

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1072 Budapest, Nyár utca 18. 3. emelet 17. szám alatti
34458/0/A/34 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. február 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	16.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	16.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18.
6.5. Hozam elvű értékelés	20.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	22.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmi 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:	1072 Budapest, Nyár utca 18. 3. emelet 17.
Helyrajzi szám:	34458/0/A/34
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos lakás
természetben:	komfortos lakás
Területe (tul.lap):	69 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, 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 kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés 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
1072 Budapest, Nyár utca 18. 3. emelet 17. sz. alatti 34458/0/A/34 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

58 000 000,- Ft, azaz Ötvennyolcmillió Forint

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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. február 6.

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 ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. 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 rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. február 6.

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 is.

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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, 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 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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből 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

A PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért 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: 2026.02.02.

Jelen volt: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles teljes: 2026.01.29.)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.01.29. (E-hiteles teljes)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1072 Budapest VII. ker., Nyár utca 18. 3. emelet 17.		
(természetben):	1072 Budapest VII. ker., Nyár utca 18. 3. emelet 17.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34458/0/A/34		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	59 m ²	eszmei hányad: 308/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	nincs		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34458/0/A/34 hrsz-ú, 69 m²-es lakás megnevezésű ingatlan 3. emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 2 szobás, valóságban előtér, konyha, fürdő, wc, tároló és 2 szoba helyiségekre tagolódik, fűtése gázkonvektorokkal megoldott.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994. november), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

34.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 34.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/34.számú tulajdoni lapon 34458/A/34.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 17. sz. alatti 2 szobás, összesen: 68,70 m² (kerekítve: 69 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba, WC., közlekedő és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 308/10000 hányad.

A kapott TAO-ban a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogra való hivatkozását nem találtunk.

Megjegyzés: A lakás állapota felújítást igényel, lommal telített, melynek elszállítása szükséges.

A lakás alaprajzi vázlatát a mellékletben csatoltuk.

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 Vt-V/3 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 48.825 fő (2025.01.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső-Erzsébetváros nevű részén, a Nyár utca 18. szám alatt lévő társasházban található, a Wesselényi utca és Dohány utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető közösségi közlekedéssel és gépjárművel egyaránt.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal, továbbá irodaházak, hotelek egyaránt jellemzőek.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 1075 m²-es, majdnem négyszög alakú, sík felületű telken helyezkedik el. Az épület négyszög alakú, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar négyszög alakú burkolt terület. Az ingatlan összközműves. A társasház egybenyitott a szomszédos épületekkel, közös udvarral bírnak ill. a Nyár utca 16. sz. felé a függőfolyosókról is átjárható a két épület.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes elrendezésű, az épület pince+fszt+4 emelet szintekre tagolódik. A kapott TAO szerint, összesen 35 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcsőház 3 karú lépcső pihenőkkel, fém korláttal
Homlokzatképzés	vakolt, színezett
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek, bejárati ajtó kétszárnyú faszerkezetű ajtó
Padlóburkolat	a belső udvar, beton burkolattal ellátott, növényzettel beültetett
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34458/0/A/34 hrsz-ú, 69 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben lakásként volt hasznosított, jelenleg üresen áll. Lommal telített, koszos. Állapota felújítást igényel. Nem ismert mióta lakatlan, így a gépészeti rendszerek működőképességéről információval nem rendelkezünk.

A lakás az épület utcai traktusának bal oldali végén a 3. emeleten helyezkedik el, utcai tájolású, a függőfolyosóról nyílik a bejárata. A lakás előtér, konyha, fürdő, wc, tároló és 2 szoba helyiségekből áll, fűtése gázkonvektorokkal megoldott, a melegvizet gázüzemű vízmelegítő adja. A Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfortos lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 69 m²-el számolunk.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet közepes állapotúak bejárati ajtó: faszerkezet
--------------------	---

Belső falfelületek	vakolt, festett; részben csempézett
Padlóburkolat	parketta, kerámialap
Közműellátottság	víz, villany, csatorna, gáz
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra, vízóra (bár a villanyórát nem sikerült lefotózni a nagy sötétben és rendetlenségben)-
Fűtés:	gázkonvektor
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	gázüzemű vízmelegítő
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	gáz tűzhely
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az ingatlan műszaki állapota közepesnek mondható.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 69 m²-es alapterületű lakás megnevezésű ingatlan lakás céljára hasznosítható.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
3. em. 17.	előtér	11,44		
	konyha	7,19		
	fürdő	3,25		
	wc	1,01		
	kamra	4,98		
	szoba	24,51		
	közlekedő	1,96		
	szoba	14,36		
		68,70	100%	68,70
TAO szerinti alapterület összesen:				69,00
felmérés szerinti alapterület:				69,00
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				69,00

