Csák Investment Kft.
HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1078 Budapest, Murányi u. 61. alagsor 1. A/1
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33455/0/A/1



Budapest, 2026 október hó

T A R T A L O M J E G Y Z É K

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

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2025 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 mindettől 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. 61. alagsor 1. A/1.

Helyrajzi szám: № 33455/0/A/1

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

17.300.000.-

azaz. tizenhétmillió háromszázezer.-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 október 20.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14032764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51100005

…….. ……..

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. 10. 6.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 10. 18.-án 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 bejáráson 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 2026.10.06.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1078 Budapest, Murányi u. 61. alagsor 1. A/1.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Üzlethelyiség	
Helyrajzi szám	33455/0/A/1	
Az ingatlan mérete	82 m2	
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 /m²/:	82 m2
Építés éve:		1894		Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.		Jelenlegi funkció:	Üzlet
Telek terület (m²):				Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzlet, iroda
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk					
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Murányi utcában, a kerület, egyik forgalmas utcája, a Damjanich utca közelében, az utca Damjanich utca és Peterdy utca közötti szakaszán található. Az épület külső és belső homlokzata közepes állapotú.					

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Murányi utcában található, a Peterdy utca közelében.
Megközelíthetőség	**Autóval:** ❖ A Damjanich utca felől.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Dózsa György úton, és a Damjanich utcában számos trolibuszjárat és buszjárat 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:	**Üzlet**					
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	**Üzlet, iroda**					
Az épület helyiségei:	**A helyiséglistában összesítve.**					
Össz. hasznos alapterület	**81,81 m2**	Kalkulálható alapterület	**82 m²**			
Általános ismertetés	Az épület 1894-ben épült, eklektikus stílusban. A becslés tárgyát képező üzlethelyiség az épület Murányi utcai frontján, a földszinten, közvetlenül az utcáról nyílik. A helyiség, az utca szintjétől 10 lépcsőfokkal lejjebb fekszik. Korábban vendéglátó helyiségként üzemelő helyiség, általában kerámialap aljzatú. A fogyasztótérben lévő, az utca szintjén elhelyezett ablakok adják a természetes megvilágítást. A többi ablaktalan, sötét. A falakról több helyen pereg a vakolat. Az utcafront felőli fal rendkívül vizes, szinte teljesen vakolathiányos. A konyha és a WC, illetve mosdó helyiségek falai körben csempézettek. Több helyiségben a csempe hullik a faltól. Korábban a gázkazánnal fűtött helyiség kazánja hiányzik. A helyiség gyenge állapotú. **Az ingatlanban tálálható közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.**					
Nyílászáróinak szerkezete	**Fa szerkezetű**	Állaga	**gyenge minőségű és állagú**			
Helyiségek belső falfelülete	**Festett, nagyrészben vakolathiányos**					
Ingatlan közműellátottsága:	**villany**	**gáz**	**csatorna**	**víz**		
Vezetékes távközl. kapcsolat	**nincs**					
Fűtési mód	**Nincs**					
Melegvízellátás	**Nincs**	állaga				
Egyéb ép. gépészet.		állaga				
Igényszint	**Gyenge**					
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	**50 %**					

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m2)
fogyasztótér	57,06
konyha	5,40
mosdó	0,78
WC	0,73
mosdó	0,80
WC	0,75
öltöző	2,38
WC	0,62
közlekedő	2,89
előkészítő	2,63
előkészítő	2,63
raktár	2,77
gépészet	2,37
Összesen:	**81,81**

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

A figyelembe vett alapterület: 82 m2

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2025.) 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 2025., 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. Végső 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 (tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

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

A módszer fő lépései:

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

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

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 mobíliákat 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon 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

