

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, István utca 17. földszint 3. szám alatti

33154/0/A/6 helyrajzi számú

lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. augusztus 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 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	12
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 piaci érték megállapítása	19
MELLÉKLETEK:	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében 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 Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, István utca 17. földszint 3.		
Helyrajzi szám:	33154/0/A/6		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	komfortos, üres lakás		
Területe (tul.lap):	27 m ²	eszmei hányad:	207/10000
TAO: 27 m ² területű lakás			
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés 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 értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés 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
1078 Budapest, István utca 17. földszint 3. szám alatti
33154/0/A/6 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:
28 000 000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény 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 áfatörvény *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. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, áfával növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2026. augusztus 5.

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 annak mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, 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 rendezettnek tekintjük.
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 hajtott végre.

Budapest, 2026. augusztus 5.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. 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-hitelintézet 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: 2026.07.22.

Jelen voltak: Proac Kft. részéről – Krisánszky Tímea 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.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, István utca 17. földszint 3.
(természetben):	1078 Budapest, István utca 17. földszint 3.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33154/0/A/6
Megnevezése:	lakás
Területe:	27 m ² eszmei hányad: 207/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház II/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
Terhelések	Nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33154/0/A/6 helyrajzi számú, 27 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti, 1 szobás lakás.

Természetben a fűtése egyedi: gázkonvektor, a fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik, ezért valóságban és a Lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1996. május 20.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

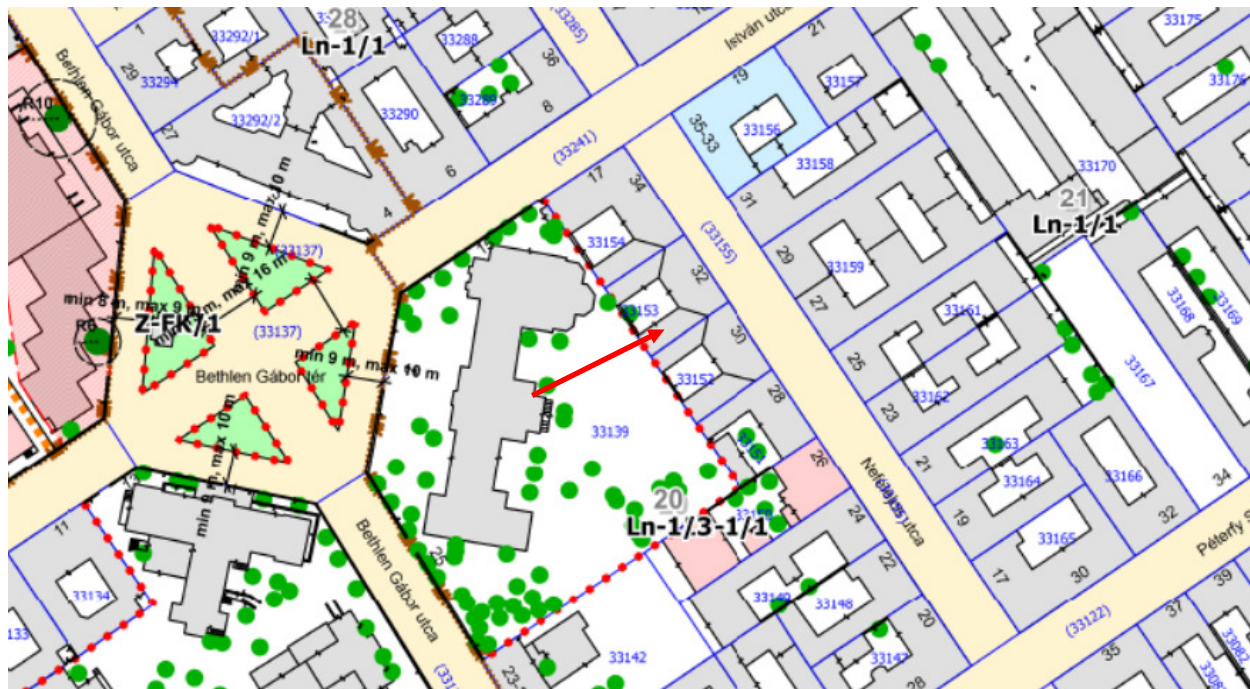
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 27,10 m² kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 207/10.000 hányad.

