

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1073 Budapest, Akácfa u. 50. fsz. 1.
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 34322/0/A/6



Budapest, 2026 július hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

3.5. Komfortfokozat megállapítása

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

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

1073 Budapest, Akácfa u. 50. fsz. 1.

Helyrajzi szám: № 34322/0/A/6

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

48.100.000.-

azaz. negyvennyolcmillió százezer.-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 július 31.

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

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 07. 13.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 07. 22.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát 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 2026.07.13.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1073 Budapest, Akácfa u. 50. fsz. 1.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	34322/0/A/6	
Az ingatlan mérete	50 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: • Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		lakás	Összes hasznos alapterület /m ² /:	50 m ²
Építés éve:		1899	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Lakás
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, lakás
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, belső Erzsébetvárosban, az Erzsébet körúttal párhuzamosan húzódó Akácfa utcában található, az utca Dob utca és Wesselényi utca közötti szakaszán. Az épület külső homlokzata közepes, a belső homlokzata gyenge állapotban van, a kapualjat azonban felújították.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, az Akácfa utcában található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. Az Erzsébet körúton, villamosjárat, a Wesselényi utcában trolibuszjárat is elérhető. A közelben lévő Blaha Lujza téren az M2-es metró is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének. A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor 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	Lakás		
Hasznosítás jelenlegi formája:	Lakás		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, lakás		
Az épület helyiségei:	A helyiséglistánban összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	50,29 m²	Kalkulálható alapterület	50 m²
Általános ismertetés	Az épület 1899-ben épült, eklektikus stílusban, az utca Dob utca és a Wesselényi utca közötti szakaszán. A földszint + 4 emeletes, lifttel felszerelt épület földszintjén található a becslés tárgyát képező lakás és közvetlenül az 7 udvarról nyílik. A lakás burkolatai nagy részben hiányoznak, a vakolat a legtöbb helyen hiányzik. A falak alulról vizesek. A szerelvények némelyike még megvan, de állapotuk miatt vélhetően nem működik. A lakás felújításra szorul, rendkívül rossz állapotú, komfortos. Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.		
Nyílászáróinak szerkezete	fa szerkezetűek	Állaga	rendkívül rossz állapotúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, nagy részben vakolathiányosak		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	nincs		
Melegvízellátás	villanybojler – üzemben kívül	állaga	gyenge
Egyéb ép. gépészet.		állaga	
Igényt szint	gyenge		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	45 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban szereplő alapterület 50,00 m²

Helyiség	Alapterület (m ²)
szoba	23,62
szoba	10,55
előszoba-konyha	7,72
kamra	2,10
közlekedő	0,61
tároló	1,64
fürdőszoba	4,05
Összesen:	50,29

A figyelembe vett alapterület: 50 m²

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

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

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

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

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

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

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

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

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

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

A módszer fő lépései:

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

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

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

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

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

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

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

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

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

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

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

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

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

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

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

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

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

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

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

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

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Elhelyezkedése miatt jól hasznosítható
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1.	Műszaki állapota	Rendkívül gyenge
2.	Nyílászárók	Minden nyílászáró rendkívül rossz állapotú
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
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Akácfa u.	Bpest VII. ker. Jósika u.	Bpest VII. ker. Wesselényi u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:		használt	használt	használt
Műszaki áll:	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		53 900 000	52 500 000	52 000 000
nettó alapterület (m2)	50,0	37,0	38,0	40,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	50,0	37,0	38,0	40,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 456 756	1 381 579	1 300 000
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2026.	2026.	2026.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		48 509 975	47 250 000	46 800 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 311 080	1 243 421	1 170 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	használt	használt	használt
	1,00	1,00	1,00
alapterület	használt	használt	használt
	1,00	1,00	1,00
építési idő korrekció	használt	használt	használt
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,80	0,80	0,80
épületen belüli fekvés	használt	használt	használt
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 048 864	994 737	936 000
1 048 900	994 700	936 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	50,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	993 200
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	993 200
becsült bruttó érték	49 660 000
becsült bruttó érték ker	49 700 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Akácfa u.	Bpest VII. ker. Wesselényi u.	Bpest VII. ker. Dembinszky u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:		na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		205 000	240 000	185 000
nettó alapterület (m2)	50,0	40,0	40,0	29,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	50,0	40,0	40,0	29,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 125	6 000	6 379
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)		184 500	216 000	166 500
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 613	5 400	5 741

