

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Garay tér 11. III. em. 27. alatti
33052/0/A/29 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. augusztus 03.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
7. MEGJEGYZÉSEK	19.
MELLÉKLETEK	19.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasház alapító okirat kivonat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1076 Budapest, Garay tér 11. III.em.27
Helyrajzi szám:	33052/0/A/29
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	24 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1076 Budapest, Garay tér 11. III. em. 27. alatti 33052/0/A/29 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

24 500 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-ötszázezer

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2026. augusztus 03.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és az alapító okirat mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, a lakást felmértük, az alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. augusztus 03.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréseiből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a lakás jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.07.30.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, Társasház Alapító Okirat, alaprajz

Az ingatlant bejártuk, a kapott alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.07.13. (tulajdoni lap - teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Garay tér 11.sz. III.em.27		
(természetben:)	1076 Budapest, Garay tér 11.sz. III.em.27		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33052/0/A/29		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	24 m ²	eszmei hányad: 141/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház – az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33052/0/A/29 hrsz-ú, III. emeleti, 24 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben 1 szoba + konyha helyiségekből áll, fűtése nincs (volt), elvileg közös WC használata biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is maximum komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll, csak a Bejegyző Határozat (1993.10.15), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

29. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29./sorszám-mal jelzett III.emelet 27-es ajtószámú konyhából, szobából álló, összesen 24 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

141/10.000-ed rész

A Határozatban foglaltak alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:

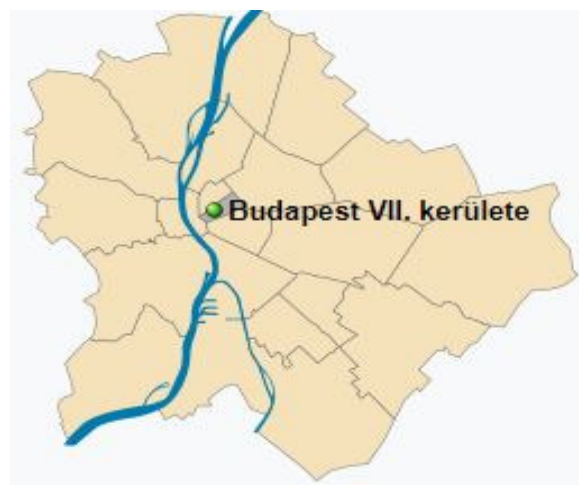


Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.jan.1.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített.

Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső Erzsébetvárosban, a Garay tér és Alpár utca sarkán alatt lévő társasházban található, zártisorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal, illetve elérhető az M2-es metró Keleti PU megállótól is, megállók kb. 450 m.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal, szemben a Garay Center.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabályos alakú, sík felületű 675 m²-es saroktelken épült, utcafrontokon álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Tedesco Ármin magánhivatalnok, a Concordia gőzmalom titkárának megbízásából 1896-ban Moravetz József tervezte és építette háromemeletes eklektikus lakóház a Garay tér és az Alpár Ignác utca (Alpár u. 2.) sarkán. Az 1905-1906. évi Czim- és Lakásjegyzék szerint maga Moravetz is a ház lakója volt.

Harmonikusan díszített, barokkizáló téglaberakásos homlokzat, a második emeleti ablakok felett szemöldök- és címerdíszítés látható, köténydíszűk ballusztos. A földszinten több üzletportál található, mindegyik íves záródású, csakúgy, mint az oldaltengelyben nyíló kapubejáró.

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten lakásokhoz tartozó tárolók, a földszinten 4 üzlethelyiség, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 33 albetét van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	3 karú, illetve íves műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33052/0/A/29 hrsz-ú, 24 m²-es, III.em.27. lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve üresen állt, ennek nyoma meglátszik a lakáson.

Harmadik emeleti, udvari fekvésű, a melléklépcsőházból nyílik, egy szoba + konyha helyiségből áll, fűtése nincs (feltételezhetően elektromos volt). Elvileg közös WC használata biztosított, közvetlenül mellette van (használhatóságáról nincs információ), tehát Lakástörvény értelmében is maximum komfort nélküli lakásnak minősül.