<u>A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés</u>

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, korszerűsítés és komfortosítás után, értékesíthető. 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 Városliget közelében fekszik.**
2	**Hasznosíthatóság**	**Közvetlenül az utcáról nyílik**
Hátrányok		
Srsz.	**Megnevezés**	**Kiegészítő megjegyzés**
1	Műszaki állapot	Gyenge műszaki állapotú, fűtés, valamint melegvízellátás nincs
2.	Szigetelés	A falak vizesek, a vakolat több helyek pereg a falakról, a vizes helyiségekben a csempe is hullik a flakról
3.	Természetes fény	Természetes fény hiánya
4.	Parkolás	A környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest VIII. ker. Dembinszky u.**	**Bpest VII. ker. Péterfy S. u.**	**Bpest VII. ker. Garay u.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastruktur	kiváló infrastrukt. és	kiváló infrastrukt. és	kiváló infrastrukt. és	kiváló infrastrukt. és
ális	tömegközl.	tömegközl.	tömegközl.	tömegközl.
adottságok	kapcsolatokkal	kapcsolatokkal	kapcsolatokkal	kapcsolatokkal
Építés éve:	1894	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		44 900 000	27 900 000	50 000 000
nettó alapterület (m2)	82,0	161,0	88,0	210,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	82,0	161,0	88,0	210,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		278 881	317 045	238 095
tulajdonátr viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00.	1,00
korrigált ár (Ft)		40 409 857	25 110 000	45 000 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		250 993	285 341	214 286
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
alapterület		kisebb	hasonló	kisebb
		1,05	**1,00**	**1,05**
építési idő korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
műszaki állapot		gyengébb	gyengébb	gyengébb
		0,80	**0,75**	**0,80**
épületen belüli fekvés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	**1,00**	**1,00**
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		210 834	214 006	180 000
Kerekített értékek		210 800	214 000	180 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	82,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	201 600
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h	201 600
becsült bruttó érték	16 531 200
becsült bruttó érték ker	**16 500 000**

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempor	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		**Bpest, VII. ker. Izabella u.**	**Bpest, VII. ker. Dohány u.**	**Bpest, VII. ker. Középső E. V.**
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
Építés éve:	1894	na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		653 922	280 000	280 000
nettó alapterület (m2)	82,0	149,0	79,0	96,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	82,0	149,0	79,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 389	3 544	2 917
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)		588 530	252 000	252 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 950	3 190	2 625

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	**1,00**	**1,00**
alapterület	kisebb	hasonló	hasonló
	1,05	**1,00**	**1,00**
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	**1,00**	**1,00**
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,70	**0,70**	**0,70**
kiadhatóság	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	**0,70**	**0,70**
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	2 032	1 563	1 286
Kerekített értékek	2 000	1 600	1 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlethelyiség
redukált alapterület (m2)	82,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 633
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m	1 600
becsült bérleti díj (Ft/hó)	131 200
becsült bérleti díj ke	**131 000**

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
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: üzlethelyiség

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		82 m^2
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	82 m^2 × 1 600 Ft/m^2 × 12 hó	1 574 400 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 574 400 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	15 744 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	31 488 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	31 488 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 495 680 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		24 928 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		**24 900 000 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 jobban 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. október 20.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	16 500 000	90	14 850 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	24 900 000	10	2 490 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			17 340 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			**17 300 000**	**Ft**

Budapest, 2026 október 20.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14032764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51100065

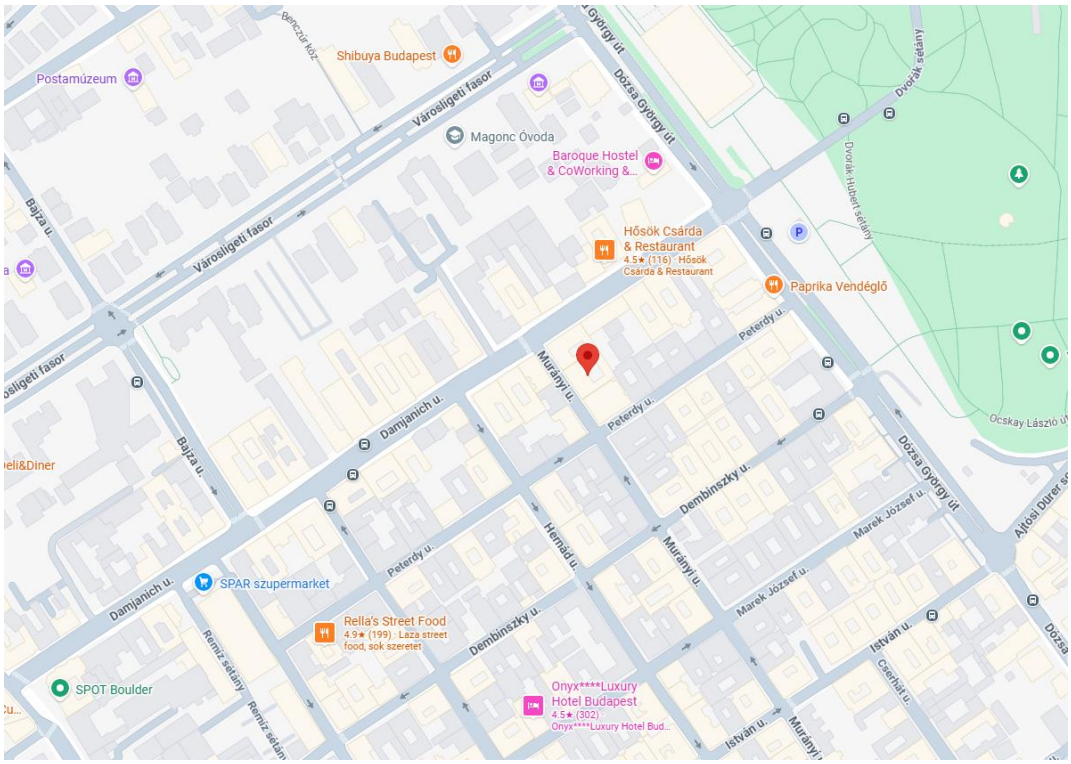
…….. ……..

