

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS
az 1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42. sz. alatti ingatlanról,
2026 április 21.-i fordulónappal készített értékbecslésre


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1026 Budapest, pf. 102
Adószám: 14652764-2-43
Számlaszám
10700464-486/8304-51100005

.....
Csák Attila
Ügyvezető



.....
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) **megbízta a Csákinvest Kft.-t** (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy az 1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42. szám alatt fekvő ingatlanról, 2026 április 21.-i fordulónappal készített értékbecslést aktualizálja.

Jelen értékbecslés aktualizálás, csak az ingatlanról, 2026 április 21.-én 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 2020 – 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, helyenként árcsökkenés figyelhető meg az ingatlanpiacon. Ezért mindkét módszer esetében az alapértéken némileg változtatunk. Az ingatlanról 2026 április 21.-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 befektetőkhez 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 ingatlanral 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 hitelkinttség refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 százalékos állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlanral 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 százalékkal szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdekben.

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 kinttségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kinttségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Forrás: MNB

Értékbecslés aktualizálás, az 1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42. sz. ingatlanról
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

A lakáspiac:

A hektikusnak mondható tavalyi évhez képest 2026-ban a magyar lakáspiac nyugodtabb, egyenletesebb piaci működést hozhat, ami a lassuló áremelkedésben, a kínálat bővülésében és az ingatlanpiac túlázottságának csökkenésében is megmutatkozhat – hangzott el az OTP Csoport éves ingatlanpiaci sajtótájékoztatóján, ahol a szakértők ismertették, milyen főbb tényezők alakítják jelenleg a lakáspiaci folyamatokat. A szakértők szerint jelenleg leginkább saját célra, családi házat keresnek a vevők, de az új ingatlanfejlesztések is hatással lesznek a 2026-os ingatlanpiacra.

A várakozásokat is meghaladóan mozgalmas volt a 2025-ös év a lakáspiacon. A kereslet több hullámban erősödött, amelyhez hozzájárult az állampapírok jelentős kamatfizetése, az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások átmeneti felhasználhatósága, az állami támogatások bővülése, valamint a szeptembertől bevezetett Otthon Start Program. A kínálat azonban nem tudta követni a kereslet gyors növekedését, ami az ingatlanárak erőteljes emelkedését, az év végére pedig a forgalom csökkenését hozta el. A lakáspiac túlázottsága tavaly év végére csúcsközel szintre emelkedett..

2025-ben döntően használt lakást vásároltak a pénzintézet ügyfelei, a tavalyi év második felétől pedig egyértelműen az Otthon Start kedvezményes hitele vált meghatározóvá. „Az Otthon Start kölcsön bevezetése nagyon sok fiatal ügyfelet is megmozgatott, akik egyedül vagy a szülők segítségével vásárolták meg első lakásukat. A hitelfelvevők több mint 53 %-a 35 év alatti fiatal volt. Az Otthon Start kölcsön igénylési feltételei között nem könnyű eligazodni, számos feltételnek kell megfelelni nemcsak jövedelmi oldalról, hanem a kiválasztott ingatlan tekintetében is. Aki most keres lakást, nekik érdemes a lakáskereséssel együtt minél előbb pénzügyi támogatást is kérni.

A 2025-ös hektikus évet követően az idei év elején visszafogottabb aktivitás jellemezte a piacot. Januárban mérsékeltebb érdeklődésszám volt megfigyelhető, ugyanakkor februárban már egyértelmű élénkülés mutatkozott. 2026 első adatai alapján stabil kínálat és lassuló áremelkedési dinamika mellett a kereslet fokozatos erősödése látható, amelyben szerepet játszik, hogy a korábban kiváráó vásárlók közül egyre többen igyekeznek kihasználni az Otthon Start Program lehetőségeit. Jelenleg látványosan a családi házak iránt érdeklődnek a legtöbben (67%), ezt követik a téglá- (24%), majd a panellakások (10%), miközben - a főként saját célra vásárlók - most valamivel nagyobb arányban keresik a jó állapotú, felújított, újszerű lakásokat, mint az Otthon Start Program megjelenése előtt.

Ez jelentős változást jelent a tavalyi évkezdéshez képest, amikor a befektetők számítottak a piac meghatározó szereplőinek. A befektetési célú lakásvásárlás megtérülése jelenleg alacsonyabb, miközben az Otthon Start Program hatására az albérletek iránti kereslet mérséklődik, a bérleti kínálat pedig növekszik.