A TAO 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 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:

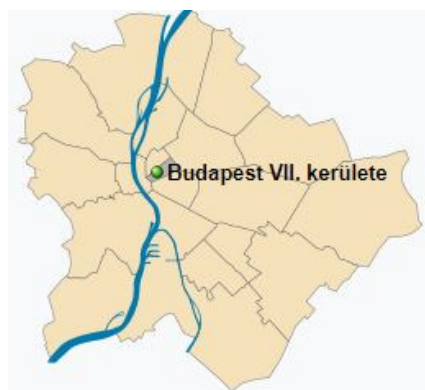


Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya lakás, 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 (2,09 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 lakás állományával, 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 Erzsébetváros nevű részén, a István utca 17. szám alatt lévő társasházban található, a István utca – Nefelejcs utca – Péterfy Sándor utca és Bethlen Gábor utca által határolt tömbben helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Az ingatlan az István utca és a Nefelejcs utca sarkán áll. A Keleti pályaudvartól mintegy 450 m távolságra, míg az Dózsa György úttól 480 m távolságra fekszik.

Az ingatlan jelentős forgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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

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 710 m² nagyságú, közel téglalap alakú, sík felületű sarok telken fekszik. A telken egy utcafrontokon álló, zárt sorú, „U” alakú beépítésű épület áll, egy belső udvarral.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt terület. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt, felújítandó a belső falfelületek, lépcsőház, függőfolyosó, mind pedig a külső homlokzat. Az épület összességében felújítandó állapotú.

A társasház pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, egy lépcsőházas, lift nincs. Az épületben összesen 31 db albetét található.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva, földszint emelet között dongaboltozatos kialakítású
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: műkö háromkarú, egyenes lépcső, kovácsolt vas korláttal
Homlokzatképzés	Egyszerű kváderezéssel kialakított
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt, egy minimális zöldfelülettel
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
Fizikai állapot:	kb. 70%

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33154/0/A/6 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve üresen áll, ennek nyoma meglátszik a lakáson. A lakás az épület Nefelejcs utcai traktusában található. A lakás bejárata a kapualjon és a belső udvaron keresztül érhető el.

A TAO szerint a lakás konyha, szoba, fürdő helyiségekből áll. Természetben a lakás bejárata a konyhába vezet, innen jobbra nyílik a fürdő és szemben érhető el a szoba. A fürdőhelyiség a konyhából került leválasztásra. A szoba ablaka az utcára néz. Belmagassága 3,89 m.

Komfortfokozata komfortos.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, biztonsági ráccsal; bejárati ajtó: felülvilágító, egyszárnyú, üvegezett, gerébtokos faszerkezet, biztonsági ráccsal. Belső ajtók leszerelve. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett, tapétázott, a vizes helyiségekben csempével ellátott
Padlóburkolat	szobák: parketta, konyha: PVC, fürdő: kerámialap, felújítandó állapotúak
Közműellátottság	feltételezzük, hogy közműves: víz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	1 db villany-, 1 db vízóra, a gázóra leszerelve
Fűtés:	1 db gázkonvektor (nem működik, gázóra leszerelve)
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosogató van
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott, működés közben nem vizsgáltuk
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer van (működés közben nem vizsgáltuk)

Fizikai állapot:

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

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; 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 feltételei, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alapr. szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt. 3.	konyha	5,66		
	szoba	19,16		
	fürdő	2,28		
	Lakóterület összesen	27,10	100%	27
Lakás TAO szerinti alapterülete:				27
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				27
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				27

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, reálértékben 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 árszínthez 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 szűkölt – 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, beszűkölt 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 féléves 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 alkupoziációba 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 alkupoziációja

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 természetben üresen álló lakás. 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, főzhelyiséggel (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, főzhelyiséggel (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 főzhelyiséggel (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 főzhelyiséggel (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. Szükség lakás 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 főzhelyiségek: 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

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

A 33154/0/A/6 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 27 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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.