A lakás az épület oldalsó, egytraktusos szárnyában található, a két lépcsőház között, DK-i tájolású. Bejárata a lépcsőházból a konyhába nyílik, innen nyílik a részben fekvőgalériázott szoba.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, a szobában cserélték egyesített szárnyú faszerkezetű ablakra. Bejárati ajtó: felülvilágítós, egyszárnyú, gerébtokos faszerkezet biztonsági ráccsal. Belső ajtó szintén gerébtokos faszerkezet volt, ajtószárny nincs. Az eredeti nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett;
Padlóburkolat	szoba: parketta, kopott, használt; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló

Közműellátottság	közműves: víz, áram és csatorna van; gáz nincs
Közmű-mérők	villanyóra van, vízmérő nincs, gázbekötés nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosogató, csaptelep van
Melegvíz-ellátás	5 l-es átfolyós elektromos vízmelegítő
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	kerámialapos tűzhely
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, felújítandó állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

Teljes felújítást igényel, *padlóburkolatok felújítva / cserélve; konyhai nyílászáró cserélve; feltételezve az épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

Megjegyzés: Az ingatlanban lévő elektromos és épületgépészeti hálózat, az itt található gáztűzhely, vízmelegítő, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 24 m²-es alapterületű komfort nélküli lakás előzőekben ismertetett teljes felújítással komfortossá tehető. Figyelembe kell venni azonban a 3.emeleti elhelyezkedés miatt a lefolyócsatorna létesítésének lehetőségét, esetlegesen ún. „darálós” WC elhelyezését. A kb. 3,66 m-es belmagasság pedig fekvő-galéria létesítését lehetővé tette.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
III.em.27	szoba	15,88			
	konyha	8,41			
	(galéria: 7,14)				
		24,29	24	100	24
mért alapterület összesen:					24
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					24
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					24

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2026 májusi lakáspiaci jelentése, az Eurostat friss adatai, a Duna house 2026.júniusi Barométere, index.hu, ingatlan.com, economix.hu és egyéb ingatlanportálok oldalai alapján mutatjuk be:

Az Eurostat friss adatai szerint az elmúlt évtizedben az EU-ban általánosan emelkedtek a lakásárak és bérleti díjak, de Magyarország példátlan mértékű növekedést produkált: 2015 és 2025 között a lakásárak 275%-kal, a bérleti díjak pedig 107%-kal nőttek. Ezzel hazánk nemcsak az uniós átlagot múlta felül, hanem az egész kontinens sereghajtója lett a megfizethető lakhatás terén.

Az Eurostat legfrissebb adatai szerint az elmúlt évtizedben az Európai Unióban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak és a bérleti díjak. A 2015 és 2025 harmadik negyedéve közötti időszakban az EU-s átlagos lakásár-emelkedés 63,6% volt, míg a bérleti díjak 21,1%-kal nőttek. Az adatokból azonban egyértelműen kirajzolódik, hogy Magyarország messze túlteljesítette az uniós átlagot – sőt, az egész kontinens élére került - derül ki az Eurostat friss adataiból.

A lakáspiac 2025–2026 fordulóján rendkívül erős áremelkedést és szerkezeti átrendeződést mutatott. 2025-ben a lakásárak nominálisan 23,5, reálértelemben 19%-kal nőttek, ami negyedszázados rekord. Az év végére az árak 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet, vagyis a túlértékeltség tovább nőtt. A tranzakciószám 2025-ben még emelkedett, de 2026 első negyedévében már 18%-kal visszaesett, miközben a túlértékeltség 22,5%-ra nőtt, különösen Budapesten.

Az *Otthon Start Program* jelentősen átalakította a keresletet: Budapesten az elsőlakás-vásárlók aránya 25-ről 40%-ra ugrott, miközben a befektetők óvatosabbá váltak a gyenge hozamok és a túlértékeltség miatt. A program hatására a lakáshitelezés kiugróan bővült: 2025 végén 130%-os éves növekedés, 2026 elejére pedig a támogatott hitelek aránya 81%-ra nőtt. A hitelből vásárlók aránya történelmi csúcsra, 60% fölé emelkedett, a háztartások átlagosan 35 MFt hitelt vettek fel. 2026 márciusáig 33,2 ezer szerződés született, összesen 1 161 MdFt értékben.

A drágulás főként a használt lakások piacán jelent meg, míg az újlakások ára jóval visszafogottabban, 7,4%-kal nőtt. A keresleti fundamentumok – jövedelmek, bérleti díjak, piaci hitelképesség – jóval lassabban emelkedtek, így a lakáspiaci kereslet szintje nem tekinthető hosszú távon fenntarthatónak, amit az is erősít, hogy a vásárlók többsége nem piaci kamatozású, hanem Otthon Start hitellel lépett a piacra.

A 2026 első féléves adatok alapján a hazai lakáspiac egyre inkább a megfizethetőség határához érkezett. Június a májusi visszaesés után érdemi élénkülést hozott, a félév egésze azonban egyértelmű megtorpanást jelez: a forgalom, a kereslet és az árdinamika egyaránt a tartósan magas árszínhez való alkalmazkodást tükrözi.

A júniusi 9 862 tranzakció a májusi szintet 10,9%-kal haladta meg, a tavalyi júniusi értéktől viszont mindössze 0,5%-kal maradt el, éves alapon tehát gyakorlatilag stagnált a forgalom. A félév egészében 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félévtől, amikor még bővülő piac jellemezte a lakáspiaci folyamatokat. A márciusi átmeneti megugrást leszámítva az aktivitás az egész félév során visszafogott maradt.

A finanszírozási oldal, amely korábban a piac motorja volt, mára inkább követi, semmint húzza a keresletet. Ennek jelei a hitelpiacon is egyre inkább láthatók. A júniusi 222 MdFt-os jelzáloghitel-volumen éves alapon továbbra is jelentős, 54,5%-os bővülést mutat, üteme azonban az év eleji csúcsához képest érezhetően mérséklődik, a májusi szinttől pedig 12%-kal marad el. A lassulást a szerkezeti adatok is megerősítik: a budapesti átlagos hitelösszeg csökkent, a CSOK Plusz iránti kereslet országosan visszaesett.

Az árak alakulása a legbeszédesebb. Az országos lakásárindex nominál- és reálértéken is emelkedett, a növekedést azonban szinte kizárólag a panelpiac hajtja. A téglalakások piacán,

valamint Budapest és Nyugat-Magyarország legtöbb szegmensében reálértéken gyakorlatilag stagnálás figyelhető meg. A drágulás tehát átlagban fennmaradt, de egyetlen szegmensre szűkült – a széles körű, minden régiót érintő áremelkedés, amely tavaly jellemezte a piacot, megszűnt.

A piaci dinamika lassulását az értékesítési idők is visszaigazolják. A budapesti panel értékesítése számottevően lelassult: Budán egy év alatt 45 napról 81 napra nőtt az átlagos értékesítési idő, így a fővárosi panel, amely tavaly a leggyorsabban kelő szegmens volt, ma már lassabban értékesíthető, mint a vidéki. A keresletindex 64 ponton, gyakorlatilag a tavalyi júniusi szinten állt.

Összességében 2026 első fele a megfizethetőségi plafon jegyében telt: a magas árszint mellett visszaesett a forgalom, beszűkült az árnövekedés és átrendeződött a vevői kör. Az eladói oldalon megindult az óvatos korrekció: nőtt az árcsökkenett hirdetések aránya, miközben egyes panelpiacokon már havi árcsökkenés is megjelent. A következő időszak kulcskérdése, hogy ez az egyelőre csak néhány piaci szegmensben látható kiigazodás átfordul-e az eladói árak érdemi korrekciójába az év második felében.

A fél éves kép ennél beszédesebb: 2026 első hat hónapjában összesen 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félév 63 390-es szintjétől. Egy évvel ezelőtt ilyenkor még éves alapon bővülő piacról számoltunk be; idén a tartósan magas árszint mellett a forgalom érdemi visszaesése jellemzi az év első felét, a márciusi átmeneti megugrást leszámítva, végig visszafogott aktivitással.

Az év eleji árrobbanás után látványosan átalakul a magyar lakáspiac: miközben a tranzakciószámok továbbra is magasak, az áremelkedés üteme megtorpant, a kereslet óvatosabbá vált, az egyre bővülő kínálat pedig ismét alkupozációba hozza a vevőket. A legfrissebb piaci elemzések szerint már nem országos trendek, hanem a helyi sajátosságok, a reális árazás és a vásárlók egyre tudatosabb döntései határozzák meg, mely ingatlanokra lesz valódi kereslet, és melyek ragadhatnak hosszabb időre a piacon. Ingatlanpiaci helyzetjelentés az Indexen.

Országosan 0,6%-kal emelkedtek, Budapesten viszont 0,1%-kal csökkentek a lakásárak júniusban – derül ki az Ingatlan.com elemzéséből. Ezzel már harmadik hónapja tart az árcsökkenés a fővárosban. Utoljára hasonló, legalább három hónapos negatív sorozatra legutóbb több mint öt éve, 2020 őszén volt példa.

„A korábbi várakozásainkkal összhangban a lakásárak egyre erősebben alkalmazkodnak a fizetőképes kereslet korlátaival. Ez nem feltétlenül jelent mindenhol árcsökkenést, de a korábban látott rendkívüli áremelkedés érezhetően és látványosan lassul” – mondta Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Szerinte mivel jelenleg nincs olyan tényező, ami rövid időn belül jelentősen felpörgetné a keresletet, a konszolidáció folytatására lehet számítani a következő 3-6 hónapban is.