2026-ban a lakáspiacon egyfajta normalizálódás, nyugodtabb és egyenletesebb működés várható. Ugyanakkor továbbra is kockázatokat hordoz a nemzetközi geopolitikai helyzet, emellett a választási évek elején gyakori a piaci bizonytalanság. A magyar lakáspiac túlázottsága tavaly meghaladhatta a 25 százalékot, azonban a lassuló áremelkedés és a bővülő kínálat mellett 2026-ban ennek fokozatos csökkenése várható. A fejlesztői aktivitás növekedését jelzi, hogy míg 2024-ben összesen 29 ötvenlakásosnál nagyobb projekt értékesítését kezdték meg újonnan a fővárosban, amelyből 21 volt 100 lakásosnál nagyobb, tavaly már 55 nagy beruházás került piacra, amelyek közül 39 éri el a 100 lakásos méretet.

Az OTP Ingatlanpont adatai szerint 2026 január-februárban az eladott ingatlanok átlagára országosan 7 százalékkal alacsonyabb az előző év decemberi értékéhez képest (39,4 millió Ft), Budapesten ugyanakkor az átlagár 66,2 millió forint volt. A lakások négyzetméter áraiban a budapesti régióban stagnálás figyelhető meg, míg a keleti és nyugati régiókban enyhe árcsökkenés történt. A családi házak esetében a délkeleti régió csökkenő négyzetméter árai kivételével minden régióban növekedés tapasztalható. A nagyvárosokban továbbra is korlátozott az alkulehetőség, illetve az új ingatlanfejlesztéseknél az alacsony kínálat miatt még mindig túlázottság tapasztalható.

Az új fejlesztések kapcsán a piaci tapasztalatok azt mutatják, hogy számos beruházás inkább magasabb ársávban kerül a piacra, még akkor is, ha ez azt jelenti, hogy a projektek nem lesznek teljes mértékben kompatibilisek az Otthon Start Programban. A lakásépítések száma a várakozások szerint növekedésnek indulhat, ugyanakkor látványosabb bővülés inkább 2027-ben valószínű.

Forrás: OTP

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Rákóczi út	Bpest VII. ker. Peterdy u.	Bpest VII. ker. István 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:	1895	hasznló	hasznló	hasznló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		40 000 000	59 990 000	44 900 000
nettó alapterület (m2)	25,0	29,0	45,0	37,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	25,0	29,0	45,0	37,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 379 310	1 333 111	1 213 514
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)		35 999 991	53 991 000	40 410 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 241 379	1 199 800	1 092 162

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

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

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 117 241	1 079 820	982 946
1 117 200	1 079 800	982 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	25,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 059 967
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	1 060 000
becsült bruttó érték	26 500 000
becsült bruttó érték ker	26 500 000

Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Bpest VII. ker. Csengery u.	Bpest VII. ker. István 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:	1895	na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		220 000	200 000	200 000
nettó alapterület (m2)	25,0	30,0	28,0	26,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	25,0	30,0	28,0	26,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		7 333	7 143	7 692
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)		198 000	180 000	180 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 600	6 429	6 923

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

5 940	5 786	6 231
5 900	5 800	6 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	25,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 967
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	6 000
becsült bérleti díj (Ft/hó)	150 000
becsült bérleti díj ke	150 000

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: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		25 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	25 m ² × 6 000 Ft/m ² × 12 hó	1 800 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 800 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	18 000 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	36 000 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	36 000 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 710 000 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		28 500 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		28 500 000 Ft

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 értébecslés 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 értébecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. augusztus 12.-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, negatív irányban változtak, az értéket a mai nappal:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	26 500 000	50	13 250 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	28 500 000	50	14 250 000 Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			27 500 000 Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			27 500 000 Ft

Budapest, 2026 augusztus 12.

Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, Pf. 102.
Adószám: 14632764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51109095

Csák Attila

Ügyvezető

Beák Attila

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42.

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33162/0/A/43



Budapest, 2026 április hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42.

Helyrajzi szám: № 33162/0/A/43

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

28.800.000.-

azaz. huszonnyolcmillió nyolcszázezer.-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 április 21.


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. 03. 31)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 04. 20.-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 bejárásán 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 2026.03.31.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1078 Budapest, Nefelejcs u. 23. III. 42	
Tulajdonos(ok)	VII. kerület Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33162/0/A/43	
Az ingatlan mérete	25 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 /:	25 m ²
Építés éve:		1895	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, külső Erzsébetvárosban, a Nefelejcs utcában, az utca István utca és Péterffy Sándor utca közötti szakaszán található. Az épület külső homlokzata dísztegla burkolatú, jó állapotú, belső homlokzata közepes állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Nefelejcs utcában, az utca Péterffy Sándor utca és István utca közötti szakaszán található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Nefelejcs utcában, és az István utcában is trolibuszjárat 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 miatt 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 helyiséglistában összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	24,57 m²	Kalkulálható alapterület	25 m²
Általános ismertetés	Az épület 1895-ben épült, eklektikus stílusban, az utca István utca és Péterffy Sándor utca közötti szakaszán. A társasház bejárata a Nefelejcs utca felől épült. A földszint + 3 emeletes, lift nélküli épület, az utcafrontra épült zárt sorú beépítési technikával. A külső homlokzat is jó, a belső, közepes állapotú, helyenként vakolathiányos. A lakást a hátsó udvaron, a 3. emeleti körfolyosóról lehet megközelíteni. A 2 helyiséget tartalmazó lakás konyhája és a szoba is PVC padozatú. A konyha mosogatóval, gáztűzhellyel, zuhanyozóval és villanybojlerrel felszerelt. A konyha falai lambériával borítottak. A szoba gázkonvektorral felszerelt. A lakásban WC helyiséget nem alakítottak ki. A szobában lévő galériát, az alapterület számításánál, engedély hiányában, nem vettük figyelembe. A lakás közepes állapotú. 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	közepes minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, a konyha lambériázott		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	Gázkonvektor		
Melegvízellátás	villanybojler	állaga	
Egyéb ép. gépészet.		állaga	gyenge
Igényszint	Közepes		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	65 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban 24,57 m², a tulajdoni lapon szereplő alapterület 25 m².

Helyiség	Alapterület (m ²)
szoba	17,11
konyha	7,46
Összesen:	24,57

A figyelembe vett alapterület: 25 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 alkalmazhatók.
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 értékelhetők.

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 külső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Felújítás után, fekvése miatt jól hasznosítható
3	Fekvése	A szoba a szomszéd épület világos udvarára tájolt
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Rendkívül közepes
2.	Megközelítés, fekvés	A lakás a körfolyosóról nyílik.
3.	Közművesítettség	A lakásban WC nem került kialakításra
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. Rákóczi út	Bpest VII. ker. Hutya F. u.	Bpest VII. ker. Csengery 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:	1895	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		40 000 000	36 490 000	43 500 000
nettó alapterület (m2)	25,0	29,0	24,0	29,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	25,0	29,0	24,0	29,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 379 310	1 520 417	1 500 000
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)		35 999 991	32 841 000	39 150 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 241 379	1 368 375	1 350 000

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
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,85	0,90
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 117 241	1 163 119	1 215 000
1 117 200	1 163 100	1 215 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	25,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 165 100
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	1 165 100
becsült bruttó érték	29 127 500
becsült bruttó érték ker	29 100 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Bpest VII. ker. Csengery u.	Bpest VII. ker. István 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:	1895	na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		220 000	200 000	200 000
nettó alapterület (m2)	25,0	30,0	28,0	26,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	25,0	30,0	28,0	26,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		7 333	7 143	7 692
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)		198 000	180 000	180 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 600	6 429	6 923

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

5 940	5 786	6 231
5 900	5 800	6 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	25,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 967
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	6 000
becsült bérleti díj (Ft/hó)	150 000
becsült bérleti díj ke	150 000

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: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		25 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	25 m ² × 6 000 Ft/m ² × 12 hó	1 800 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 800 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	18 000 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	36 000 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	36 000 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 710 000 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		28 500 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		28 500 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

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

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

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

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. április 21-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	29 100 000	50	14 550 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	28 500 000	50	14 250 000	Ft
Az ingatan forgalmi értéke :			28 800 000	Ft
Az ingatan piaci értéke kerekítve			28 800 000	Ft

Budapest, 2026 április 21.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1536 Budapest, Pf. 102.
Adószám: 14652764-2-43
Számlaszám:
10700464-48878304-51109005

.....

