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

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS
az 1078 Budapest, Murányi u. 25. fsz. 33202/0/A/3 hrszám. alatti ingatlanról, 2026 június 2.-i fordulónappal készített értékbecslésre





…….. ……..

Csák Attila — Ügyvezető

Beák Attila — EUFIM minősített szakértő

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 az 1078 Budapest, Murányi u. 25. fsz. 3302/0/A/3 hrszám alatt fekvő ingatlanról, 2026 június 2.-i fordulónappal készített értékbecslést aktualizálja.
Jelen értékbecslés aktualizálás, csak az ingatlanról, 2026 június 2.-án készült értékbecsléssel együtt érvényes.

Az aktualizálásra váró szakvéleményben a forgalmi érték a hitelfedezeti értékelésekről szóló 27/1997(VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA által sztenderdizált EVS 2025 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.
Mind a piaci összehasonlítás, mind a hozam alapú módszer következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve, azonban némi lassulás figyelhető meg az ingatlanpiacon. Ezért mindkét módszer esetében az alapértéken nem változtatunk. Az ingatlanról 2026 június 2.-én kelt értékbecslés minden megállapítását fenntartjuk, a forgalmi értéken az alábbiak szerint változtatunk.

Gazdasági áttekintés:

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.

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 százalékát. A hazai befektetőkhöz köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék 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 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal 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 százalékkal 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 százalékos 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 százalékuk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka 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 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (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.

Forrás: MNB

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

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

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

Budapest, 2026 október 19.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1526 Budapest, pf.: 102
Adószám: 14082764-2-43
Számlaszám:
10700464-48678304-51100005

…….. ……..

Csák Attila
Ügyvezető

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő