerkezetű ajtó, védőráccsal felszerelt
Belső falfelületek	vakolt, festett (több helyen a vakolat tégláig lehullott), lambériával burkolt
Padlóburkolat	PVC, raktár: mettlachi
Közműellátottság	víz, csatorna és gáz, feltehetően lekötésre került
Közmű-mérők	gázóra, feltehetően használaton kívüli
Fűtés:	gázkonvektor, feltehetően működésképtelen
Vízellátás	központi hidegvíz (1 db mosdó, csappal), feltehetően lekötésre került
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A vizsgált albetét feltehetően az 1970-es években épült, és szemrevételezéssel megállapítható, hogy azóta átfogó felújítás nem történt. A külső homlokzat hőszigetelés nélkül áll, a nyílászárók és a belső burkolatok elavultak, cseréjük indokolt. A gépészeti és villamos rendszerek nincsenek kiépítve, azok teljes körű bevezetése és korszerűsítése szükséges. A vizsgált albetét teljesen felújítandó műszaki állapotú.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető, az épület életkorát is figyelembe véve.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
földszint	üzlet	7,57	100%	7,57
	raktár	4,12	100%	4,12
	Mindösszesen	11,69		11,69
összesen:				11,69
TAO szerinti alapterület összesen:				12,00
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				12
Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:				12

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 befektetőkhez 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 összességében 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 tökepuffert (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 építések, hanem a meglévő épületek átalakításán és újrapozicionálásán van.

Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.

A bérlők is válogatosabbak 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

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben üres, nem hasznosított helyiség, alternatív hasznosíthatósága: raktár, tároló.

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 közzlése a személyiséggjogok 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, fejlesztettség, környezeti ártalmak stb.

A 33008/0/A/5 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 12 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások egy adatnak az átlagnál magasabb össz-korrektciót eredményeztek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételtlen kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- a fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető
- földszinti, belső udvarról érhető el, így üzlethelyiség szempontjából kedvezőtlen elhelyezkedésű, inkább tároló, raktár funkcióra alkalmas
- WC nincs kiépítve
- villany nincs, a benne lévő víz, csatorna és gáz közművek működőképessége kérdéses

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1076 Budapest Thököly út 22. fszt. Ü-5.	VI. ker. Terézváros Vörösmarty utca	VI. ker. Terézváros Teréz körút 20.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út 2.
HRSZ	33008/0/A/5			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	12	14	15	9
Adásvétel / hird.ár (Ft)		10 500 000	7 500 000	3 900 000
Infó forrás		ingatlan.com / 35370699	ingatlan.com / 35445767	ingatlan.com / 34859091
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	561 111	750 000	500 000	433 333
Az ingatlan megnevezése	üzlet	raktár (3 db helyiség)	rakárhelyiség	üzlet, de csak tárolásra használható
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900/2025	~1900	~1990
Állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó állapotú
Szint	földszint	szuterén	szuterén	3. emeleti
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	belső udvari	udvari, ablak nélküli	zárt belső udvari	üzletházból nyíló
Közművek	nincs	villany	villany	villany
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	505 000	675 000	450 000	390 000
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -30%	jobb -30%	jobb -20%
Felép. alapter.	12	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 15%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	belső udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	üzlet	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-20%	-20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m²)	410 500	540 000	360 000	331 500
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		410 500 Ft/m²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		12 m²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		4 926 000 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		4 900 000 Ft		

6.4. A hozam alapú értékelés

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

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá 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 bérbeadással nem hasznosított, így a bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. 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 Budapest Thököly út 22. fszt. Ü-5.	VI. ker., Budapest Terézváros Király utca 32.	VI. ker., Budapest Terézváros Vörösmarty utca 43.	VII. ker., Budapest Belső Erzsébetváros Károly körút 3/c.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	12	4	12	14
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		25 000	70 000	70 000
Infó forrás		ingatlan.com 35428616	ingatlan.com 35295522	ingatlan.com 33002757
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 250	5 833	5 000
Az ingatlan jellege	üzlet	üzlet	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Király udvarban tárolóhelyiség jó állapotú	raktár (3 db helyiség) szuterén szinten, magas minőségű, felújított	emeleti, belső udvari, jó állapotú, mosogató pult található benne, fűtése is van, házközponti. Lift van
Közművek	nincs	villany	villany	villany, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		5 938	5 542	4 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	12	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	belső udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -25%	jobb -30%	jobb -25%
Közműellátottság	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
Funkció	üzlet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-40%	-30%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 510	3 563	3 879	3 088
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 510 Ft/m²/hó	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1076 Budapest Thököly út 22. fszt. Ü-5.
Funkció tulajdoni lap szerint	üzlet
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	12
Bérbeadható terület (m ²)	12
Redukált terület (m ²)	12
Bérbeadható terület (m²)	12
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 510
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	454 896
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	454 896
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	9 098
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	101 616
Összes kiadás (Ft/év)	110 714
Összes kiadás (Ft/év)	110 714
Tiszta jövedelem (Ft/év)	344 182
Tiszta jövedelem (Ft/év)	344 182
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	4 049 201
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	4 000 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	846 800
Pótlási költség (Ft)	10 161 600
**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	4 900 000	100%	4 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	4 000 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			4 900 000 Ft