Csák Attila
Ügyvezető

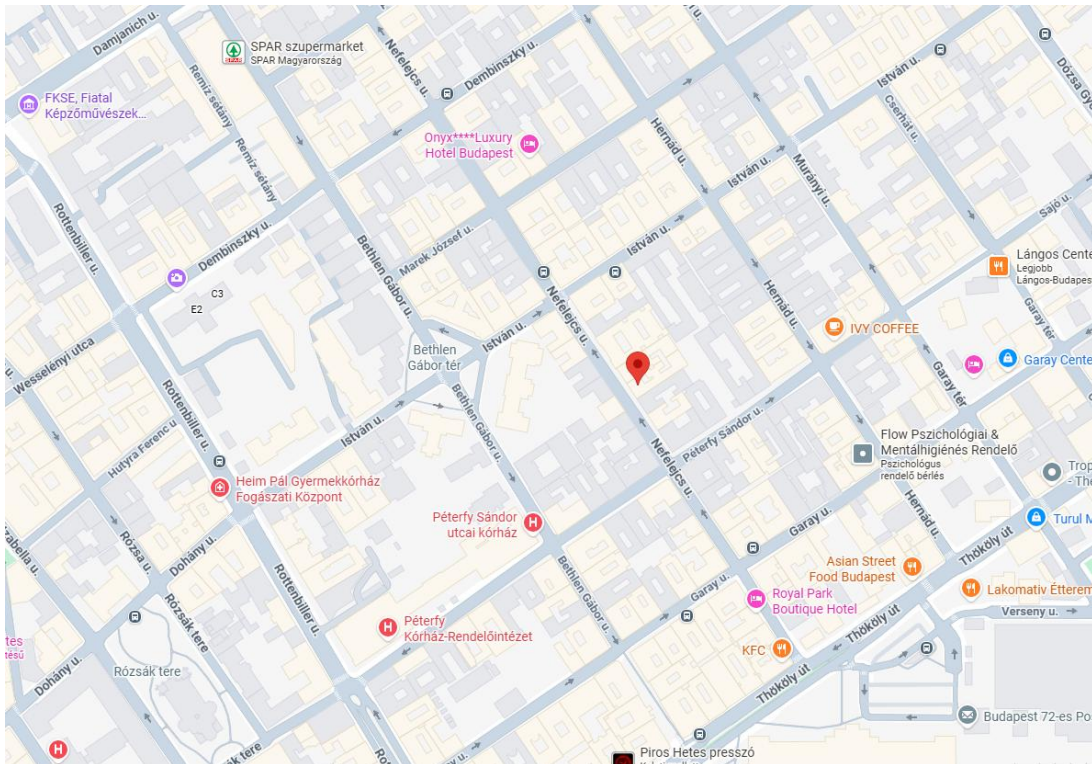


.....

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33162/0/A/43 helyrajzi
szám

1078 BUDAPEST VII KER., NEFELEJCS UTCA 23. 3 EM./42
Budapest VII ker., Belterület, 33162/0/A/43

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75791/1/1997/1997.03.28										
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>25</td><td>1</td><td>0</td><td>135/10000</td></tr></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	lakás	25	1	0	135/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
lakás	25	1	0	135/10000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75791/1/1997/97.04.25										
Jogi jelleg: Társasház											
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75791/1/1997/97.04.25										
Önálló szöveges bejegyzés											
az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75791/1/1997/97.04.25
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