A lakás helyszíni felmérését követően eltérés nem tapasztalható, a társasházi alapító okirat szerinti alapterületről, ezért a tulajdoni lapon szereplő alapterületet fogadtuk el.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2025 novemberi lakáspiaci jelentése, 2025. 12.12-i hvg.hu és 2026. január 11-i penzcentrum.hu, valamint 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 **2025 első félévére jellemző makrogazdasági környezet** összességében támogatta a lakáspiaci kereslet élénkülését. A foglalkoztatottság magas szinten stabilizálódott, a reálbérek tovább emelkedtek, és a háztartások nettó pénzügyi vagyona is bővült, ami érezhetően javította a vásárlóerőt. A keresletet tovább erősítette az állampapírpiacon áramló megtakarítások lakáspiacra történő átfordulása.

A **lakóingatlanok iránti kereslet** az év első felében éves alapon 5 százalékkal nőtt, majd az Otthon Start Program bejelentése augusztusban már 46 százalékos keresletbővülést eredményezett, amelyet szeptemberben a tranzakciók 37 százalékos éves növekedése követett. A program árkorlátainak a budapesti tranzakciók több mint négyötöde, vidéken pedig szinte a teljes piac megfelelt. A harmadik negyedévben a befektetők inkább a kínálati oldalon jelentek meg, részben a csökkenő bérbeadási hozamok miatt. A vevők alkuereje mérséklődött, amit a hirdetési árakhoz viszonyított alacsony medián eltérés is jelez.

A **lakásárak növekedése** 2025-ben tovább gyorsult: a második negyedévben országosan 17,9 százalékos éves drágulás volt megfigyelhető, amely uniós összevetésben is kiemelkedő. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben a növekedési ütem országosan 23,9 százalékra, Budapesten közel 30 százalékra gyorsulhatott. A lakásárak a fundamentumokhoz képest mintegy 18,8 százalékos túlértékeltséget mutattak, ami a kockázati tényezők erősödésére utal.

A **hitelezési aktivitás** az első félévben 808 milliárd forintba emelkedett, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát. A hitelből történő vásárlások aránya közel 40 százalékra nőtt. A szerződésszám ugyanakkor csak mérsékelt, 8 százalékos bővülést mutatott, mivel a volumenemelkedést elsősorban a növekvő hitelösszegek okozták. A bankok a harmadik negyedévben nem szigorítottak, sőt a verseny erősödése miatt a következő időszakban a hitelfedezeti mutató lazítását jelezte a szektor egy része. Az Otthon Start Program szeptemberi indulása várhatóan tovább élénkíti a hitelkeresletet, ugyanakkor a kínálat lassú alkalmazkodása miatt ez a lakásárak további emelkedését vetíti előre.

Az **újlakás piac** vegyes képet mutatott: a használatbavételi engedélyek száma 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor a kiadott építési engedélyek száma két és féléves csúcsra ugrott, részben a 2025 júliusától szigorodó szabályozás előtti előrehozott engedélyeztetések miatt. A megkezdett társasházi építkezések száma országosan több mint duplájára, Budapesten több mint háromszorosára nőtt. A bankok a projektfinanszírozási hitelek iránti kereslet élénkülését is érzékelték.

Budapesten az új lakások átlagos négyzetméterára 2025 harmadik negyedévére 1,77 millió forintba emelkedett, ami 15 százalékos éves drágulásnak felel meg. Bár a negyedévben több projektben történt árcsökkentés, ezeknek csak kisebb része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátaikhoz. A

fővárosi új kínálat 17 százaléka felelt meg a program feltételeinek, míg az újonnan piacra kerülő lakások esetében ez az arány 29 százalék volt.

A fiatalok vesznek, az idősök eladnak: így áll mosta magyar ingatlanpiac

Novemberben jelentősen csökkent a kereslet a korábbi hónapokhoz képest, de az új hitelszerződések állománya rekordokat döntött.

Vegyes képet mutatott a hazai ingatlanpiac novemberben: miközben az adásvételek száma visszaesett az őszicsúcshoz képest, a lakáshitelezéstörténelmi rekordot döntött – derül ki a Duna House friss ingatlanpiacibárométeréből. A piac szerkezete tovább alakult, nagyobb szerepet kaptak a fiatal, első lakásukat vásárló vevők, miközben a befektetők jelenléte tovább csökkent.

