

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Nefelejcs utca 27-29. 3.em. 24. alatti
33159/0/A/102 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. július 23.

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	10
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10
5.2. A telek bemutatása	11
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. Hozam alapú értékelés	19
6.6. Végző forgalmi érték megállapítása	21
7. MEGJEGYZÉSEK	21
MELLÉKLETEK:	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási 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:	1078 Budapest, Nefelejcs utca 27-29. 3.em. 24.		
Helyrajzi szám:	33159/0/A/102		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	komfort nélküli, nem lakott lakás		
Területe (tul.lap):	26 m ²	eszmei hányad:	77/10000
TAO: 26 m ² területű lakás			
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

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, Nefelejcs utca 27-29. 3.em. 24. szám alatti
33159/0/A/102 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:
25 500 000,- Ft, azaz huszonötmillió-ötszázezer 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:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

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

Budapest, 2026. július 23.

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, 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 hajtott végre.

Budapest, 2026. július 23.

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-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 hozamszámítás is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmazzuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.03.19.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről – Bíró Mónika 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, Nefelejcs utca 27-29. 3.em. 24.
(természetben):	1078 Budapest, Nefelejcs utca 27-29. 3.em. 24.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33159/0/A/102
Megnevezése:	lakás
Területe:	26 m ² eszmei hányad:77/10000
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	Nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33159/0/A/102 hrsz-ú, 26 m²-es lakás megnevezésű ingatlan 3.emeleti, 1 szobás lakás. A kapott tájékoztatás szerint komfort nélküli.

A lakás fűtését gázkonvektor biztosítja. A lakásban vízbekötés nincsen.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1996.04.15), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

102. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 102. számmal jelölt III.em. 24. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 25,69 m² kerekítve 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 77/10.000 hányad.

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

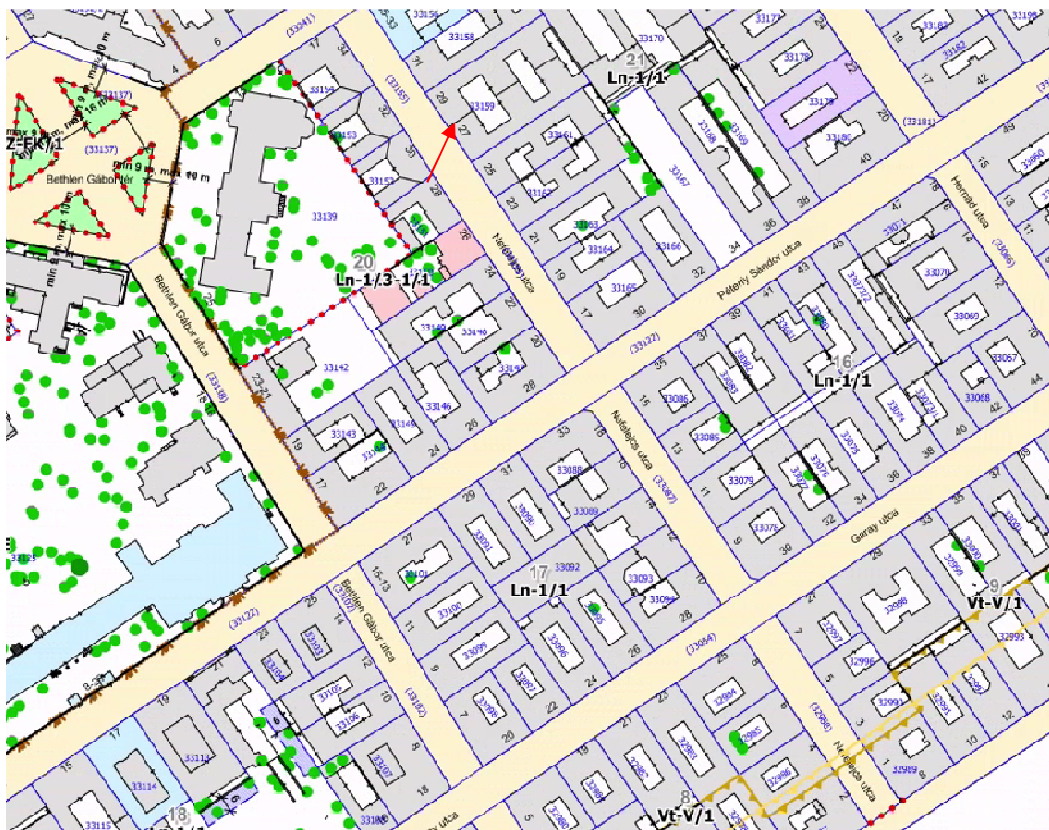
Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk, feltételezzük ezek megfelelőségét.