Ismét erősödik a vevők alkupozációja

Az ingatlan.com adatai szerint a keresleti oldalon is egyértelmű fordulat látható. A vásárlók továbbra is jelen vannak a piacon, de jóval megfontoltabban döntenek, mint év elején, miközben az eladó ingatlanok száma hónapról hónapra emelkedik. Ez a két folyamat együtt fokozatosan visszaadja a kezdeményezést a vevőknek, ami az elmúlt évek egyoldalúan eladóközpontú piacához képest érezhető változást jelent.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata alapján (126. §.)

(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és e) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A (3) bekezdés szerinti lakószoba hasznos alapterülete legalább 10 m² a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(6) A 30 m²-t meghaladó, de legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m² hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

(7) A 80 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m² hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m².

(9) A (8) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33052/0/A/29 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 24 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelen állapotában lakhatásra, ill. egyéb hasznosításra nem alkalmas, csak a piaci módszert alkalmazzuk, ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- a lakás harmadik emeleti, lift nélküli épületben, melléklépcsőházból nyílik
- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- teljes felújítást igényel, padlóburkolatok felújítva, cserélve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása,
- feltételezhetően közműmérők cseréje
- fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Garay tér 11.sz. III.em.27	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Bethlen G. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Péterfy S.u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinsky u.
HRSZ	33052/0/A/29					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	24	26	29	24	24	28
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 900 000	24 220 000	31 200 000	36 900 000	42 000 000
Infó forrás		adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com/ 35482811	ingatlan.com/ 35443715
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 210 688	880 769	835 172	1 300 000	1 537 500	1 500 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1896	~1890	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, teljesen felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, felúj.alatt álló lakás	átlagos állapotú házban, átl. állapotú, fekvőgalériás lakás	átlagos állapotú házban, felújított állapotú, fekvőgalériás lakás
Szint	3.emelet	2.emelet	1.emelet	3.emelet	2.emelet	3.emelet
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Fűtési mód /extrák	nincs	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari (hátsó udvar)	udvari	utcai	utcai	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2025.07.hó	2025.07.hó	2026.05.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		15%	15%	0%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	1 231 792	1 012 885	960 448	1 300 000	1 460 625	1 425 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1896	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	melléklépcsőházból	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	24	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	3.emelet	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható	hasonló 0%	rosszabb 5%	jobb -10%	jobb -15%	jobb -20%
Komfortfokozat természetben	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	0%	-20%	-30%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 020 904	1 012 885	960 448	1 040 000	1 022 438	1 068 750
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 020 904 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					24 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					24 501 696 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					24 500 000 Ft	

6.4. Végső piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1076 Budapest, Garay tér 11.sz. III.em.27. alatti 33052/0/A/29 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

24 500 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-ötszázezer

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2026.07.13-i keltezésű tulajdoni lap (teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2026. augusztus 03.