Következtetések:

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és hozam alapon is megbecsültük.

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

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, Thököly út 22. földszint Ü-5. 33008/0/A/5 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

4 900 000,- Ft, azaz Négymillió-kilencszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. június 24.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

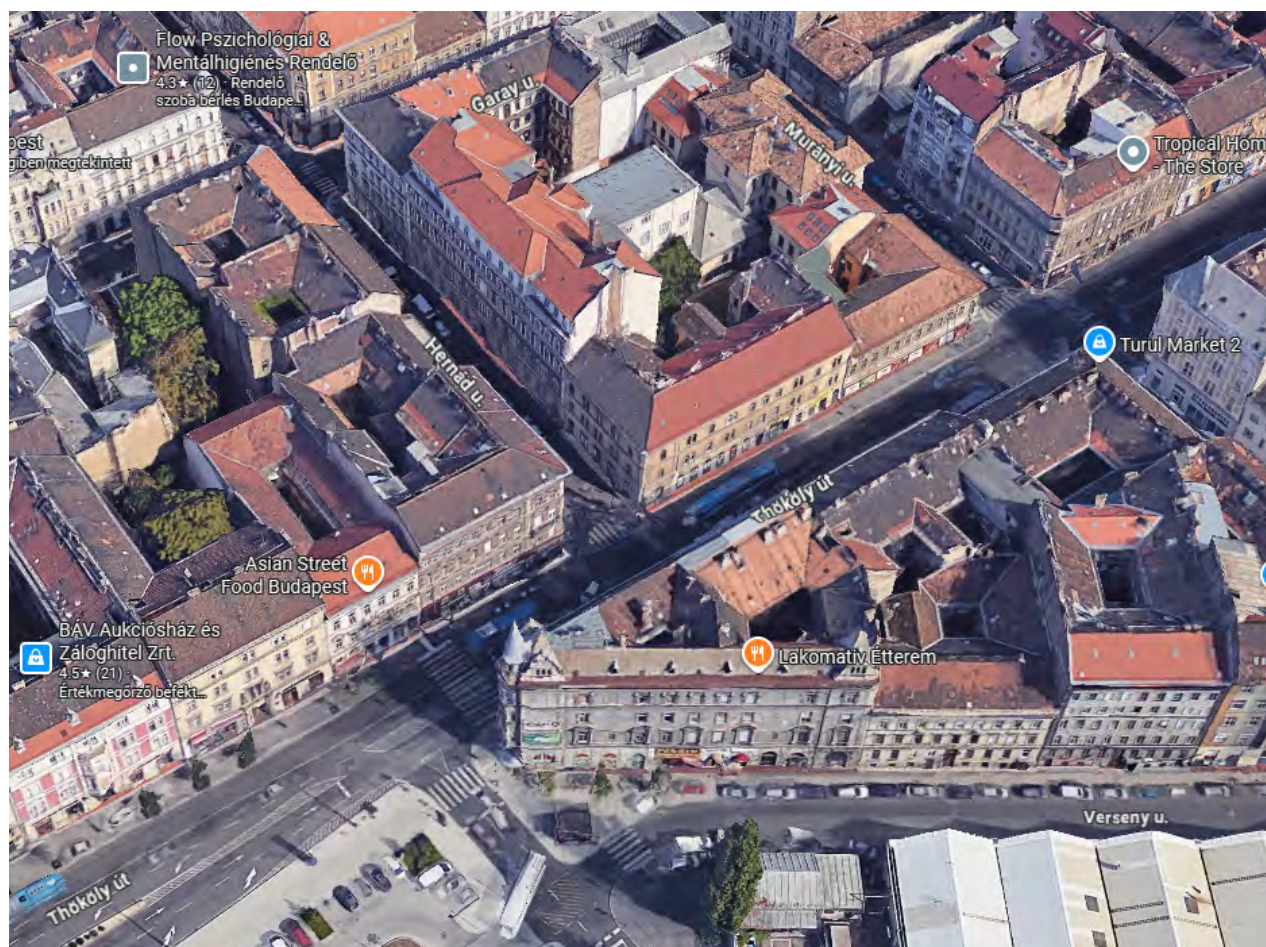
F O R S Z
 Vagyoneértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészek
 fotók
 alaprajz
 tulajdoni lap
 Társasház Alapító Okirat kivonata