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,90	0,90	0,90
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

4 151	4 860	5 167
4 200	4 900	5 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	50,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 767
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 800
becsült bérleti díj (Ft/hó)	240 000
becsült bérleti díj ké	240 000

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

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

Funkció: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		50 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	50 m ² × 4 800 Ft/m ² × 12 hó	2 880 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasznátság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		2 880 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	28 800 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	57 600 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	57 600 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		2 736 000 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		45 600 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		45 600 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

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

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

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

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyron piaci értéke, 2026. július 31.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	49 700 000	60	29 820 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	45 600 000	40	18 240 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			48 060 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			48 100 000	Ft

Budapest, 2026 július 31.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1026 Budapest, pf. 102.
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám
10700464-486/8304-51100005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



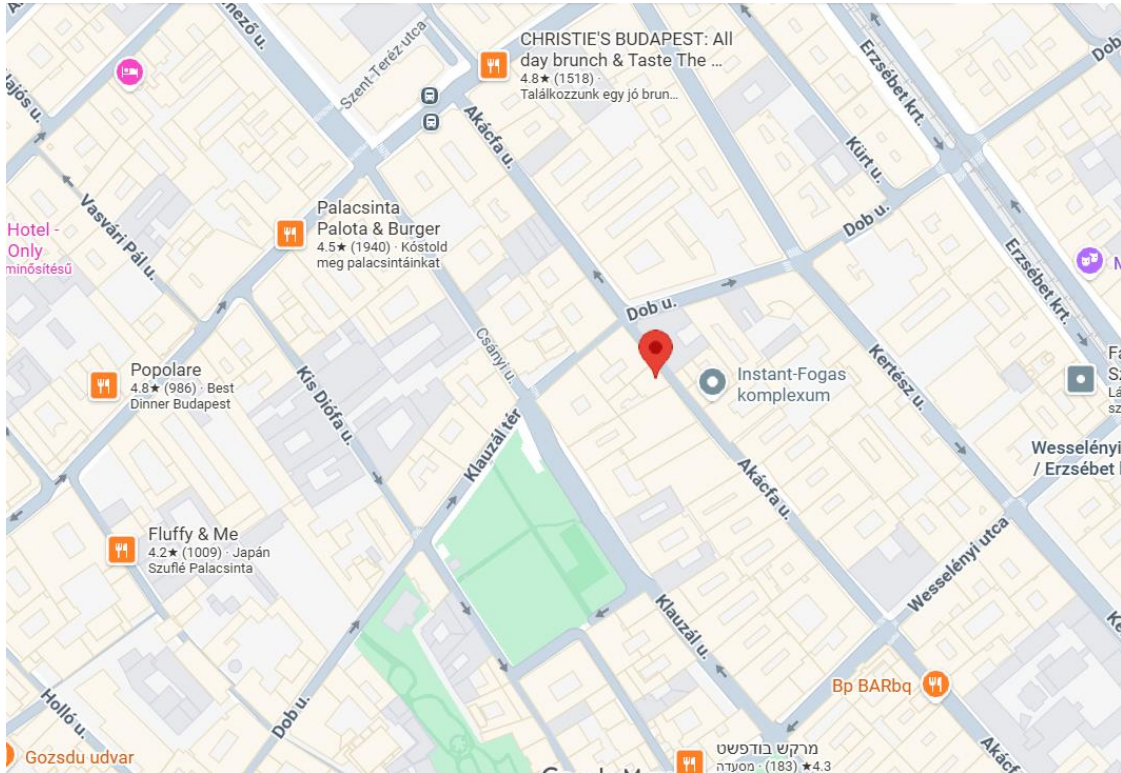
.....