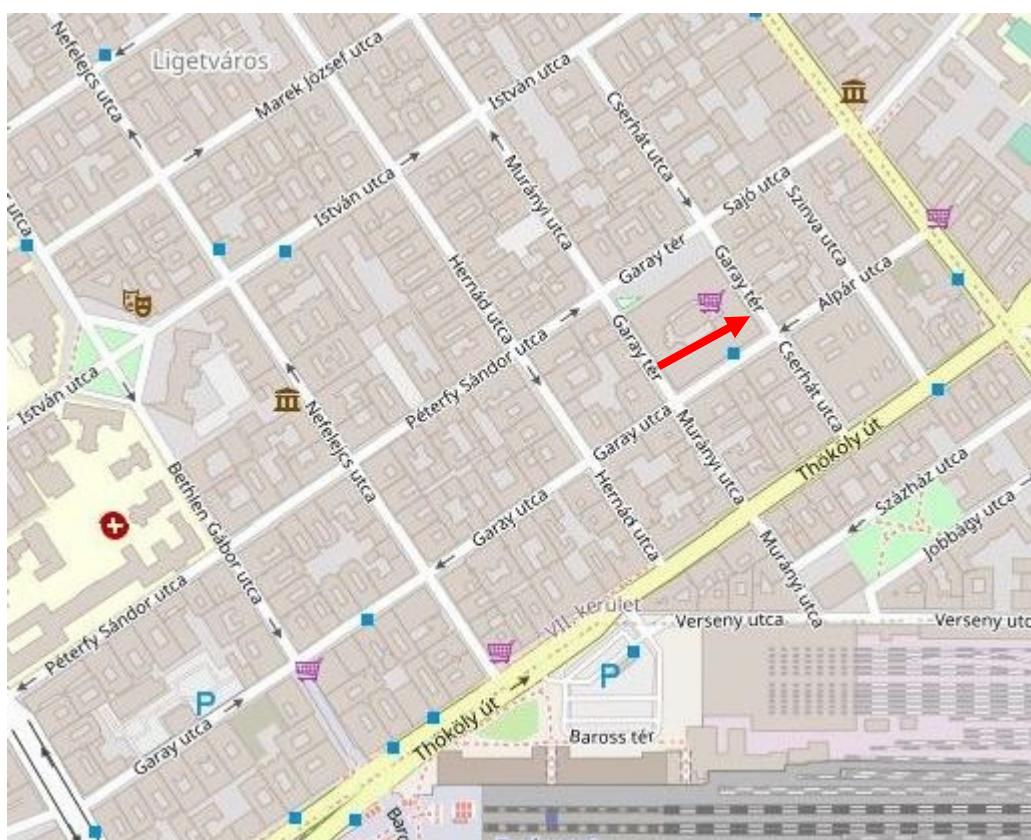
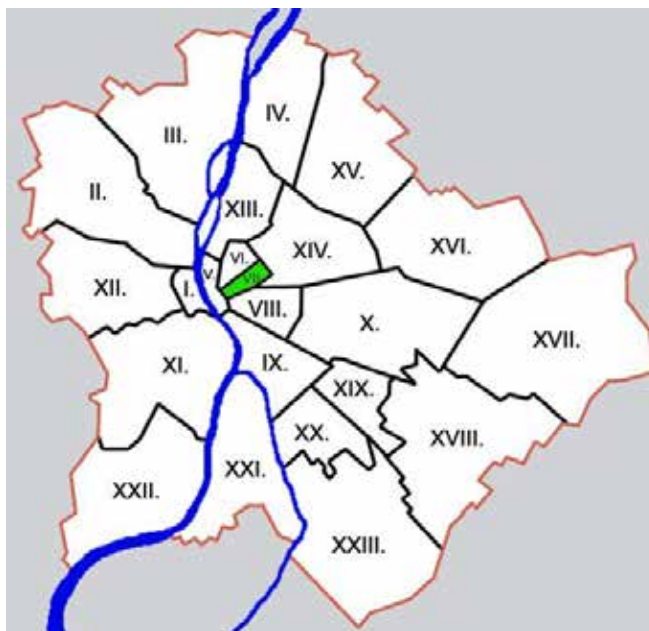
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

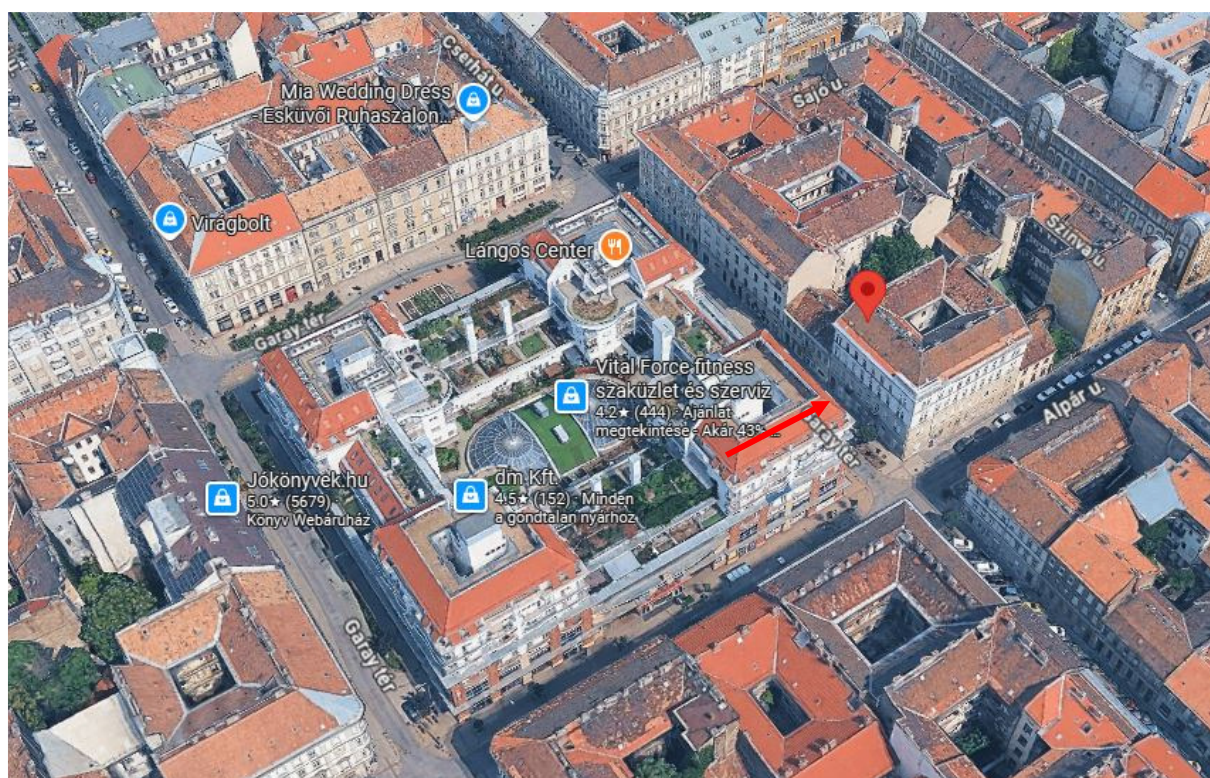
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprjz
Társasház Alapító Okirat