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.

Az ingatlant jogilag rendezettnek tekintjük.

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 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 a VII.kerület Külső Erzsébetváros nevű részén, a Nefelejcs utca 27-29. szám alatt lévő társasházban található, utcafronton álló, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Keleti pályaudvar közelében fekszik.

Közvetlen környezete hagyományos beépítésű terület, nagyvárosias, általában utcafronton álló, vegyes korú, zárt sorú beépítésű, többszintes lakóházakkal beépült, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal, szemben játszótér van. Ellátás minden eleme (egészségügyi, közintézmények, üzletek, egyéb szolgáltatások stb), busz/villamos/M2 metró, megállók ~300-400 m-en belül.

Az ingatlan egyirányú, közepes forgalmú, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint M2 metróval és BKV autóbuszokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabályos négyszög alakú, sík felületű, 1779 m² térmértékű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, két belső udvarral. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Az épület 1900-as évek elején épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű lakóház. Az épület, pince, fszt, 3 emeletes kialakítású. Két belső udvaros, két lépcsőházas, lift nincs. Az épület össz. 107 albetétes.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően téglakő sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglakő
Födémek	födémek acélgerendás/téglabetétes
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedéssel
Lépcső:	kétkarú lépcső, kovácsolt vas korláttal
Homlokzatképzés	színezett, kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar beton térburkolatú
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	kaputelefon, lifttel rendelkezik
Fizikai állapot:	Az épület fizikai állapota: kb. 75 %

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33159/0/A/102 hrsz-ú, 26 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben nem használt lakás.

A 3. em. 24. szám alatti lakás udvari fekvésű, bejárata a fedett folyosóról nyílik.

Alaprajzi elrendezése egyszerű, az előtér-konyhába nyílik a bejárat, onnan nyílik a szoba és a konyha végében egy kis kamra. A szoba ablaka udvar irányába néz.

Helyiségek: 1 szoba + előtér -konyha, kamra.

Hasznos alapterület kerekítve 26 m². Komfortfokozata komfort nélküli.

Alaprajzi elrendezése egyszerű.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó egyszárnyú, faszerkezet. A nyílászárók avultak, felújítandók/cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	pvc, parketta
Közműellátottság	áram, gáz
Közmű-mérők	áram, gázóra
Fűtés:	gázkonvektor
Hidegvíz-ellátás	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	kiépített
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	-
Fizikai állapot:	70%

Fizikai állapot:

A lakás több éve nem lakott. Állapota felújítást igényel. Fürdőszobája, wc-je nincsen. A lakásban egyáltalán nincs vízvételi lehetőség. A konyha végében lehetőség van kisebb fürdő-wc helyiség kialakítására.

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

- komfort nélküli
- felújítandó állapot,
- átlagosan 70%-os állapotú

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
3. em. 24.	szoba	16,00		
	konyha	8,60		
	kamra	1,30		
	Lakóterület összesen	25,90	100%	26
Lakás TAO szerinti alapterülete:				26
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				26
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				26

A redukált alapterület: a piaci összehasonlításos módszernél használatos, ennek mértékével egyneműsítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege: az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2026 májusi lakáspiaci jelentése, 2025.12.12-i hvg.hu, 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 negyedében 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 százalékra 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 százalékra nőtt. A hitelből vásárlók aránya történelmi csúcsra, **60% fölé** emelkedett, a háztartások átlagosan **35 millió forint** hitelt vettek fel. 2026 márciusáig **33,2 ezer szerződés** született, összesen 1161 milliárd forint 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 túlértékeltség növekedésére reagálva az MNB 2026-tól **1%-os SyRB tőkepuffert** írt elő a lakóingatlan-fedezetű kitettségekre. Előrejelzések szerint 2026 második negyedében a lakásárak éves növekedése országosan **19,1%-ra**, Budapesten pedig **10,9%-ra** mérséklődhet, bár a kockázatok inkább a magasabb árdinamika irányába mutatnak.