Csák Attila
Ügyvezető

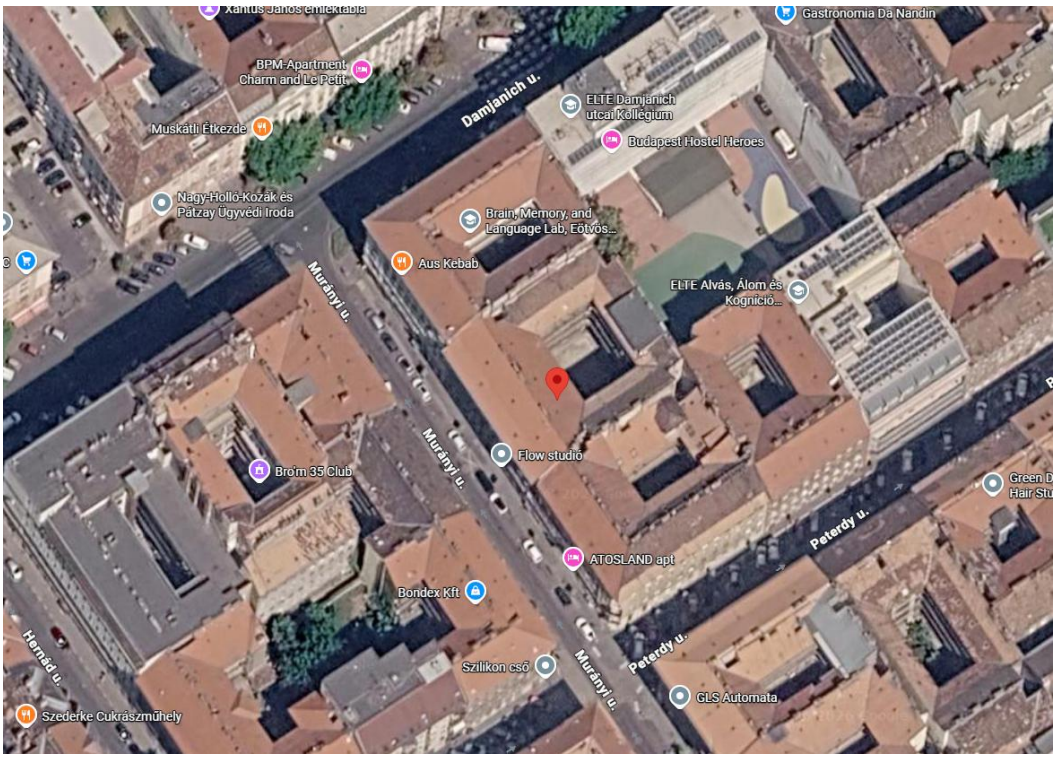
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:08
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Oldal 1/1

Budapest VII ker. Belterület, 33455/0/A/1 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII KER., MURÁNYI UTCA 61. ALAGSOR 1. A/1. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33455/0/A/1

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	82	0	0	356/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34067/1993.01.13.**
	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