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.07.30.



utcakép – környezet: Garay tér és Alpár utca sarka



utcakép: Garay tér 11.épület



utcakép: Garay tér és Alpár utca sarka



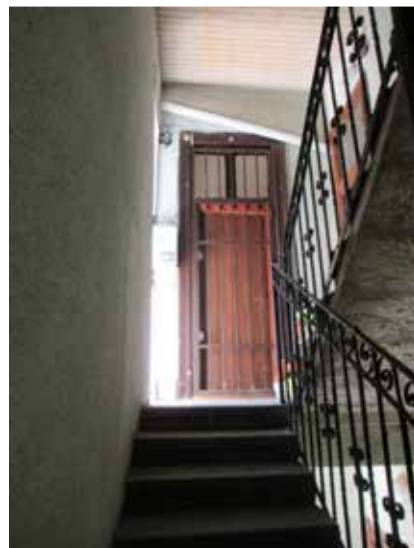
kapubejárat



kapualj - főlépcsőház



belső homlokzatok



lépcsőház



III.em.27. lakás bejárata



bejárat a konyhából



konyha - ablakrészlet



konyha



szoba



szoba



villanyóra



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

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



Budapest VII ker.
Belterület, 33052/0/A/29 helyrajzi
szám

Oldal 1/1

1076 BUDAPEST VII KER., GARAY TÉR 11. 3 EM. 27. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33052/0/A/29

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	24	1	0	141/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