Az új lakások piacán 2025-ben visszaesett az átadások száma, de az építési engedélyek **37%-os növekedése** élénkülő kínálatot vetít előre. 2026 első negyedében már mind az átadások, mind az engedélyek bővültek, és az év egészére **15,7 ezer új lakás** átadása várható. Budapesten 2026 elején **22 ezer lakást** tartalmazó projekt volt fejlesztés alatt, ami tízéves csúcs, a szabad új lakások száma pedig **9490-re** nőtt. A fővárosi újlakások ára tovább emelkedett, elérve az **1,85 millió Ft/m²** szintet, így csökken az OSP-re jogosult lakások aránya.

Durvul a helyzet: kettőszakadt az ország lakáspiac

Különleges eseményt regisztrálhattunk a lakáspiacon, hiszen országosan a márciusi 2 százalékos havi drágulás áprilisra 0,8 százalékra, az éves áremelkedés üteme pedig 15,8%-ról 14,3%-ra mérséklődött.

A lassulás Budapesten még szembetűnőbb: a márciusi 13,7%-os éves drágulást áprilisban már csak 10,9%-os emelkedés követte. Sőt, a havi lakásár-növekedés a márciusi 1,1%-ról áprilisra 0,1%-os csökkenésbe fordult át – derül ki az ingatlan.com lakásárindexéből.

„Könnyen lehet, hogy hamarosan az éves drágulás Budapesten 10% alá kerül, ami rendkívüli fejleménynek mondható, hiszen utoljára 2024 novemberében volt ilyen alacsony a fővárosi áremelkedés éves tempója. Az elmúlt hónapok kereslet-kínálati változásai alapján várható volt, hogy jelentősen lassulni fog a lakásdrágulás intenzitása” – mondta Balogh László a friss adatokról.

Az árváltozási dinamikából viszont az is kiderül, hogy lényegében kettészakadt az ország lakáspiaca: Budapesten az Otthon Start program 1,5 milliós négyzetméterár korlátja októbertől kezdve megfogta az áremelkedést. A fővároson kívül és a kisebb településeken viszont jóval nagyobb tempóban emelkednek a lakásárak, mivel ezeken a helyeken a piaci árszintek és a kamattámogatott hitelek négyzetméterárainak felső korlátja között még óriási a mozgáster.

Áprilisban továbbra is Pest vármegyében volt a legerősebb az éves áremelkedés, ott 18%-al haladták meg a lakásárak az egy évvel korábbit. A Közép-Dunántúlon 15,5%-os, az Észak-Alföldön 15,2%-os, a Dél-Alföldön pedig 15,3%-os éves drágulást mutatott az index. A Nyugat-Dunántúlon 14,5%-os, a Dél-Dunántúlon és Észak-Magyarországon egyaránt 14,8%-os volt az éves árnövekedés. Budapest 10,9%-os mutatója ezzel a legalacsonyabbak közé tartozott.

Mennyiért kínálják a lakásokat május közepén?

Budapesten belül továbbra is a XIII. kerületben van a legtöbb eladó lakás: május közepén majdnem 3700 lakást kínáltak eladásra, a medián négyzetméterár 1,65 millió forintot tett ki. Az eladó lakóingatlanok medián ára pedig 99 millió forint. A legnagyobb választékot nyújtó városrészek között van a VI. és a VII. kerület is, előbbiben a medián négyzetméterár 1,63 millió, utóbbiban pedig 1,5 millió forint, míg az eladási árak esetében 110 és 90 millió forint az eladó használt lakások és házak középértéke. A XI. kerületben 1,67 milliós négyzetméterár és 95,5 milliós eladási ár a jellemző. A legolcsóbb budapesti kerület a XXIII., ahol 901 ezer forintos négyzetméterárral és 89,7 milliós átlagárakkal számolhatnak a vásárlók.