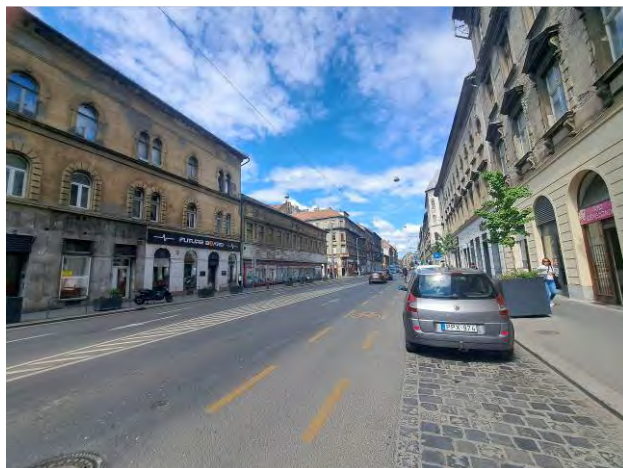
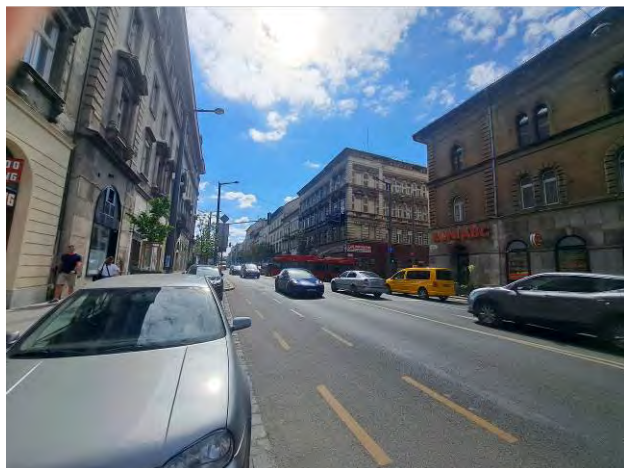
TÉRKÉP