- az épület átlagos állapotú
- a lakás komfortos, teljes körűen felújítandó állapotú, jelenleg lakhatásra nem alkalmas
- a lakás ablakai utcára néznek
- földszinti elhelyezkedés
- feltételezhetően a közműmérők cserélendők
- fizikai állapot: 60%-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	1078 Budapest, István utca 17. fszt. 3.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Dohány utca 4.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros földszint	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Bethlen Gábor u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Péterfy Sándor u. 2.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Szinva u. fszt.
HRSZ	33154/0/A/6					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	27	22	24	21	24	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		35 900 000	36 000 000	36 000 000	36 900 000	37 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 35501575	ingatlan.com/ 35472577	ingatlan.com/ 35057059	ingatlan.com/ 35482811	ingatlan.com/ 35438207
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 606 286	1 631 818	1 500 000	1 714 286	1 537 500	1 647 826
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás, nem lakható	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás
Szint	fszt.	4.em.	fszt	fszt.	2.em.	fszt
Fűtési mód /extrák	gáz (konvektor) nem működik	gáz (konvektor)	infráfűtés, gáz nincs	elektromos fűtőpanel, gáznincs	gáz (konvektor)	elektromos fűtőpanel, gáznincs
Lift	Lift nélküli	Liftes	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	utcai	utcai
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 525 972	1 550 227	1 425 000	1 628 571	1 460 625	1 565 435
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	27	kisebb -5%	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt.	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás, nem lakható	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos gáz (konvektor) nem működik	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Alaprajzi elrendezés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-45%	-20%	-25%	-40%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 037 247	852 625	1 140 000	1 221 429	876 375	1 095 804
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 037 247 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					27 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					28 005 669 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					28 000 000 Ft	

6.5. Végző 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
1078 Budapest, István utca 17. földszint 3. szám alatti
33154/0/A/6 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:
28 000 000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. augusztus 5.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK:

térképrészletek

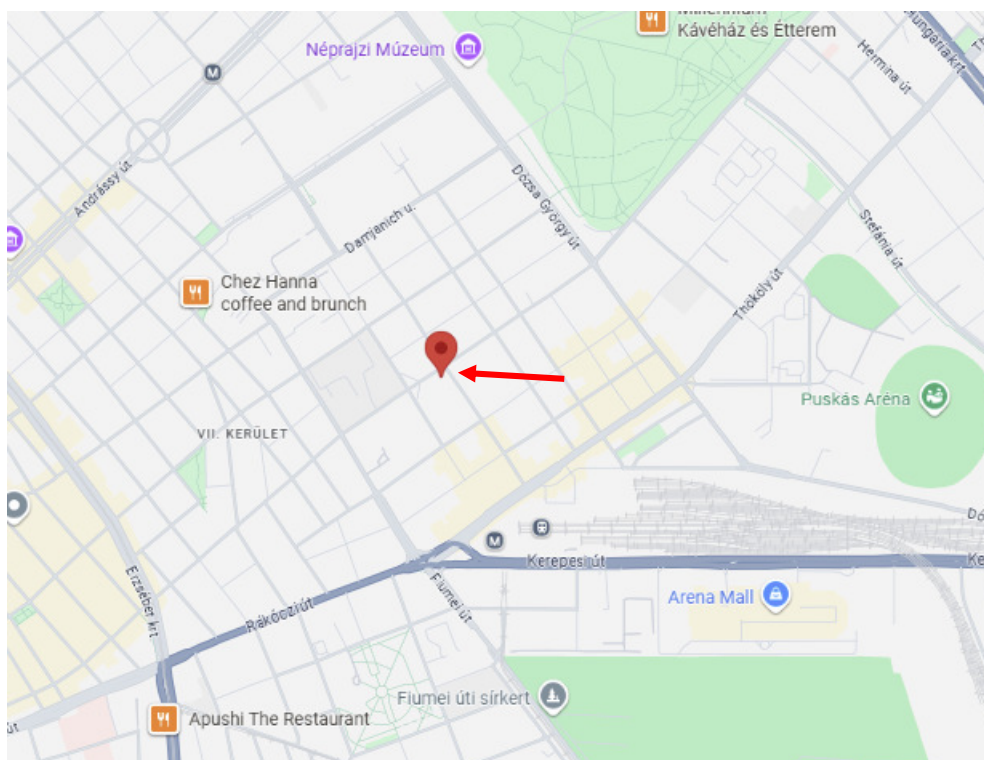
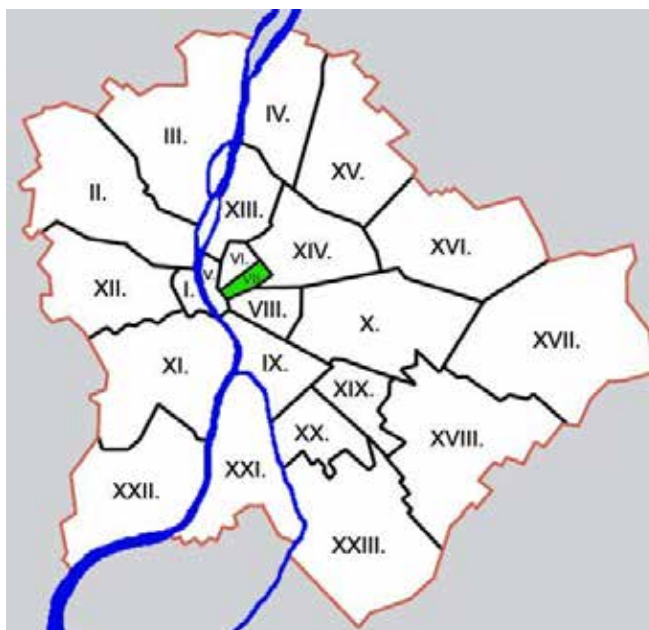
fotók