A vidéki nagyvárosok közül Pécsen kínálták eladásra a legtöbb lakóingatlant, amelyek medián négyzetméterára 958 ezer forint. Utána következik a kínálat méretét tekintve Debrecen, ahol 1,11 milliós mediánnal lehet számolni. Majd Szeged és Győr következik 1 milliós, illetve 976 ezer forintos értékkel. A legolcsóbb megyeszékhely Salgótarján 319 ezer forintos átlagos négyzetméterárral. A különbségeket jelzi, hogy a legdrágábbnak számító Debrecen eladó használt lakásainak és házainak az átlagára 79 millió, addig ugyanezekért Salgótarjánban csak 20,5 millió forintot kell fizetni.

Mire lehet számítani 2026 hátralévő részében?

Balogh László szerint a következő hónapok izgalmas fordulatokat tartogatnak. „Amíg sok vevő kivár, addig az élet nem áll meg a lakáspiacon. Felállt az új kormányzat, és mára az is kiderült, hogy a lakáspolitikai legfőbb alkotóelemei a Közlekedési és Beruházási Minisztériumhoz kerülnek, ezért hatékony döntéshozatali folyamatokra lehet számítani ezen a területen.”

Az elmúlt napokban a józsefvárosi önkormányzat is társadalmi egyeztetésre bocsátotta a VIII. kerület airbnb-szabályozási tervét, így a IX. kerület kivételével valamennyi belvárosi városrészben napirendre került a lakáshotelek szabályozásának a kérdése.

Mindezeket felül májusban az eladó lakásokra és házakra érkező telefonos érdeklődések is kimozdultak az áprilisi mélypontról, vagyis elmondható, hogy a kereslet is élénkül. Összességében tehát az idei második félév lakáspiaci szempontból jóval élénkebb és izgalmasabb lehet az elsőnél. forrás: economix.hu

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás természetben bérlakás. Alternatív hasznosíthatósága felújítást követően lakás, vagy iroda kialakítása.

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) közművesítetttsége;
- 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) közművesítetttséggel (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) közművesítetttséggel;
- 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) közművesítetttséggel (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. 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 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 légterben 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: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33159/0/A/102 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 32 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.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- komfort nélküli
- felújítandó állapot,
- átlagosan 70%-os állapotú

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 27-29. 3. em. 24.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. 24.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u. 45.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Damjanich u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Rottenbiller u.
HRSZ	33159/0/A/102					
Kiinduló alapidatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	26	29	30	37	42	34
Adásvétel / hird.ár (Ft)		35 210 000	34 920 000	44 900 000	55 000 000	46 000 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 35517966	ingatlan.com/ 35391143	ingatlan.com/ 35436958
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 250 823	1 214 138	1 164 000	1 213 514	1 309 524	1 352 941
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1910/1930	1930	1910	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás
Szint	3. emelet	fszt	2.em.	fszt	2. em.	fszt
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gázkazán
Lift	Lift nincs	Lift van	Lift van	Lift van	Lift van	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai	udvari
Szoba+féliszoba	1	1	1	1+1	1+0	1
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2026.	2026.	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 212 064	1 214 138	1 164 000	1 152 838	1 244 048	1 285 294
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1910/1930	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	26	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	3. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -15%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli gázkonvektor	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-20%	-20%	-15%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	981 179	971 310	931 200	979 912	995 238	1 028 235
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					981 179 Ft/m²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					26 m²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					25 510 654 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					25 500 000 Ft	

6.5. Hozam alapú értékelés

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a mért alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításos értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 27-29. 3. em. 24.	VII. ker., Budapest, Marek J. u.	VII. ker., Budapest, Dembinszky u.	VII. ker., Budapest, Marek J. u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	26	25	28	35
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		190 000	170 000	210 000
Infó forrás		ingatlan.com/35479532	ingatlan.com/24472403	ingatlan.com/35392301
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		7 600	6 071	6 000
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		2. em-i, 1 szobás, komfortos, utcai, jó állapotú, udvarra néző	fszt-i, 1 szobás, komfortos, átlagos állapotú lakás, udvarra néző	3. emeleti 1 szobás, komfortos, jó állapotú, udvarra néző
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos
Kínálati ár / időpontja		2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		7 220	5 768	5 700
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	26	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Komfortfokozat	komfort nélküli	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Elhelyezkedés/lift	3.emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	4 456	5 054	4 038	4 275
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		4 456 Ft/m ² /hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:		4 500 Ft/m²/hó		
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:		26 m ²		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.		115 856 Ft/hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ.		120 000 Ft/hó		