A Duna House becslése szerint novemberben 9503 lakóingatlan-adásvétel történt, ami 17,5 százalékos havi és 15,7 százalékos éves visszaesést jelent. A mérséklődés elsősorban szezonálisokkra vezethető vissza, valamint a korábbi hónapokat meghatározó Otthon Start program hatásának fokozatos kifutására.

A hitelpiac azonban teljesen más pályán mozog: az adatok alapján novemberben 300 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-szerződés született (októberben az MNB szerint 257 milliárd), ami 53 százalékkal haladta meg az októberi és 165 százalékkal az egy évvel korábbi volument. Ez minden korábbi havi rekordot felülmúlt, és egyértelműen a kedvezményes finanszírozási feltételek iránti kiemelkedő kereslethez köthető.

Vihar előtti csend: a vevők elérték fizetőképességük határát

16 százalékos zuhanást decemberben az ingatlanpiaci kereslet. A szám első pillantásra riasztó, valójában azonban inkább a „vihar előtti csendet” jelzi: az eladók már felsorakoztak, a vevők pedig januártól új eszközökkel és támogatásokkal érkeznek. A forgalom súlypontja vidékre tolódik, a kínálat rekordközeli, az árak viszont elérték a plafont – miközben egyetlen nemzetközi sokk is felboríthatja az egyensúlyt. Mi készül 2026 elején a magyar lakáspiacon?

A 2025-ös év vége tartogatott meglepetést az eladó lakások piacán. Decemberben ugyanis éves összehasonlításban 16 százalékkal csökkent a kereslet az eladó lakások piacán. Fontos azonban látni, hogy 2024 decemberében már érezhető volt az állampapírokból kiszálló befektetők jelenléte. Ehhez a rendkívül magas bázishoz képest mutatkozik most mérséklődés, ami nem általános piaci visszaesést tükröz, sokkal inkább „vihar előtti csendet” a januári változások előtt – derül ki az ingatlan.com elemzéséből, amely a kereslet és a kínálat alakulását ismerteti tavaly decemberre és a múlt év egészére vonatkozóan.

„Tavaly a több mint 3,5 millió telefonos érdeklődést számláló kereslet éves szinten 5 százalékkal nőtt, a 2023-as szintet pedig 24 százalékkal haladta meg. Legutóbb a pandémia után, a 2021-es rekordévben volt erősebb az eladó lakások és házak iránti érdeklődések száma

Balogh László szerint az eladást tervezők bizakodását három konkrét, januártól élesedő változás táplálja.

A közszolgálatban dolgozók fejenként 1 millió forintos lakás célú vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek, ami extrakeresletet generálhat a piacon.

Januártól a külterületi lakóingatlanokra és zártkertekre is kiterjed a kedvezményes, 3 százalékos kedvezményes OtthonStart hitel lehetősége, ami olyan ingatlanokat is piacképesé tesz, amelyek korábban csak készpénzért voltak eladhatók – általában nyomott áron.

Februártól életbe lépő társasházi építményjog egyszerűsítheti az új építésű lakások tervasztalról történő vásárlását, ami az új lakás-piacon érezhető keresletélénkülést okozhat.

„A most piacra lépő eladók ráadásul üzembiztosan számíthatnak arra, hogy keresleti szempontból évek óta a januári hónapok a legerősebbek” – tette hozzá a szakember

Az árak tekintetében viszont óvatosság a várakozások

A piaci várakozások szerint 2026 elején élénk forgalom várható, ugyanakkor az árak emelkedése megtorpanhat, mivel a vevők fizetőképessége elérte a határait, és a korábbi kedvezmények már beépültek az árakba. A további drágulást főként a keresetek növekedése támogatná, de a

nemzetközi gazdasági kockázatok – például az energiaárakon keresztül ható venezuelai válság – bizonytalanságot okoznak. A szakértői előrejelzések inkább kínálatbővülést és forgalomművekedést valószínűsítene, stabilizálódó árak mellett.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg nem lakott, komfortos lakás, alkalmas lakás vagy esetleg iroda funkcióra.

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 módjaalapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.
2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább
 - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
 - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
3. Komfortos az a lakás, amely legalább
 - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel;
 - c) melegvíz-ellátással; és
 - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.
4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
 - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
 - c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.
5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
 - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
 - b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
 - c) a vízvétel lehetősége biztosított.
6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)
 - a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
 - b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
 - c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
 - d) fűthető; és
 - e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
7. A lakás helyiségei általában
 - b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
 - c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
 - d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);

c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

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

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

a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, étkezést és mosogatást,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,

e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

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

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

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

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

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

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

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

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

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata alapján *8 négyzetméterre növekedett az építhető lakószoba minimális alapterülete. Továbbá nem különböztetünk már meg félszobát és szobát, hanem mindkettőre a lakószoba elnevezés használatos.*

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 34458/0/A/34 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 69 m^2 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.

- fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1072 Budapest, Nyár u. 18. 3. em. 17.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Almássy tér	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.
HRSZ	34458/0/A/34					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	adás vétel	adás vétel
Felép. red. ater. (m2)	69	70	70	65	61	83
Adásvétel / hird.ár (Ft)		88 500 000	79 900 000	83 900 000	70 184 025	83 500 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34668438/	ingatlan.com/ 35157498	ingatlan.com/ 35135423	NAV adásvétel 2024.Q2	NAV adásvétel 2024.Q4
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 170 613	1 264 286	1 141 429	1 290 769	1 150 558	1 006 024
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	1900	~1900
Állapot	jó-átlagos állapotú épületben lévő közepes, komfortos lakás	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú, összkomfortos, utcára néző lakáa	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú, összkomfortos, utcára néző lakáa	Átlagos állapotú házban, jó állapotú összkomfortos lakás	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás	Átlagos állapotú házban lévő átlagos állapotú lakás
Szint	3. em.	1. em.	3. em.	1. em.	n.a.	n.a.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gézkazán	gázkazán	gázkazán	gázkazán	gázkazán
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Kilátás utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Szoba+féliszoba	2 + 0	2 + fél	2	2	2	2
Fürdő/WC	van	van	van	van	van	van
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó	2024. Q2.	2024.Q4.
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	10%	10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 139 815	1 137 857	1 027 286	1 161 692	1 265 614	1 106 627
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	69	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	3. em.	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	átlagos állapotú	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Esztétikai benyomás	lommal telített	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-30%	-20%	-30%	-30%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	840 549	796 500	821 829	813 185	885 929	885 301
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					840 549 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					69 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					57 997 881 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVÉ ÖSSZESEN:					58 000 000 Ft	

6.5. A hozam alapú értékelés

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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

A helyiség üres ezért az ingatlan értékét piaci bérleti adatok és kihasználtsági adatok alapján határozzuk meg a direkt tőkésítési módszer alkalmazása során.

A kínálatban szereplő adatok és a helyiség adottságai alapján állapítjuk meg az ingatlan piaci bérleti díját és a hozamértéket ezen kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1072 Budapest, Nyár u. 18. 3. em. 17.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Dohány u.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Wesslényi u.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Király u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	69	64	76	74
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		227 166	300 000	253 669
Infó forrás		ingatlan.com 34352453/	ingatlan.com 35094484	ingatlan.com 35011384
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		3 549	3 947	3 428
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		3. emeleti, jó állapotú, összkomfortos utcára udvarra néző lakás, lift nélküli házban	2. emeleti, jó állapotú, összkomfortos, utcára néző lakás, liftes házban	1. emeleti, jó állapotú, komfortos, utcára néző lakás, liftes házban
Közművek	áram, víz, gáz, csat.	összközmű	összközmű	összközmű
Kínálati ár / időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		3 372	3 750	3 257
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	69	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	3. em.	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	közepes	jobb -15%	jobb -20%	jobb -15%
Lift	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Komfortfokozat	komfortos	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-30%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	2 588	2 698	2 625	2 442
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		2 588 Ft/m²/hó		

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1072 Budapest, Nyár u. 18. 3. em. 17.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	lakás
Fizikai állapot	közepes
Hasznos alapterület (m²)	69
Bérbeadható terület (m ²)	69
Redukált terület (m ²)	69
Bérbeadható terület (m²)	69
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 588
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 928 578
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 928 578
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	38 572
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	414 000
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	452 572
Összes kiadás (Ft/év)	452 572
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 476 006
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 476 006
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	26 836 474
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	26 800 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	41 400 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végső piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan értékét hozamszámítással is megállapítottuk, azonban ezt a módszert ellenőrzés céljából alkalmaztuk. Végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	58 000 000	100%	58 000 000 Ft
Hozamalapú módszer	26 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			58 000 000 Ft

a
1072 Budapest, Nyár utca 18. 3. emelet 17. alatti 34458/0/A/34 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

58 000 000,- Ft, azaz Ötvennyolcmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. február 6.