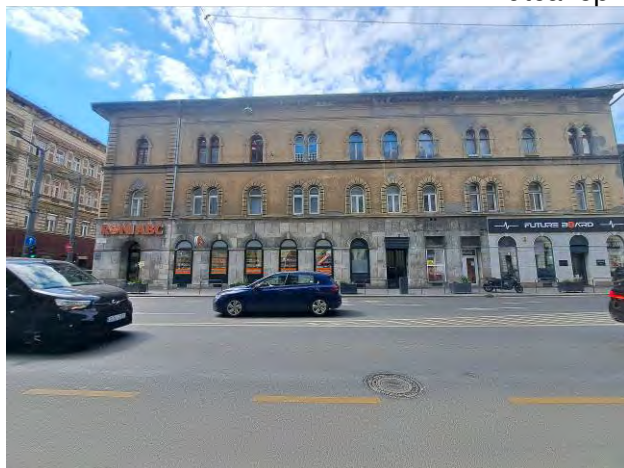


FOTOMELLÉKLET

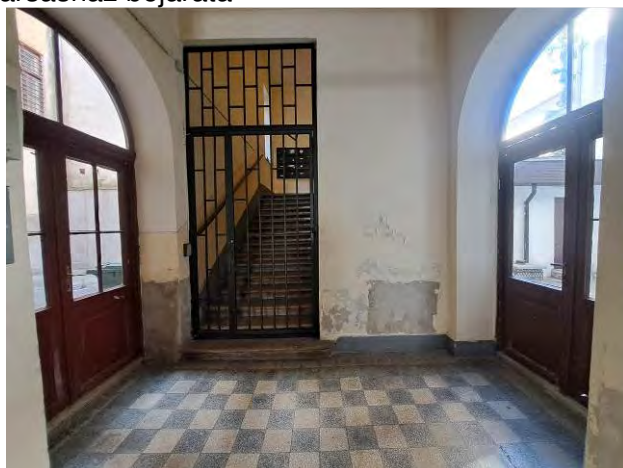
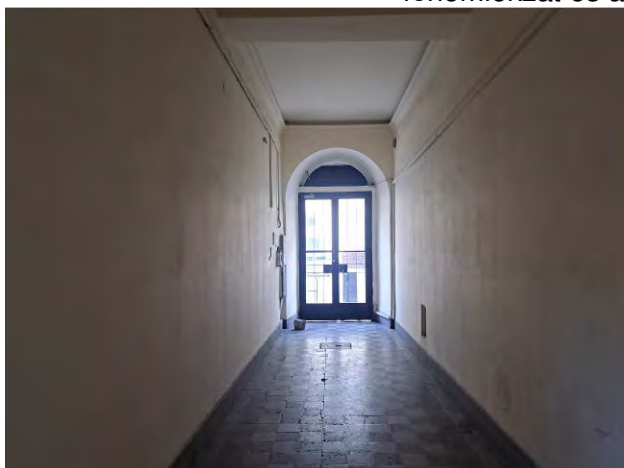
szemle időpontja.: 2026.06.04.



utcakép – környezet



főhomlokzat és a társasház bejárata



kapualj - lépcsőház



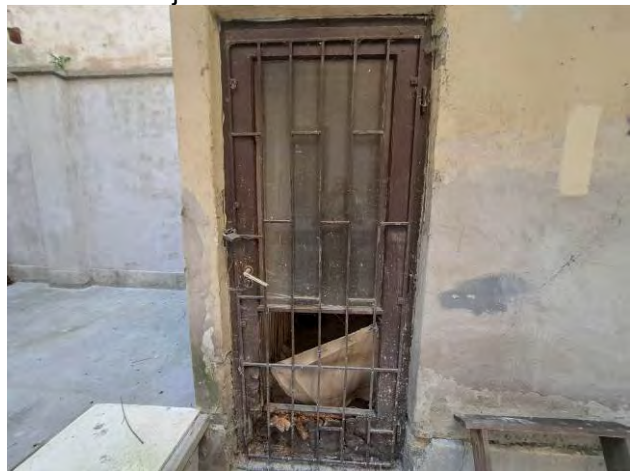
belső udvar bejárat



jobb oldali - belső udvar



bal oldali belső udvar – vizsgált ingatlan



üzlethelyiség bejárata



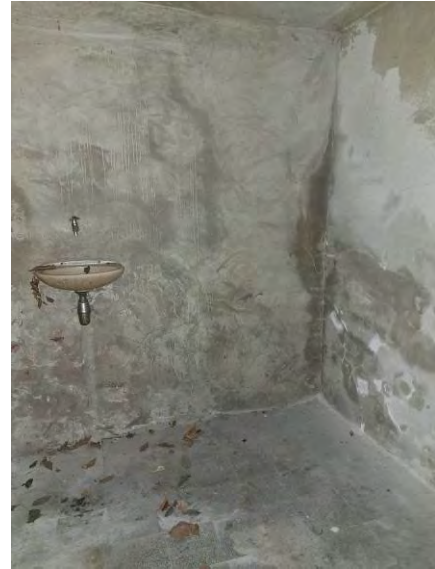
üzlethelyiség



üzlethelyiség és gázóra



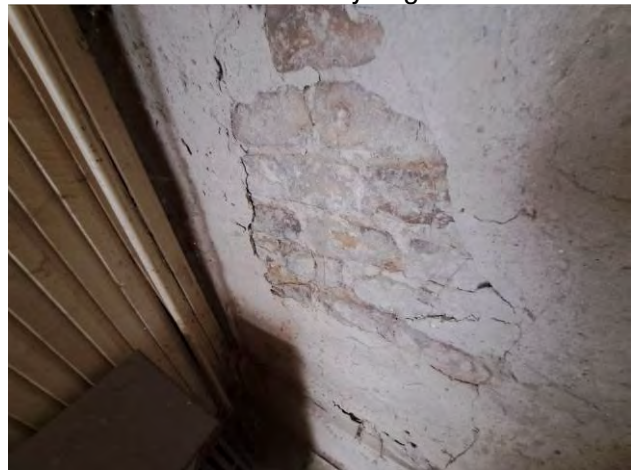
ablak részlet



raktárhelyiség



gázkonvektor



fal részlet

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260529/11387
2026.05.29



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33008/0/A/5 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII KER., THÖKÖLY ÚT 22. FSZ. Ü-5. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33008/0/A/5