Beák Attila

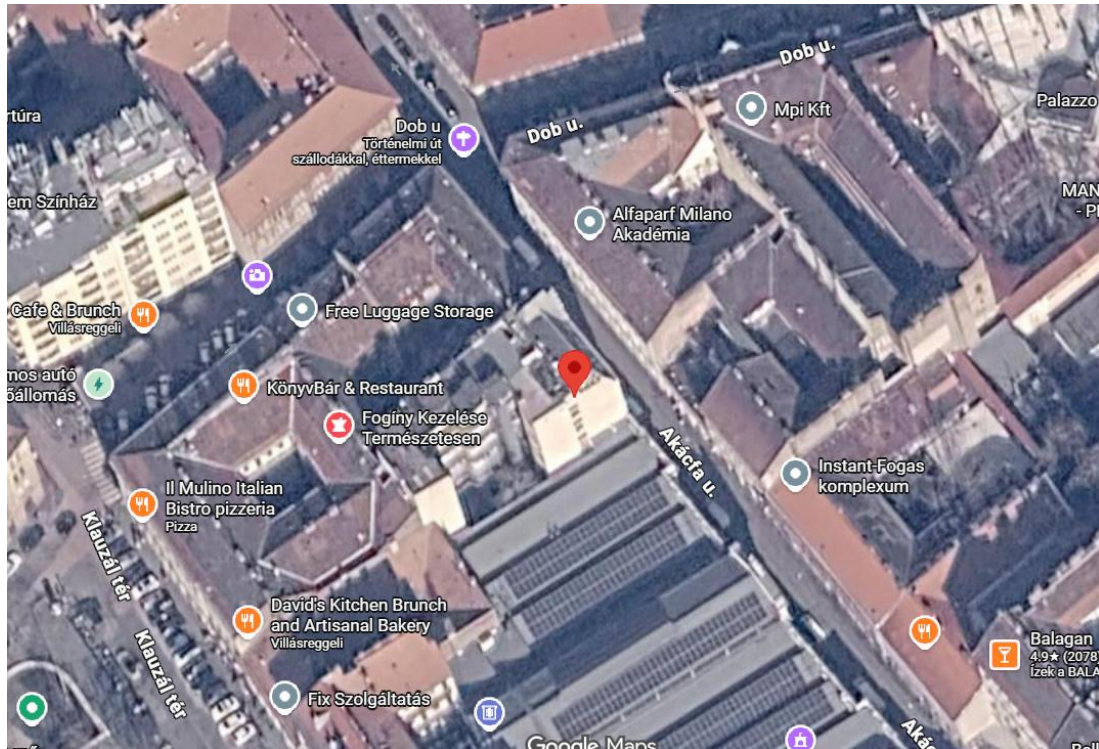
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap



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

**Tulajdoni lap-másolat
(teljes)**
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13

**Budapest VII ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám**

**Elektronikus Ingatlan Regisztráció**

Oldal 1/3

1073 BUDAPEST VII KER., AKÁCFA UTCA 50. FSZ. 1. AJTÓ társasház különlap
Budapest VII ker., Belterület, 34322/0/A/6

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 148406/1/2016/16.07.29										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr><tr><td>lakás</td><td>50</td><td>1</td><td>1</td><td>267/10000</td></tr></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	lakás	50	1	1	267/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
lakás	50	1	1	267/10000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert										
Jogi jelleg: Társasház											
Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellíkhelyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 96156/1995/V.5.
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: eredeti felvétel	
Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT	
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII KER., Erzsébet körút 6	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90770/1/2002/00.01.19	Ⓢ Törő határozat 81171/1/2005/00.01.19
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása		
ARWEN KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT tulajdonjog bejegyzés elutasítása		
Név: TÁRSASHÁZ		
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII KER., Akácfa utca 50.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56262/1/2008/08.04.18	Ⓢ Törő határozat 34260/1/2009/08.12.04
Elutasítás		
társasház alapító okirat módosítás átvezetése valamint tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása		
Név: IMMOFINANCE INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.		
Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII KER., Akácfa utca 50.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56262/2/2008/08.04.18	Ⓢ Törő határozat 34260/1/2009/08.12.04
Fellebbezés		
az 56262/2008. számú határozat ellen		
Név: IMMOFINANCE INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.		
Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VII KER., Akácfa utca 50.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37185/1/2009/08.12.04	Ⓢ Törő határozat 45849/1/2009/08.12.04
Fellebbezés		
34260/2009 sz. végzés ellen		
Név: Horváth Tünde		
Jogosult címe: 1072 BUDAPEST VII KER., Akácfa utca 50.		