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

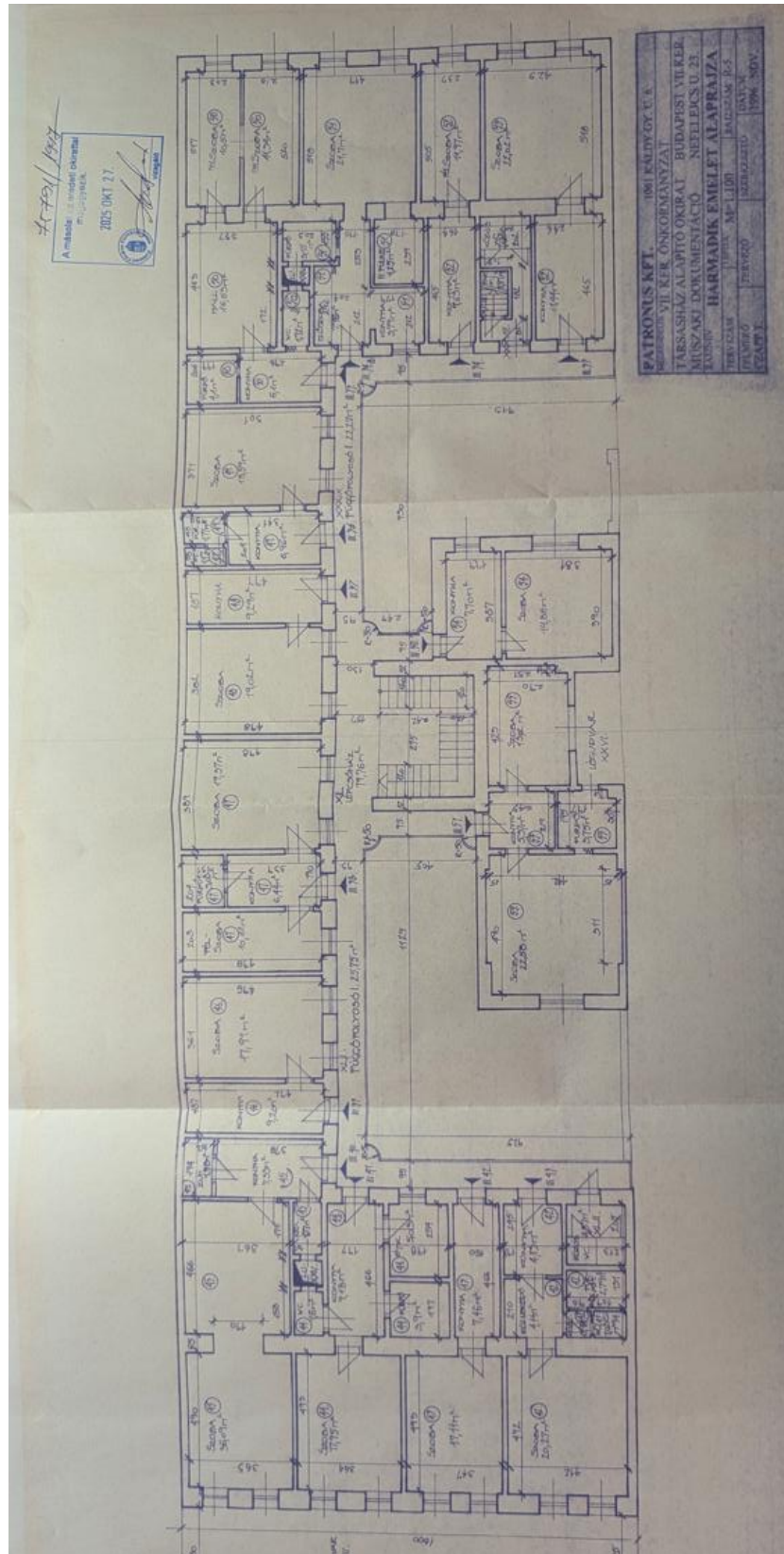
Társasház Alapító Okirat kivonat

6

31. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt II. em. 29. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából, fürdőfülkéből, WC-ből álló 46,86 m², kerekítve 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 253/10.000 hányad.
32. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt II. em. 28. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből álló 28,44 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányad.
33. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt II. em. 27. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdőből, WC-ből álló 37,11 m², kerekítve 37 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 199/10.000 hányad.
34. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 34. sorszámmal jelölt II. em. 26. sz. alatti szobából, konyhából álló 28,79 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 156/10.000 hányad.
35. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 35. sorszámmal jelölt II. em. 25. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből álló 28,03 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányad.
36. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt II. em. 24. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből álló 50,32 m², kerekítve 50 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 269/10.000 hányad.
37. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 37. sorszámmal jelölt II. em. 23/b. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből, előszobából, gardérobából álló 40,66 m², kerekítve 41 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 221/10.000 hányad.
38. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 38. sorszámmal jelölt II. em. 23. sz. alatti felszobából, konyhából álló 19,08 m², kerekítve 19 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányad.
39. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 39. sorszámmal jelölt II. em. 22. sz. alatti szobából, konyhából, WC-ből, fürdőfülkéből álló 35,74 m², kerekítve 36 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 194/10.000 hányad.
40. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 40. sorszámmal jelölt II. em. 48. sz. alatti szobából, konyhából, előszobából, zuhanyzóból álló 23,80 m², kerekítve 24 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 129/10.000 hányad.
41. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 41. sorszámmal jelölt II. em. 49. sz. alatti 2 szobából, konyhából, fürdőből álló 44,99 m², kerekítve 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányad.
42. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 42. sorszámmal jelölt III. em. 43. sz. alatti szobából, konyhából, 2 közlekedőből, fürdőfülkéből, WC-ből álló 33,95 m², kerekítve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 183/10.000 hányad.
43. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 43. sorszámmal jelölt III. em. 42. sz. alatti szobából, konyhából álló 24,57 m², kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 135/10.000 hányad.

PATRONUS KFT

Alaprajz



Fényképek