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1078 Budapest, Nefelejcs utca 27 29. 3. em. 24.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	bérlemény
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m ²)	26
Bérbeadható terület (m ²)	26
Redukált terület (m ²)	26
Bérbeadható terület (m ²)	26
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 333 800
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 333 800
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	26 676
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	171 803
Összes kiadás (Ft/év)	198 479
Összes kiadás (Ft/év)	198 479
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 135 321
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 135 321
Tőkésítési ráta (%)	5,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	22 706 424
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	22 700 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	660 780
Pótlási költség (Ft)	17 180 280
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

Az ingatlan piaci értékét két módszerrel határoztuk meg:

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	25 500 000	100%	25 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	22 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			25 500 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek.

Az ingatlanpiacon 2025-ben is folytatódott a dinamikus növekedés mind az eladási árak, mind a bérleti díjak terén, de míg a bérleti díjak 9-10%-os éves növekedést mutattak, addig az eladási árak ennél gyorsabban, akár 20-30%-kal is drágultak.

Hozam elvű számítást ellenőrzés céljából alkalmaztuk.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2026.07.13-i keltezésű tulajdoni lap (e-hiteles-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. július 23.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK:

térképrészletek

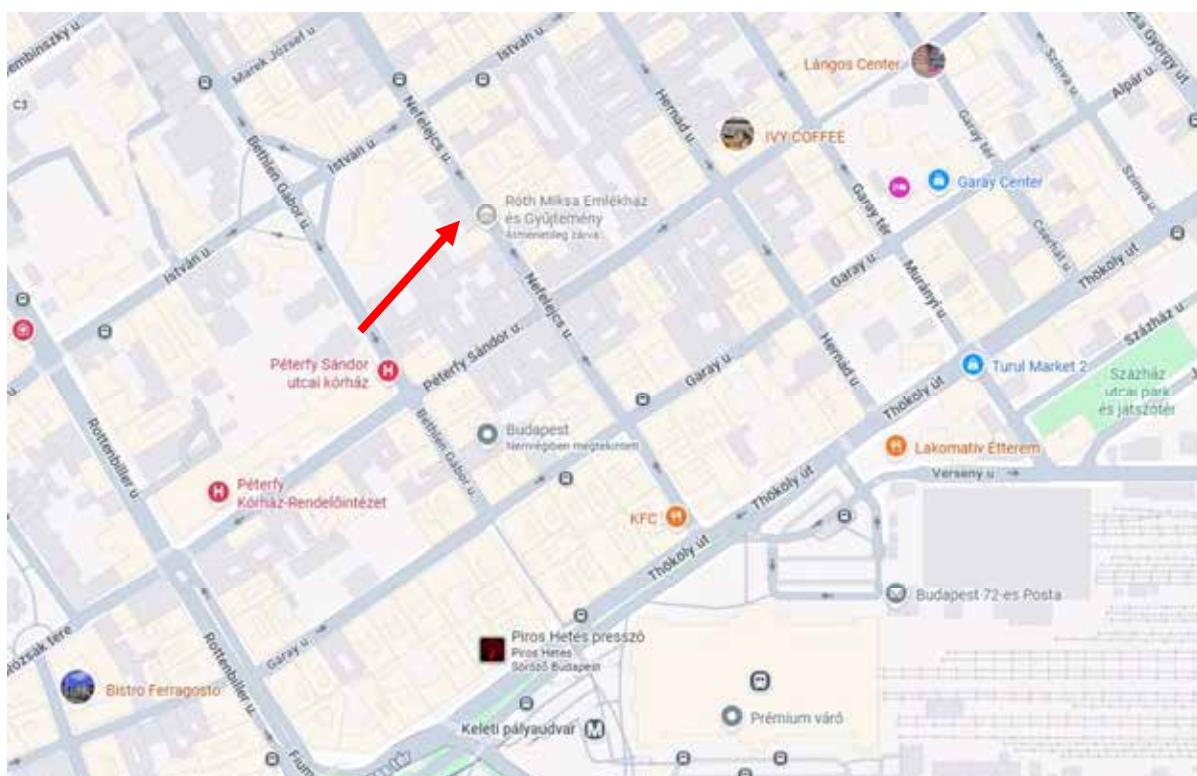
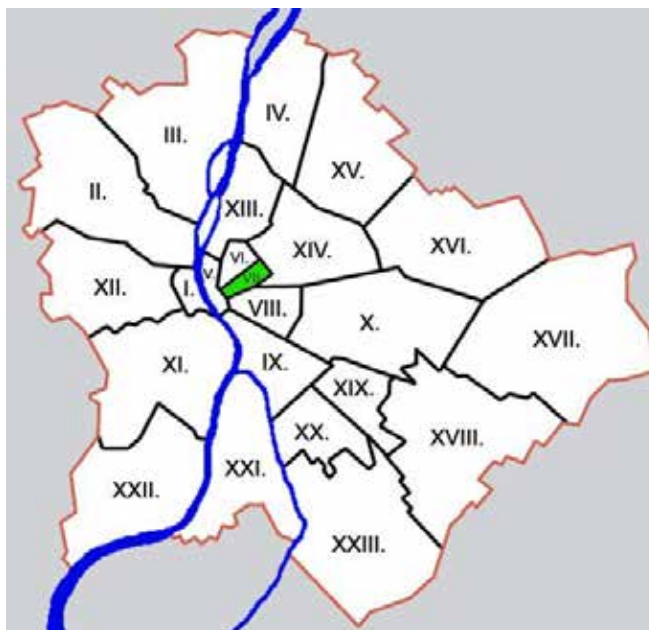
fotók