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	12	0	0	68/10000
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert					
Jogi jelleg: Társasház					
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104456/1994.04.30./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 40006/1993.1.27./
	eredeti felvétel
	Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

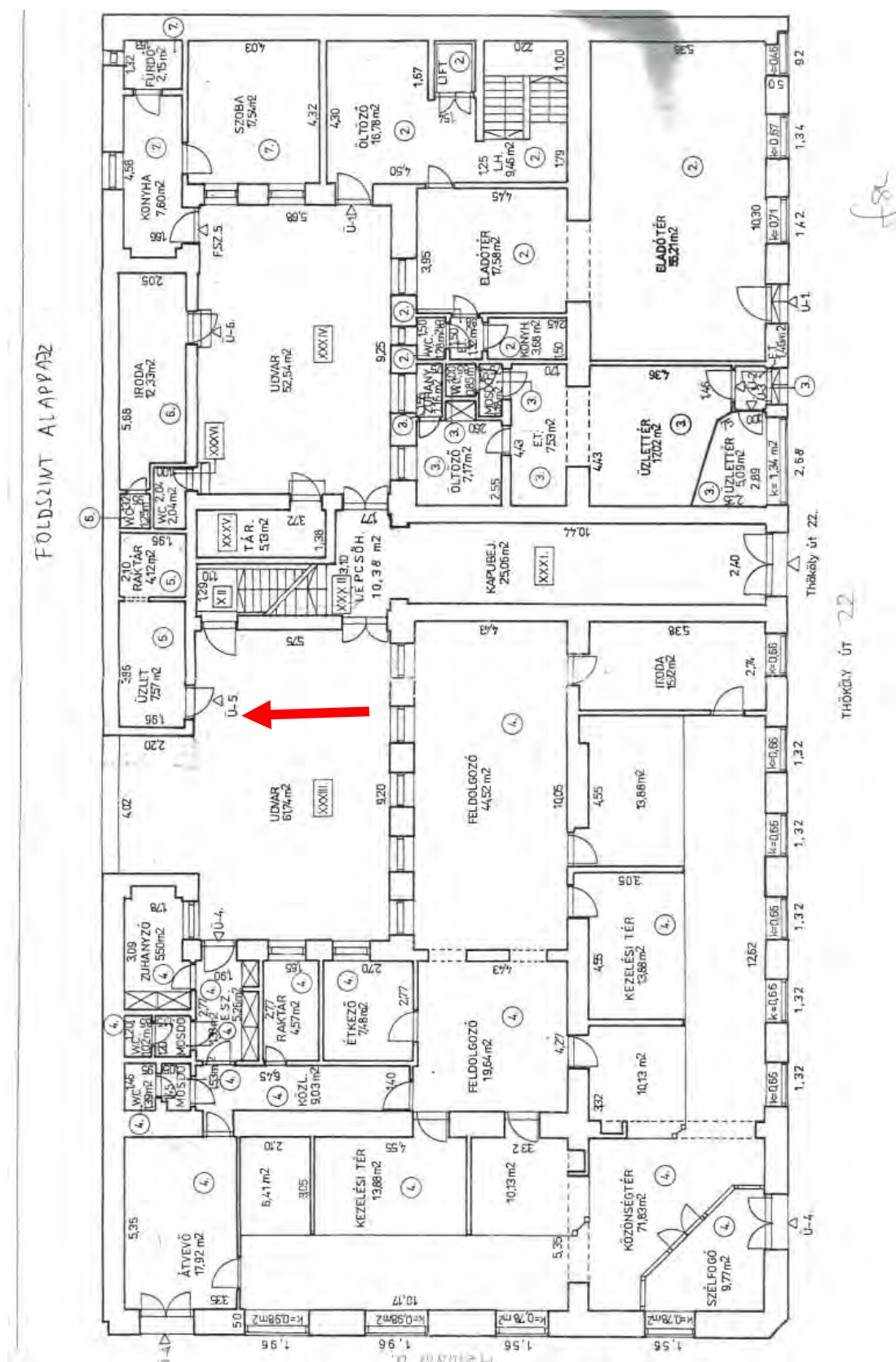
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap-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