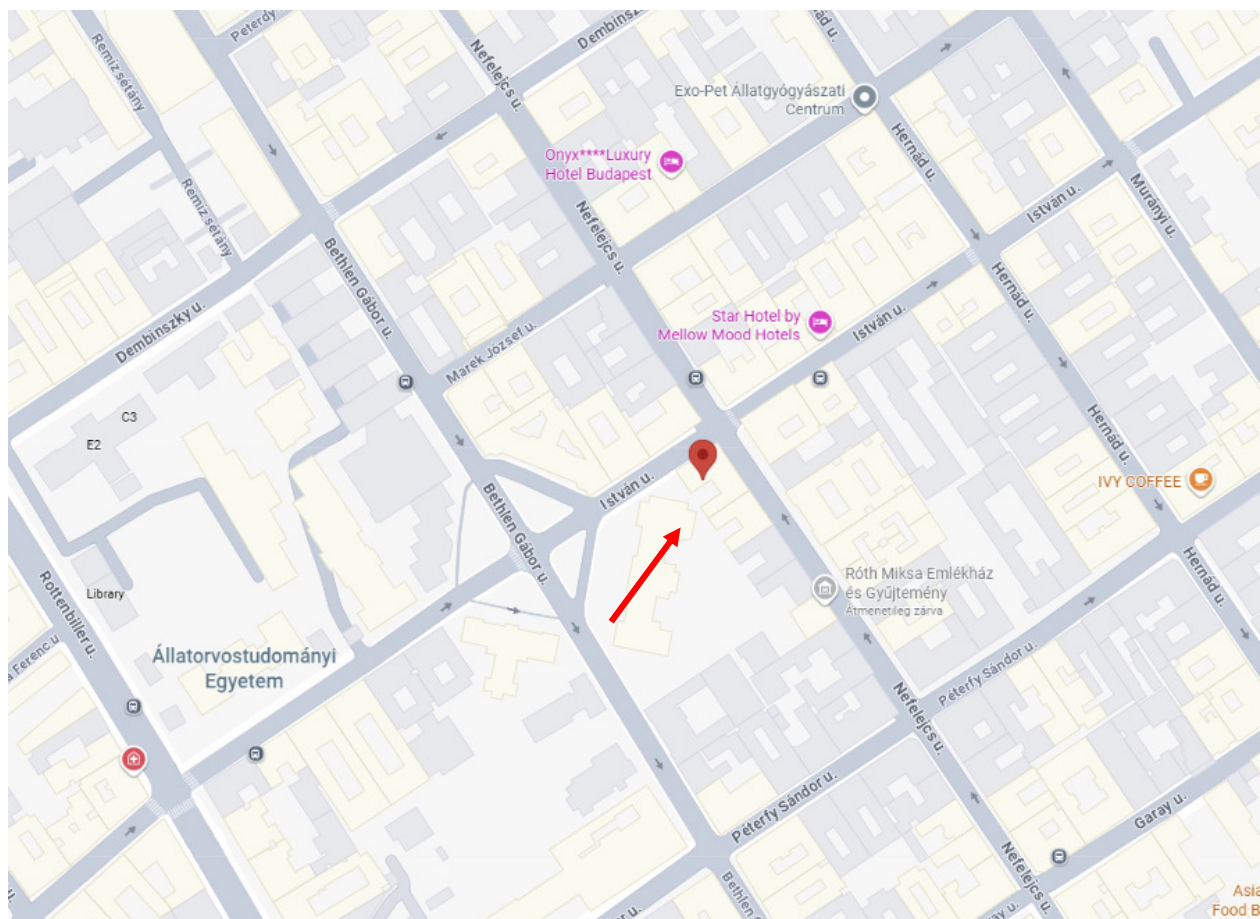
tulajdoni lap

alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.07.22.



utcakép - környezet



utcakép (Nefelejcs utca)