tulajdoni lap

alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

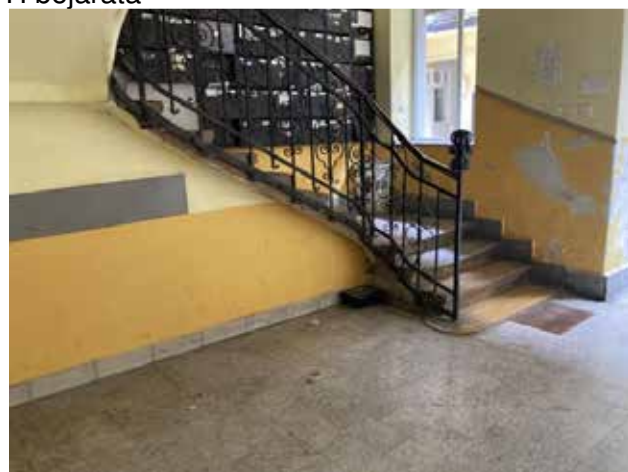
szemle időpontja.: 2026. 07. 23



környezet - utcakép



utcakép - TH bejárata



lépcsőház



udvari homlokzat, lakás előtti folyosó



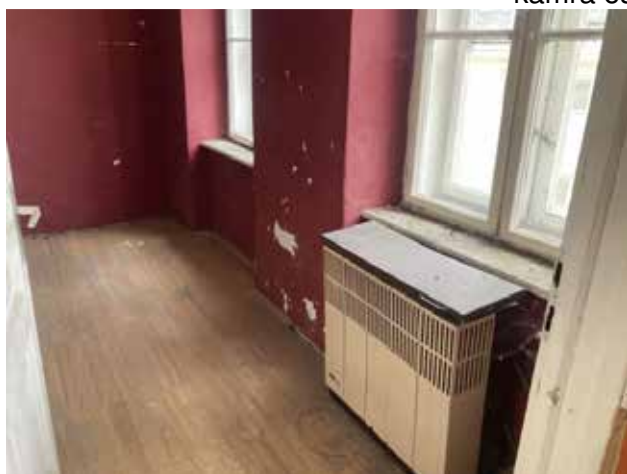
bejárat



konyha, gázóra



kamra és villanyóra



szoba, konvektor és galéria



galéria, beázás a mennyezeten



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

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



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33159/0/A/102 helyrajzi
szám

1078 BUDAPEST VII KER., NEFELEJCS UTCA 27-29. 3 EM. 24. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33159/0/A/102

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	26	1	0	77/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
Jogi jelleg: Társasház					
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 81778/1996/IV.1./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §.-40006/1993/I.27./
	eredeti felvétel
	Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII KER., Erzsébet körút 6