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13

Oldal 2/3

Budapest VII. ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54716/1/2009/08.12.04 Bírószáji jogorvoslati kérelem a Fővárosi Földhivatal 30603/2009 számú végzése ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	☉ Törő határozat 61306/1/2009/08.12.04
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65304/1/2009/08.12.04 Fellebbezés fellebbezés a 61306/2/2009 számú végzés ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	☉ Törő határozat 71759/1/2009/08.12.04
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 78397/1/2009/09.10.09 Bírószáji jogorvoslati kérelem a Fővárosi Földhivatal 31841/2009 számú végzése ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. 4/3.	☉ Törő határozat 86734/1/2009/08.12.04
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 105522/1/2012/12.08.01 Fellebbezés A 85654/3/2012 számú határozat ellen. Név: TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	☉ Törő határozat 111816/1/2012/12.08.28
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 111816/1/2012/12.08.28 Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Név: TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	☉ Törő határozat 132002/1/2012/12.05.23
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 123556/1/2012/12.05.23 Fellebbezés és társai, a 111816/1/2012 számú elutasító határozat ellen Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.1.	☉ Törő határozat 132002/1/2012/12.05.23
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44493/1/2016/15.08.18 Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és társai Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.1.	☉ Törő határozat 44493/2/2016/16.02.08

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13

Budapest VII. ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám

Oldal 3/3

Folytatás az előző oldalról

12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51900/3/2016/16.02.25	Ⓢ Törő határozat 104222/4/2016/16.07.29
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	és társai Név: Oravecz Győző Bétáné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.1.	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	Ⓢ Törő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	és társai Név: Oravecz Győző Bétáné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941, Anyja neve: Lászlófalvi Margit Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. 5. em. 3.	
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	Ⓢ Törő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: Sebestyén Tamás Arnold, Születési név: Sebestyén Tamás Arnold, Születési év: 1990, Anyja neve: Glöckner Eszter Jogosult címe: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS, Dobó István utca 41.	
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	Ⓢ Törő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	és haszonélvezeti jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Név: Horváth Tünde Irma, Születési név: Horváth Tünde Irma, Születési év: 1972, Anyja neve: Varga Irma Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. IV/3.	

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

- 4 -

3.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 3. számmal jelölt fsz-i üzlet, mely áll: üzlet, iroda, 2 raktár, előtér, mosdó, WC, összesen: 65,00 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 394/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-3 hrsz. alatt felvéve.

4.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 4. számmal jelölt fsz. I. ajtószámú üzlet, mely áll: üzlet, előtér, fürdőszoba, összesen: 22,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 134/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-4 hrsz. alatt felvéve.

5.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 5. számmal jelölt fsz. II. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, konyha, fürdőszoba, összesen: 23,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 138/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-5 hrsz. alatt felvéve.

6.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 6. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, raktár, összesen: 50,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 299/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-6 hrsz. alatt felvéve.

7.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 7. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámú öröklakás, mely áll: 2 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, összesen: 54,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 325/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-7 hrsz. alatt felvéve.