épület főhomlokzata



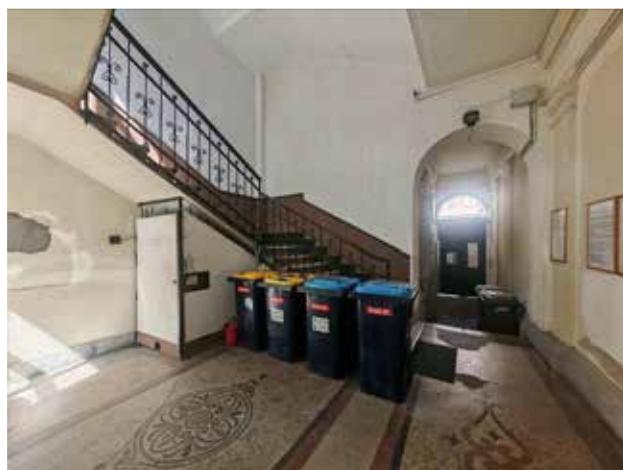
társasház bejárata



társasház bejárata



kapualj



lépcsőház



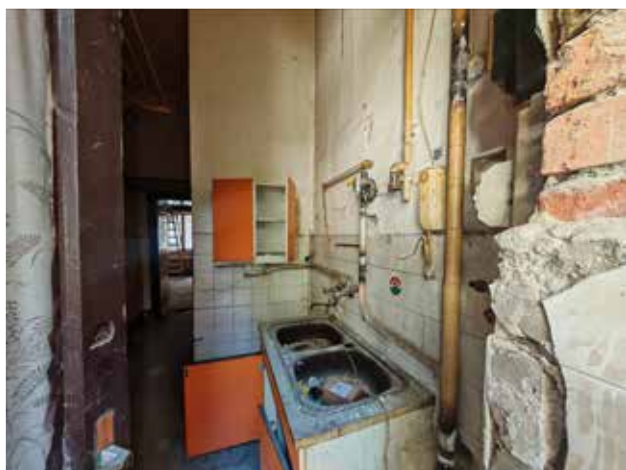
belső udvar



vizsgált ingatlan bejárata



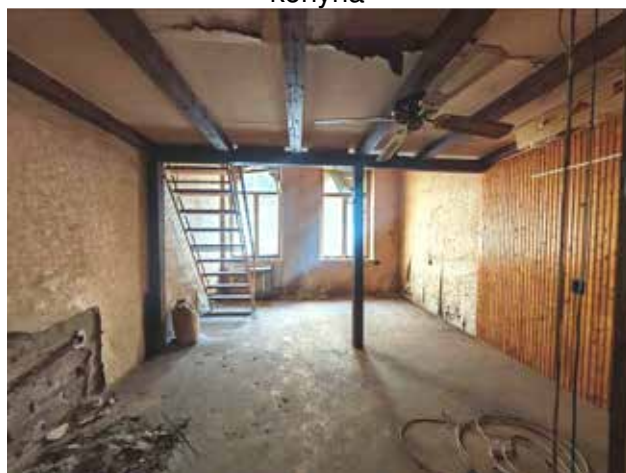
bejárat a konyhába



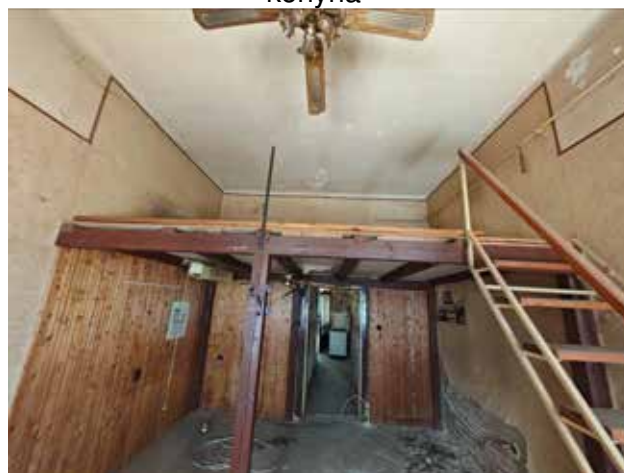
konyha



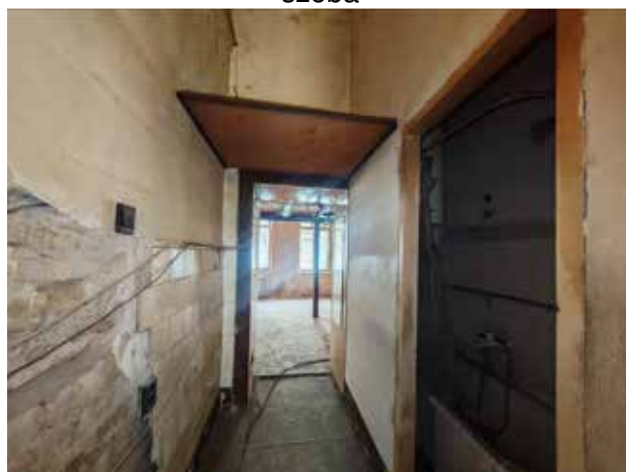
konyha



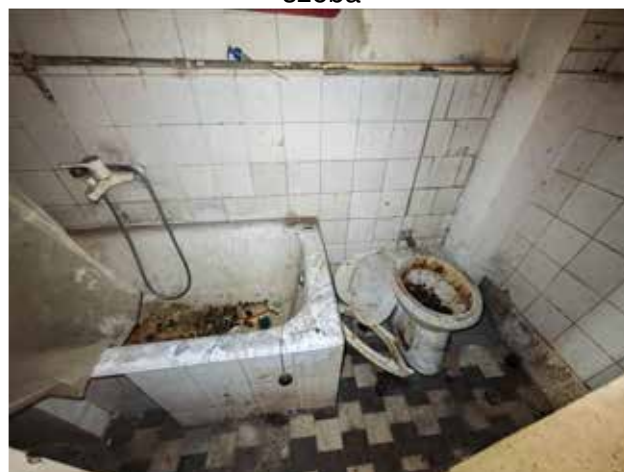
szoba



szoba



konyha – jobbra a fürdő



fürdő



fürdő (kád + villanybojler)



Fürdő



gázkonvektor (nem működik)



ablak részlet



villanyóra + gázóra leszerelve



vízóra



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

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



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33154/0/A/6 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII KER., ISTVÁN UTCA 17. FSZ. 3. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33154/0/A/6