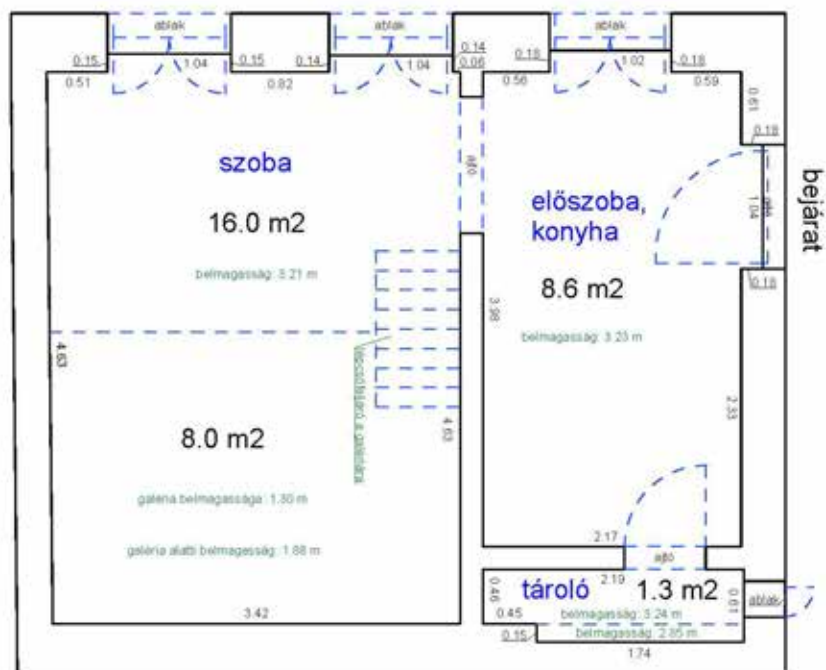
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz – TAO melléklete:



TAO kivonata:

1

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST. Budafoki út 59	
1996 APR 01	
Érkezés ideje	13
Ugyirat száma	Előirat száma
Melléklet	Előadó

T Á R S A S H Á Z

A L A P Í T Ó O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1078 Budapest, Nefelejcs u. 27-29.

Helyrajzi szám: 33159

Tulajdoni lapszám: 381

A bejegyzés a Bp.^{VII.} ker.,
^{381/1-107.} sz. tulajdoni lapon
 sorszám alatti megírtként.
 Budapest, 199⁹⁶ év^{IV.} hó ¹⁵ nap

Tanácsadó
 főelőadó



Alapító okirat - Bp. VII., Nefelejcs u. 27-29. - Cenzus Kft

19

kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 80/10.000 hányad.

98. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 98. számmal jelölt III.em. 20. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 27,82 m² kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 83/10.000 hányad.

99. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 99. számmal jelölt III.em. 21. sz. alatti egy szobából, félszobából, konyhából és zuhanyzóból álló 34,41 m² kerekítve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 100/10.000 hányad.

100. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 100. számmal jelölt III.em. 22. sz. alatti egy szobából és konyhából álló 25,41 m² kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 74/10.000 hányad.

101. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 101. számmal jelölt III.em. 23. sz. alatti egy szobából, félszobából és konyhából álló 34,19 m² kerekítve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 100/10.000 hányad.

102. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 102. számmal jelölt III.em. 24. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 25,69 m² kerekítve 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 77/10.000 hányad.

103. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 103. számmal jelölt III.em. 25. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 25,37 m² kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 74/10.000 hányad.

104. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 104. számmal jelölt III.em. 26. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 25,08 m² kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 74/10.000 hányad.

105. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 105. számmal jelölt III.em. 27. sz. alatti egy szobából, félszobából, konyhából és kamrából álló

Alapító okirat - Bp. VII., Nefelejcs u. 27-29. - Cenzus Kft

31

szerinti kerületi bíróság hatáskörét és kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

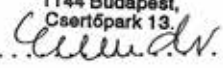
1996 -03- 25

Budapest,

A Budapest VII.kerületi
Erzsébetvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
képviselésében


.....


Ellenjegyezte: .


Dr. Eszenyi Józsefné
egyéni ügyvéd
1144 Budapest,
Csörtőpark 13.
..........

Alapító okirat - Bp. VII., Nefelejcs u. 27-29. - Cenzus Kft