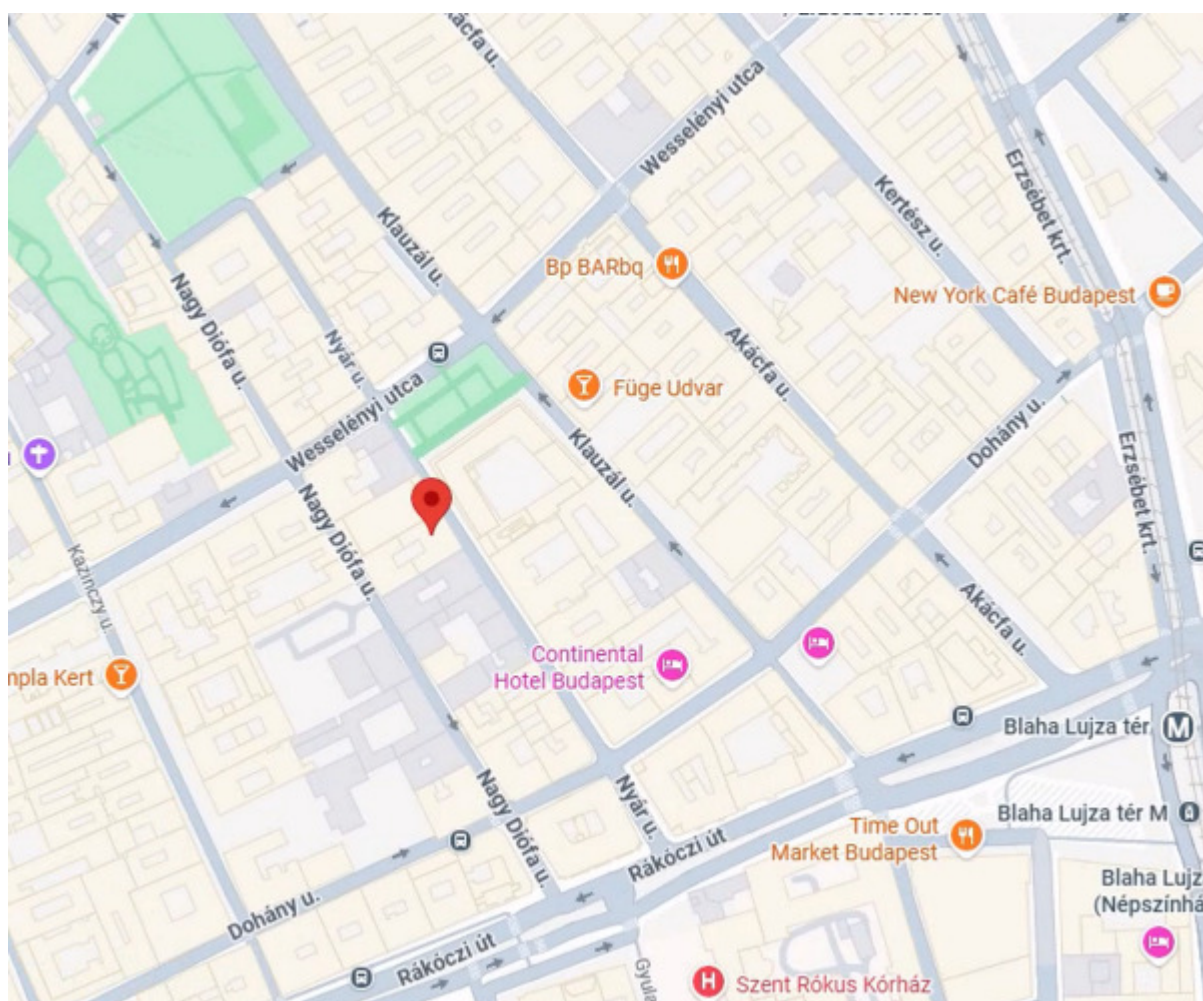
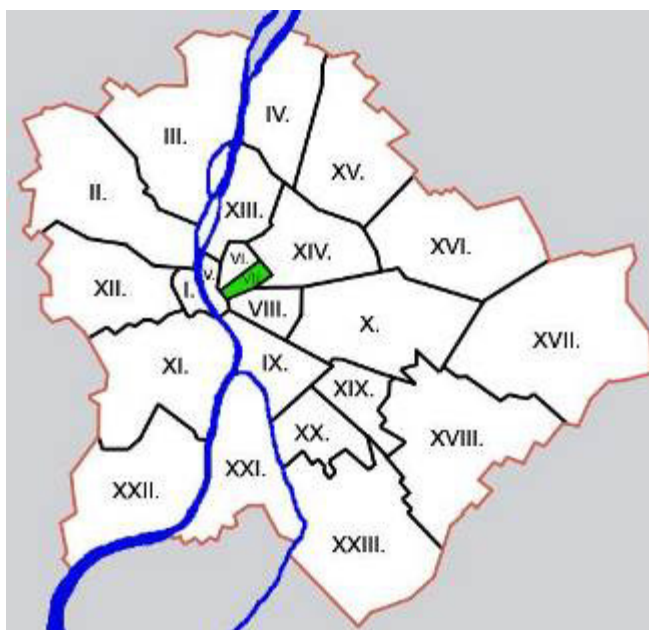
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