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	27	1	0	207/10000

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

II. RÉSZ

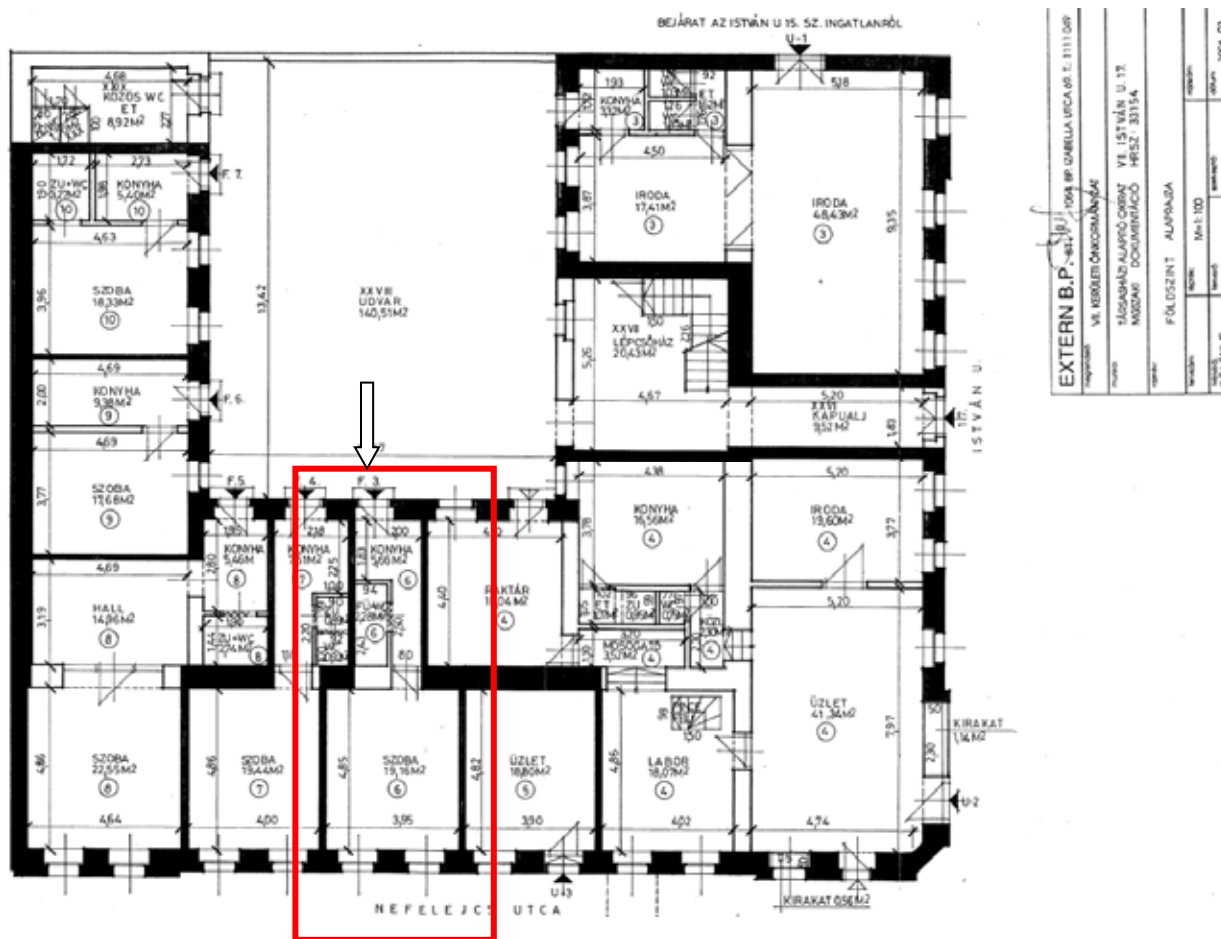
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 113728/1996/1995.VII.25./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § eredeti felvétel
	Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII KER., Erzsébet körút 6

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

Budapest, VII., István u. 17.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FŐELNÖKSÉGE	
Érkezési időpont:	1996. 05. 24.
Ügyintéző szám:	28
Melléklet:	előadó:

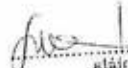
T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1074 Budapest, István u. 17.