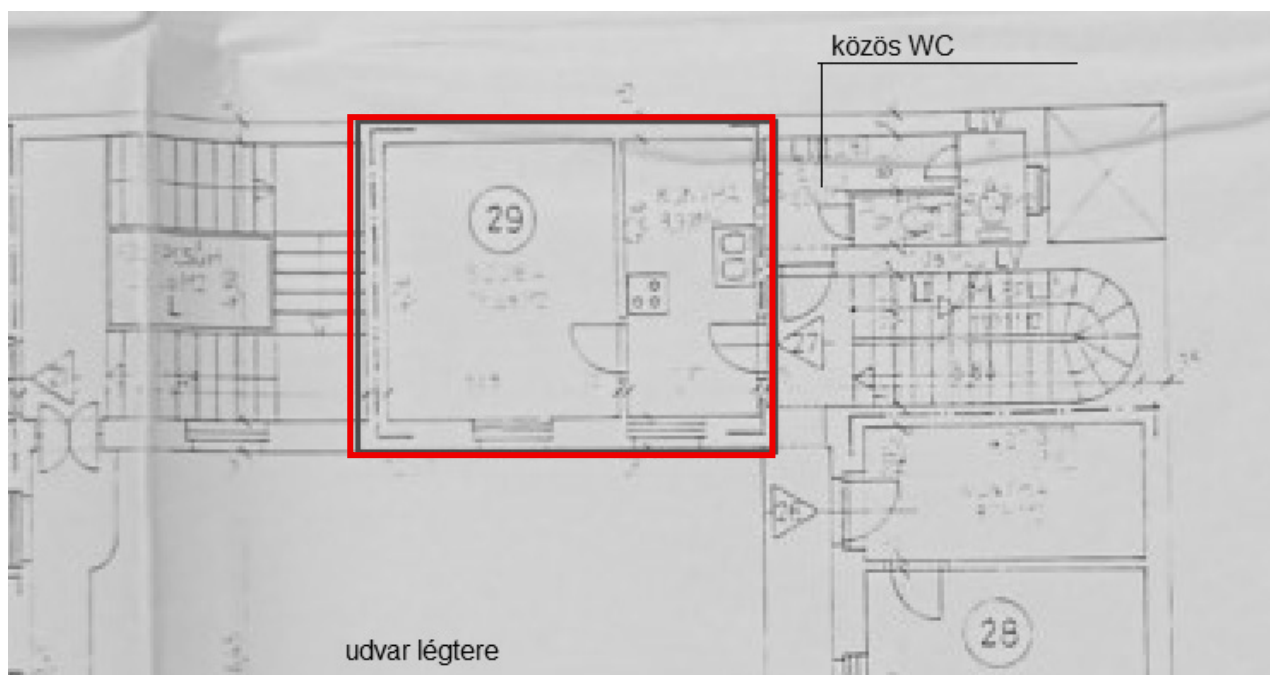
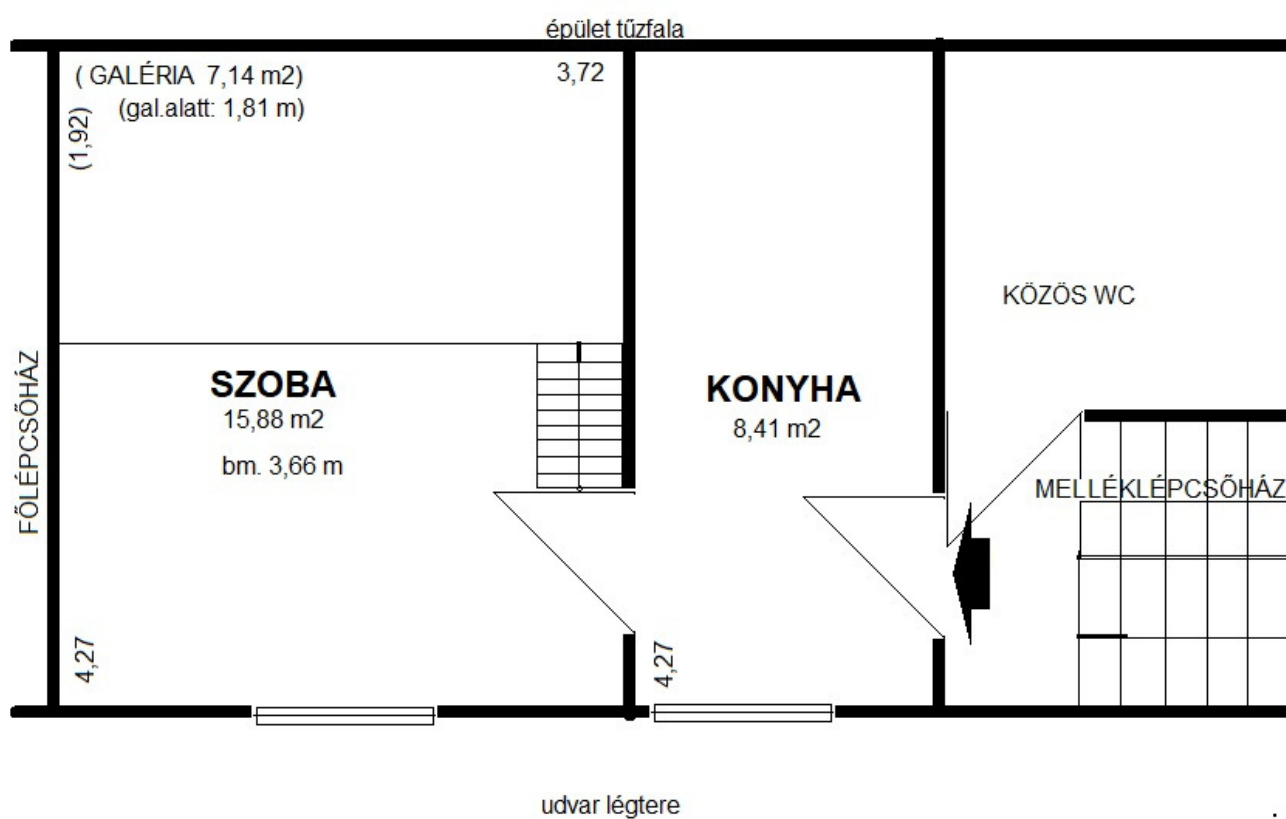
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 218159/1993/XI.16.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
	eredeti felvétel, 40006/1993/I.27.
	Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

ALAPRAJZ – TAO melléklete:**ALAPRAJZ – mért:**

Társasház Alapító Okirat részlete:

Általános rendelkezések

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 289. tulajdoni lapon, 33.052-es hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Garay tér 11. szám alatti 1991. évi XXXIII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a Fővárosi VII.ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan a 32/1969. (IX.30.)Korm.sz.r. 2.§. 2/bek. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatának jogával a 32/1969.(IX.30.)Korm.sz.r. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó építményrészek