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

2/Thököly 1
22FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Ingatlannyilvántartási Osztálya

1111 Budapest, Budafoki út 59.

104 H56/1994 ✓

.szám

tárgy: Társasház bejegyzése

H A T Á R O Z A T

A budapesti VII. kerületi 246 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 33008 helyrajzi számú, 817 m² nagyságú, a II/1. sorszám szerint a Főváros Budapest, VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő 1076 Budapest, Thököly út 22. sz. alatti belterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot 246/0 szám alatt társasház törzslappá átalakítottam, a földrészletet és a felépítményt egy jogi egységként 33008/A helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és a tervrajzon I-LI. számokkal jelölt közös tulajdonban álló épületrészek, felszerelések, berendezések és helyiségek közös telekkel együtt. A törzslap II/3. sorszáma alatt a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy az 1-22. számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

1. Az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt R-1. sz. alatti 147 m² területű raktár helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 859/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/1 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/1 helyrajzi szám alatt felvettem;
2. Az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Ü-1. sz. alatti 198 m² területű (KERA VILL) üzlet helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1166/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/2 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/2 helyrajzi szám alatt felvettem;
3. Az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Ü-2. és Ü-3. sz. alatti 41 m² területű üzlet helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 246/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/3 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/3 helyrajzi szám alatt felvettem;

4. Az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Ü-4. sz. alatti 284 m² területű (POSTA) helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1686/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/4 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/4 helyrajzi szám alatt felvettem;
5. Az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Ü-5. sz. alatti 12 m² területű üzlet helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 68/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/5 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/5 helyrajzi szám alatt felvettem;
6. Az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Ü-6. sz. alatti 14 m² területű üzlet helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 79/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/6 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/6 helyrajzi szám alatt felvettem;
7. Az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 5. sz. alatti 27 m² területű 1 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 160/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/7 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/7 helyrajzi szám alatt felvettem;
8. Az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt I-1. sz. alatti 145 m² területű (Iroda) helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 850/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/8 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/8 helyrajzi szám alatt felvettem;
9. Az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt I. em. 8. sz. alatti 76 m² területű 2 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 443/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/9 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/9 helyrajzi szám alatt felvettem;
10. Az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt I. em. 9. sz. alatti 44 m² területű 1 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 257/10.000 résszel, az újonnan nyitott 246/10 számú tulajdoni különlapra, 33008/A/10 helyrajzi szám alatt felvettem;

Budapest, VII., Thököly út 22.

9

IV.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Budapest VII. kerületi Polgármesteri Hivatal Vállalkozási Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket I-II. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. §.

A társasháztulajdon egysége

- 1.) A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- 2.) Az épület azon része, 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 a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- 3.) Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. §.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- 1.) A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.
- 2.) A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- 3.) A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

Budapest, VII., Thököly út 22.

10

- 4.) A tulajdonostársak mindenkor kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezési tárgyakhoz (pl.: gépészeti vezetékek, berendezések stb.) való hozzáférést illetve bejutást.
- 5.) Egy társasházon belül a tulajdonjognak adásvétel útján történő átruházása esetén bármelyik tulajdonost harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. §.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, birtoklása használata

- 1.) 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 érdekének sérelmére.
- 2.) A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többi használat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4. §.

Építkezés

- 1.) A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezet (alaptesteket, pincei és felmenő falazatokat, földémszerkezeteket, lépcsőket, függőfolyosókat, erkélyeket, tetőszerkezetet) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.
- 2.) Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.
- 3.) A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatósági engedélyt nem pótolja.

Budapest, VII., Thököly út 22.

17

VII.

10. §.

Egyéb rendelkezések

- 1.) A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.
- 2.) Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- 3.) A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 4.) Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- 5.) A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1994. április 19.

A Budapest VII. kerületi
Polgármesteri Hivatal
képviselőjében:



Ellenjegyezte:

Csányi-Németh S.
Ügyvédi Iroda
1085 Budapest, Kölcsey út 10.
dr. Csányi Gábor
Ügyvéd

Alapító okirat

CENZUS Kft.