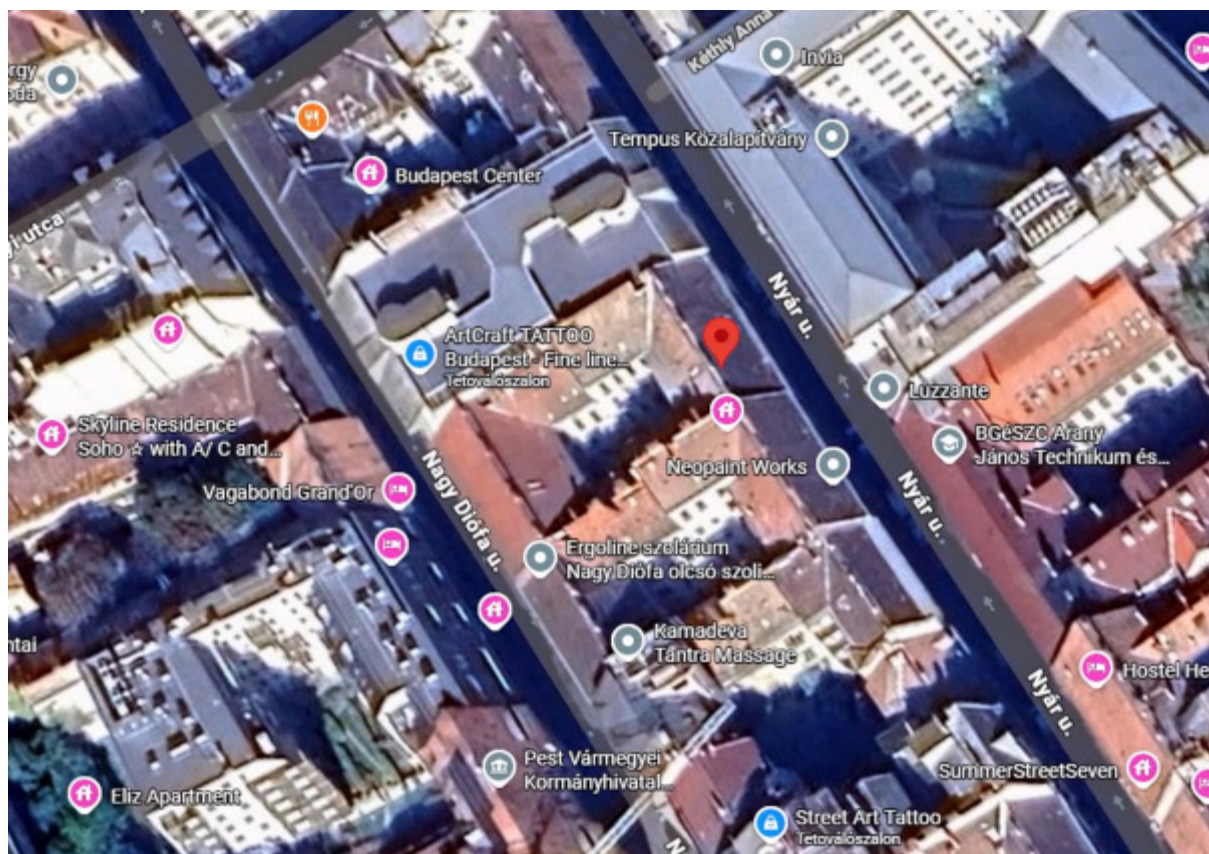
F O R S Z
Vagyonerőtelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajz
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

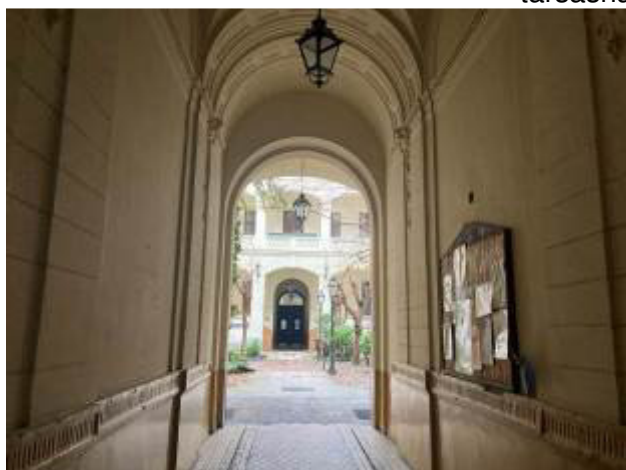
szemle időpontja.: 2026.02.02.