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. 675 m² telek,
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,
- IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszcsatornák, egyéb bádogos szerkezetek,

- 2. -

- V. Homlokzatvakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói valamint a közös kapubejárat, udvarok burkolatai, szelvénybejárók,
- VI. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel,
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasház öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékeknek bekötéséig, vízóra,
- VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai,
- IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasház öröklakások és külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei
- X. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasház öröklakások és külön tulajdonú helyiségek árammérő órájáig,
- XI. Eresz szegély, kéményszegély, kéményseprő járdák, páraszellőzők, kémények, tetőkibúvók, tetővilágítóablakok,

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten:

XII. pincelépcső	7,43 m ²
XIII. közlekedő 1	6,61 m ²
XIV. közlekedő 2	9,97 m ²
XV. közlekedő 3	39,01 m ²
XVI. közlekedő 4	11,88 m ²
XVII. raktár	23,56 m ²
XVIII. pincerekesz (4 db)	12,68 m ²
XIX. pincerekesz (5 db)	21,41 m ²
XX. pincerekesz (6 db)	19,93 m ²

- 3. -

XXI. pincerekesz (6 db)	20,34 m2
XXII. pincerekesz (6 db)	31,90 m2
XXIII. tároló	24,81 m2

földszinten:

XXIV. kapualj	19,10 m2
XXV. fölépcsőház	15,61 m2
XXVI. udvar	93,13 m2
XXVII. melléklépcsőház	11,01 m2
XXVIII. előtér	1,85 m2
XXIX. előtér	1,34 m2
XXX. közös WC	1,78 m2
XXXI. közös WC	0,95 m2
XXXII. légudvar 1	2,25 m2
XXXIII. légudvar 2	1,00 m2
XXXIV. légudvar 3	2,22 m2

I.emeleten:

XXXV. fölépcsőház	23,56 m2
XXXVI. melléklépcsőház	11,01 m2
XXXVII. függőfolyosó	25,99 m2
XXXVIII. előtér	3,30 m2
XXXIX. közös WC	1,47 m2
XL. közös WC	1,23 m2
XLI. légudvar 4	1,14 m2
XLII. légudvar 5	0,88 m2

II.emeleten:

XLIII. fölépcsőház	23,56 m2
--------------------	----------

- 4. -

XLIV. melléklépcsőház	11,01 m ²
XLV. függőfolyosó	26,74 m ²
XLVI. előtér	0,81 m ²
XLVII. előtér	2,24 m ²
XLVIII. közös WC	1,08 m ²
XLIX. közös WC	1,47 m ²

III. emeleten:

L. fölépcsőház	23,56 m ²
LI. melléklépcsőház	11,01 m ²
LII. függőfolyosó	26,74 m ²
LIII. előtér	3,36 m ²
LIV. közös WC	1,47 m ²
LV. közös WC	1,08 m ²

padlástéren:

LVI. melléklépcső	3,68 m ²
LVII. padlástér	493,42 m ²

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

- 1., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./sorszámmal jelzett földszint 1/A. ajtószámú a galériaszinten található szobából, félszobából, étkezőből + konyhából álló, összesen 43 m² alapterületű öröklakás és a hozzátartozó változó (1,60 - 1,70 m) magasságú lakótér, 44,05 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

383/10.000-ed rész

- 10. -

27. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27./sorszám-mal jelzett III.emelet 25-ös ajtószámú közlekedőből, alkoból, konyhából, szobából, zuhanyfülkéből, WC-ből álló összesen 49 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből.

289/10.000-ed rész

28. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28./sorszám-mal jelzett III.emelet 26-os ajtószámú konyhából, szobából álló, összesen 24 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

141/10.000-ed rész

29. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29./sorszám-mal jelzett III.emelet 27-es ajtószámú konyhából, szobából álló, összesen 24 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

141/10.000-ed rész

30. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30./sorszám-mal jelzett pinceszinten 1-es ajtószámú üzlettérből, 2 raktárból, előtérből, boilerteréből, zuhanyozó + WC-ből álló, összesen 83 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonban maradó részekből

489/10.000-ed rész

31. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31./sorszám-mal jelzett földszinten 2-es ajtószámú üzlettérből álló, összesen 10 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

59/10.000-ed rész

- 17. -

A társasháztulajdonra az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódjaira.

Budapest, 1993. október 15.

Erzsébetvárosi Polgármesteri
Hivatal
képviselője

Ellenjegyezte:

Dr. GAÁL OTTÓ
ügyvéd
1078 Bp. Munkácsi u. 51.
Tel.: 122-7489

Ref