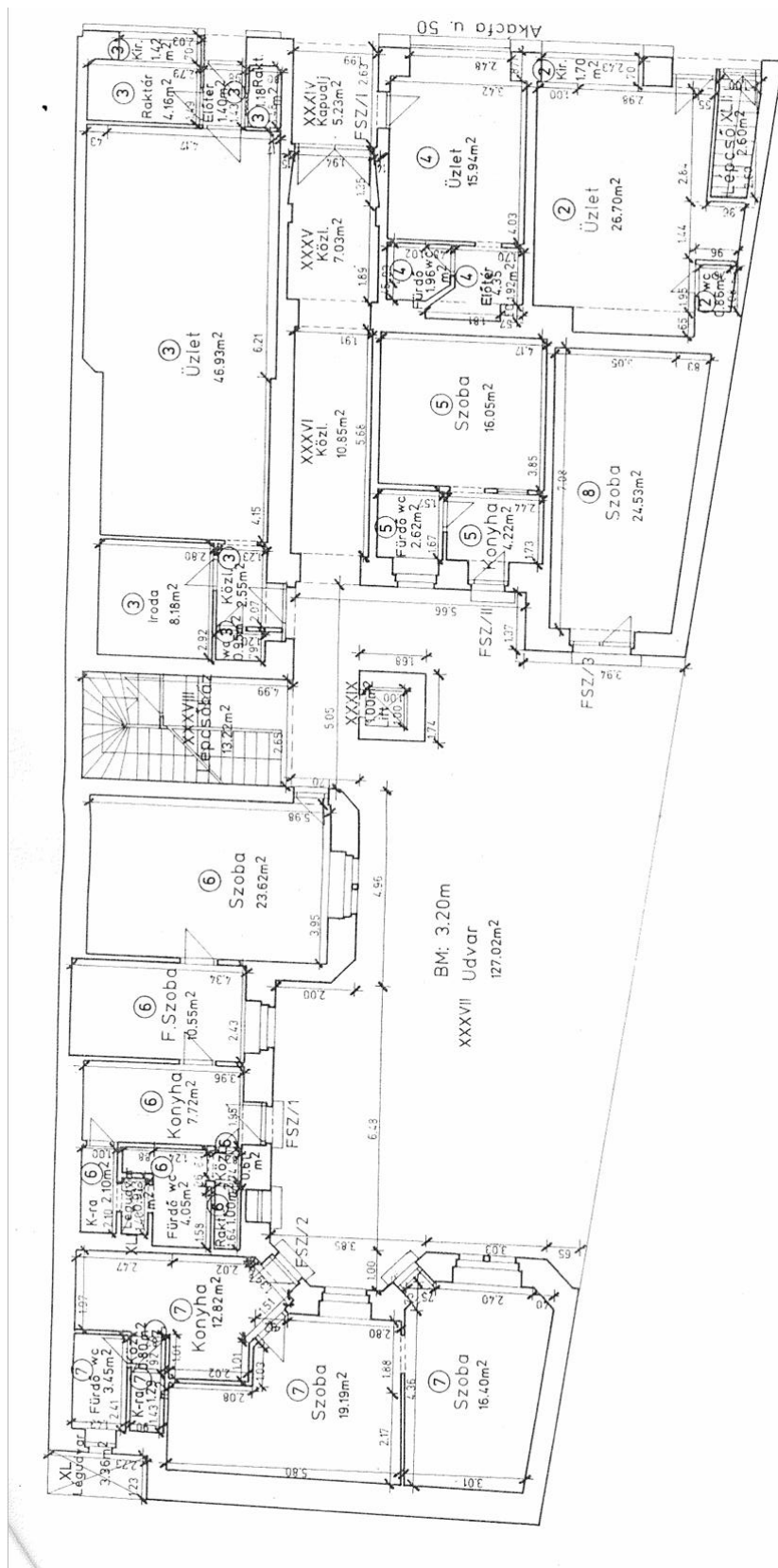
8.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 8. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, összesen: 25,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 148/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-8 hrsz. alatt felvéve.

9.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 9. számmal jelölt félemelet 3. ajtószámú öröklakás, mely áll: 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, összesen: 97,00 m2 alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 586/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-9 hrsz. alatt felvéve.

Alaprajz



Fényképek