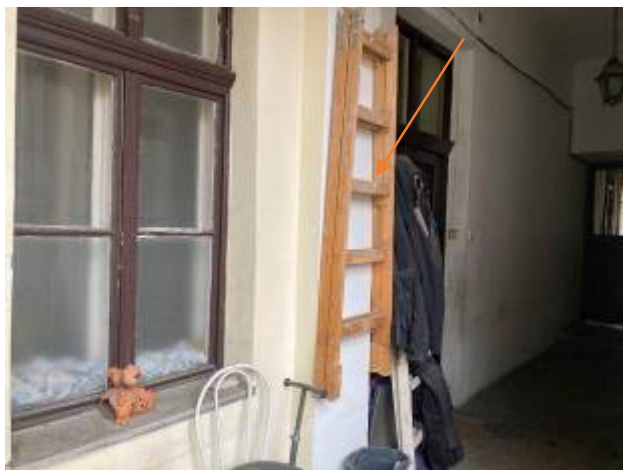
utcakép – környezet



társasház és kapu



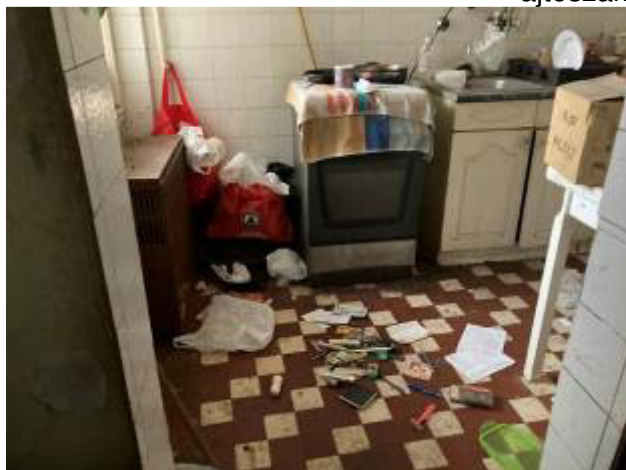
kapualj és udvar



lépcsőház és lakás udvari homlokzata



ajtószám és előtér



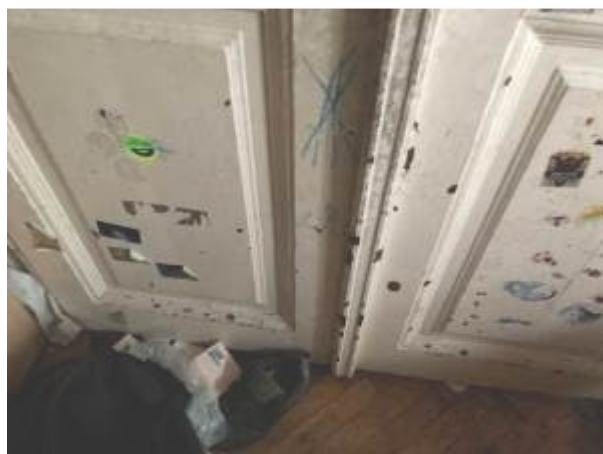
konyha



konvektor és gázóra



szoba és galéria



szoba és belső ajtó

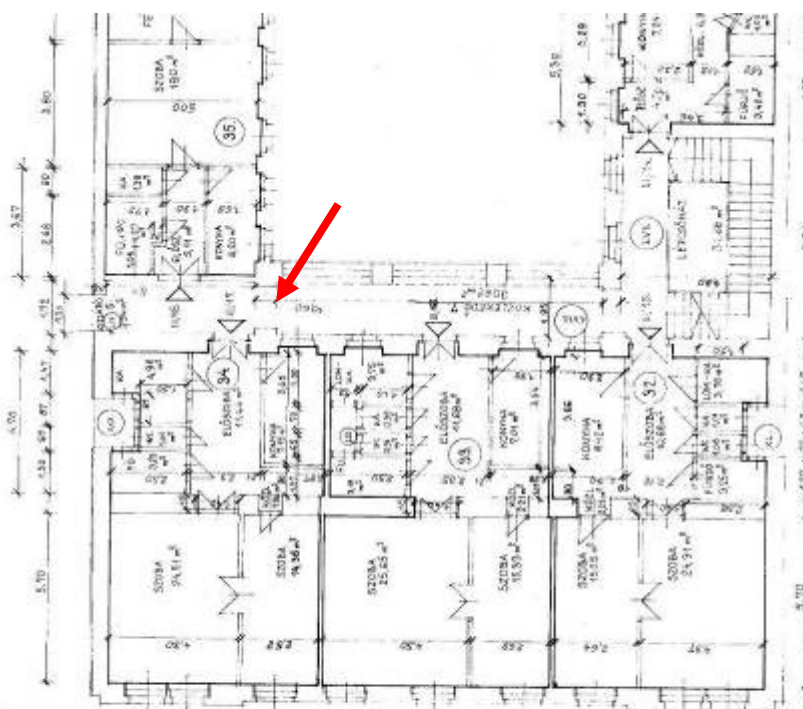


fürdő és gázüzemű vízmelegítő



wc, vízóra és tároló

Alaprajz – az Alapító Okirat melléklete:



Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260129/7182
2026.01.29

Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 34458/0/A/34 helyrajzi
szám

1072 BUDAPEST VII KER., NYÁR UTCA 18. 3 EM./17
Budapest VII ker., Belterület, 34458/0/A/34

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	69	2	0	308/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57741/1996.II.19./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. eredeti felvétel
	Név: VII KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonata:

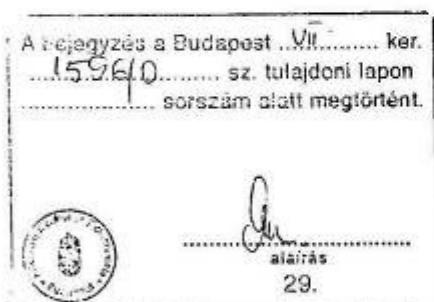


1054 Budapest,
Alkotmány u 15.
☎/fax.:
111-8027, 131-0383
131-0358



É: 2228 m²

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT



BUDAPEST, VII.kerület NAGY DIÓFA utca 15.szám
(VII.NYÁR utca 18.)
Helyrajzi száma:34458.

8 oldal

- 30.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 30.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/30.számú tulajdoni lapon 34458/A/30.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. II.emelet 13. sz. alatti 1 és fél szobás, összesen: **46,71 m²** (kerekítve: 47 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba+WC., és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 210/10000 hányad. 11/02/015 1,0 m²
- 31.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 31.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/31.számú tulajdoni lapon 34458/A/31.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 14. sz. alatti 1 szobás, összesen: **36,46 m²** (kerekítve: 36 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba, WC., közlekedő és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 164/10000 hányad. 11/03/014 1,0 m²
- 32.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 32.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/32.számú tulajdoni lapon 34458/A/32.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 15. sz. alatti 2 szobás, összesen: **70,59 m²** (kerekítve: 71 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba, WC., lomkamra, közlekedő és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 317/10000 hányad. 11/03/015 1,2 m²