Helyrajzi szám: 33154

Tulajdoni lapszám: 377

A bejegyzés a Budapest ... ker.	
33154/0-A/6 sz. tulajdoni lapon	
sorszám alatt megtörtént.	
1996. 10. 31.	
	 aláírás 13.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

I.

Általános rendelkezések

A budapesti a 377 sz. tulajdoni lapon felvett, 33154 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, István u. 17. szám alatt található ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosai - Budapest Főváros Önkormányzata 1220/10.000 hányadrészben - a Budapest, VII. kerületi Önkormányzat 8780/10.000 hányadrészben - az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. törvény 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:

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 710 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelései, lépcsők, függőfolyosók szerkezetei, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő-járdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszízek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos fővezeték a szolgáltató tulajdonában lévő vezetékszakasztól, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései, kaputelefon és szerkezetei.
- X. Gáz fővezeték a szolgáltató tulajdonában lévő vezetékszakasztól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XI. Víz alap- és felszállóvezetékek a szolgáltató tulajdonában lévő vezetékszakasztól a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a szolgáltató tulajdonában lévő vezetékszakasztól, a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Pinceszint

XIII.	Pincefeljárat és közlekedő	18,28 m ²
XIV.	Közlekedő 1.	2,48 m ²
XV.	Közlekedő 2.	8,19 m ²
XVI.	Közös tároló 1.	2,92 m ²
XVII.	Közös tároló 2.	5,60 m ²
XVIII.	Közös tároló 3.	15,29 m ²
XIX.	Közös tároló 4.	26,60 m ²
XX.	Közös tároló 5.	45,49 m ²
XXI.	Közös tároló 6.	68,95 m ²
XXII.	Közös tároló 7.	8,84 m ²
XXIII.	Közös tároló 8.	29,51 m ²

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., István u. 17.

4

XXIV. Közös tároló 9. 23,55 m²XXV. Közös tároló 10. 23,65 m²**Földszint**XXVI. Kapualj 9,52 m²XXVII. Lépcsőház 20,43 m²XXVIII. Udvar 140,51 m²XXIX. Közös WC előtere 8,92 m²XXX. Közös WC 2 db 1,70 m²**I. emelet**XXXI. Lépcsőház 24,56 m²XXXII. Függőfolyosó 35,47 m²XXXIII. Közös WC 2,50 m²XXXIV. Közös WC előtere 4,80 m²XXXV. Közös WC 3 db 2,26 m²**II. emelet**XXXVI. Lépcsőház 24,56 m²XXXVII. Függőfolyosó 35,47 m²XXXVIII. Közös WC előtere 6,42 m²XXXIX. Közös WC 3 db 2,40 m²XL. Légakna 1,04 m²**Padlástér**XLI. Padlásfeljárát 1,85 m²XLII. Padlástér 510,23 m²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., István u. 17.

5

III.

Külön tulajdon

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

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

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt P-1. sz. alatti (raktár) egy raktárból álló 55,11 m² kerekítve 55 m² alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 421/10.000 hányad.
2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt P-2. sz. alatti (elektromos helyiség) egy elektromos helyiségből álló 32,69 m² kerekítve 33 m² alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 250/10.000 hányad.
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt U-1. sz. alatti (Iroda) kettő irodából, konyhából, előtérből és kettő WC-ből álló 72,84 m² kerekítve 73 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 557/10.000 hányad.
4. Budapest Főváros Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-2. sz. alatti pinceszinti- és földszinti (Gyógyszertár) pinceszinten: négy raktárból és közlekedőből; földszinten: üzletből, laborból, irodából, mosogatóból, raktárból, közlekedőből, konyhából, WC-ből, előtérből és zuhanyozóból álló 158,74 m² kerekítve 159 m² alapterületű helyiségek, a hozzá tartozó kirakatokkal, valamint a közös tulajdonból 1220/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt U-3. sz. alatti (Üzlet) egy üzletből álló 18,80 m² kerekítve 19 m² alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 144/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 27,10 m² kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 207/10.000 hányad.

apító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Bt.