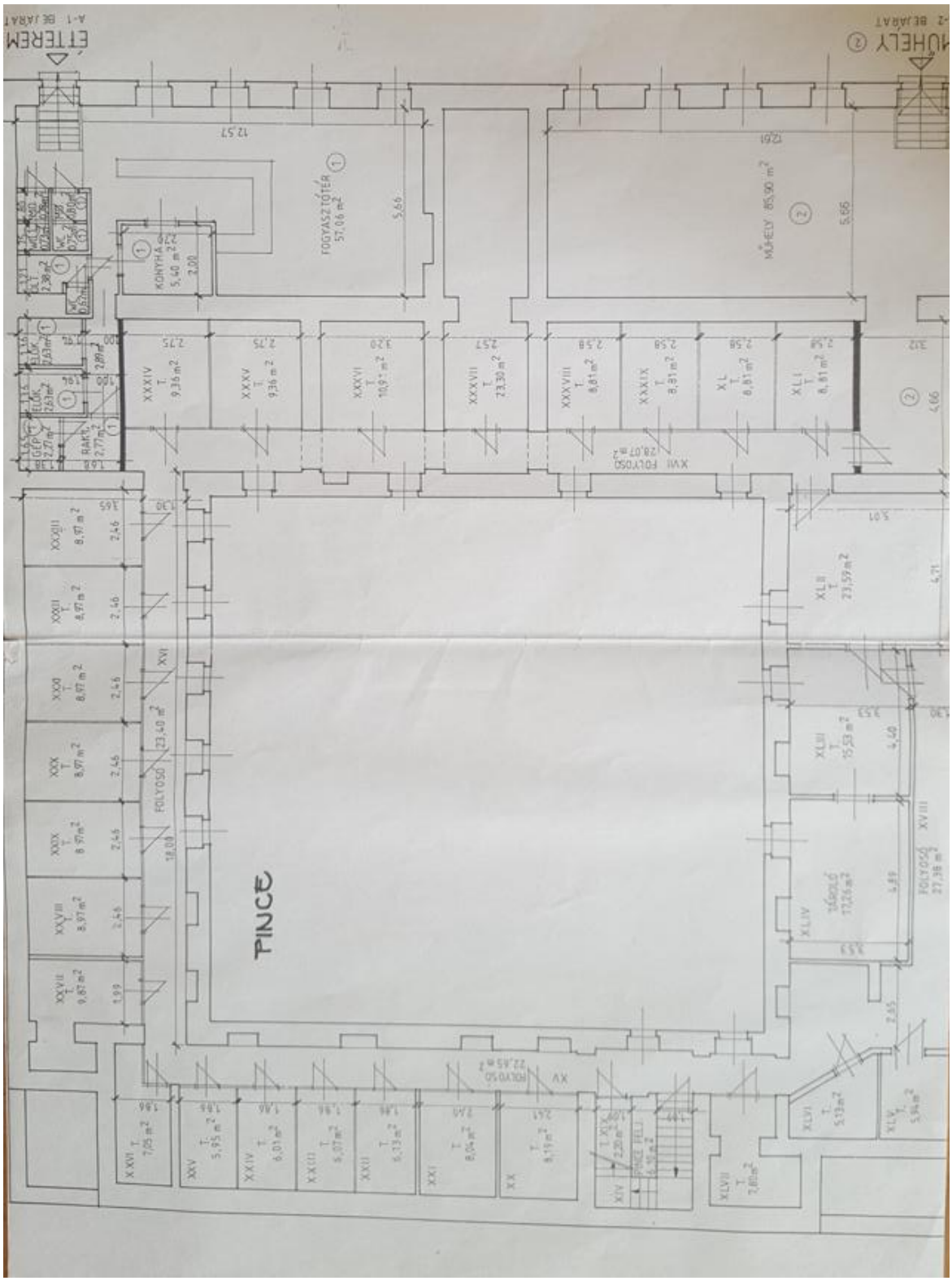
III. RÉSZ

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

Alaprajz



Társasház Alapító Okirat kivonat

7

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinti, utcai lejáratú A-1. sz. alatti fogyasztótérből, konyhából, kettő mosdó+WC-ből, öltözőből, WC-ből, közlekedőből, kettő előkészítőből, raktárból és gépészetből álló 81,64 m² kerekítve 82 m² alapterületű üzlethelyiség valamint a közös tulajdonból 358/10.000 hányad.

2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt pinceszinti, utcai lejáratú A-2. sz. alatti műhelyből álló 85,90 m² kerekítve 86 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 378/10.000 hányad.

3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt Fszt. 1. sz. alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, étkezőből, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló 102,02 m² kerekítve 102 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 448/10.000 hányad.

4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt Fszt. 1/A. sz. alatti egy szobából álló 23,08 m² kerekítve 23 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányad.

5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Fszt. 2. sz. alatti kettő szobából, előszobából, fürdőszoba+WC-ből, kamrából és konyhából álló 73,89 m² kerekítve 74 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 325/10.000 hányad.

Fényképek