- 33.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 33.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/33.számú tulajdoni lapon 34458/A/33.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 16. sz. alatti 2 szobás, összesen: **70,70 m²** (kerekítve: 71 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba, WC., lomkamra, közlekedő és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 317/10000 hányad. 11/03/016 1,2 m²
- 34.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 34.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/34.számú tulajdoni lapon 34458/A/34.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 17. sz. alatti 2 szobás, összesen: **68,70 m²** (kerekítve: 69 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba, WC., közlekedő és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 308/10000 hányad. 11/03/017 1,2 m²
- 35.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 35.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1596/35.számú tulajdoni lapon 34458/A/35.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Nyár utca 18.sz. III.emelet 18. sz. alatti 1 és fél szobás, összesen: **46,46 m²** (kerekítve: 46 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó : konyha, kamra, fürdőszoba+WC., és előszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 209/10000 hányad. 11/03/018 1,0 m²

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító kéri a Földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a budapesti VII.ker.1596.sz. tulajdoni lapot 1596/0 sz.alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A társasháznak az alapító okirat II.pontjában a I.- LX.sz.alatt felsorolt, osztatlan közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt 34458/A/0 hrsz. alatt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtesté egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az alapító okirat III.pontjában felsorolt, külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-

15 oldal

VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

11.§

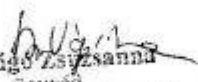
- 1.) A társasháztulajdon megszűnését be kell jelenteni az ingatlanyilvántartást vezető szervhez.
- 2.) Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés amely az 1977.évi 11.sz.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.
- 3.) A társasháztulajdonra az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 4.) Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.
- 5.) A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti területi bíróság kizárólagos illetékességét.

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

Budapest, 1994. november



Ellenjegyezte:


Dr. Vágó Eszter
ügyvéd
1026 Budapest, Fülöp u. 32.
Tel.: 115-5760
Adósz.: 41417893-1-21

