



PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

1023 Budapest, Orgona utca 8.

Tel: 06-20 986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA

a

1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti,

33162/0/A/43 helyrajzi számú

25 m² alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2026. augusztus 11.



FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.

Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu



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	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. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	21.
MELLÉKLETEK	22.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest VII. ker. Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Helyrajzi szám:	33162/0/A/43
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	félkomfortos
természetben:	üres lakás
Területe (tul.lap):	25 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan *piaci forgalmi értékének aktualizálása, értékesítés céljára.*

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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 23. 3. emelet 42. alatti, 33162/0/A/43 helyrajzi számú
25 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

27 700 000,- Ft, azaz huszonhétmillió-hétszázezer 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, áfa-val növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. augusztus 11.

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. A jelen értékelés aktualizálásához újabb helyszíni szemle nem történt. A 2026.04.21-én lefolytatott szemle során rögzített tényállást és tapasztalatokat változatlanul elfogadtuk. A megbízó tájékoztatása alapján a lakáson sem jogi, sem műszaki jellegű módosítás nem történt, így az ingatlan állapotára és paramétereire vonatkozó korábbi megállapítások továbbra is érvényesek.
3. Az értékeléshez megkaptuk a lakás tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A Megbízó által rendelkezésre bocsátott alaprajzot a helyszíni szemle során ellenőriztük, a nettó alapterületben 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.
4. 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 friss tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. augusztus 11.

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. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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-értékebecslői 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 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

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 alkalmaztuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

A jelen értékelés aktualizálásához újabb helyszíni szemle nem történt. A 2026.04.21-én lefolytatott szemle során rögzített tényállást és tapasztalatokat változatlanul elfogadtuk. A megbízó tájékoztatása alapján a lakáson sem jogi, sem műszaki jellegű módosítás nem történt, így az ingatlan állapotára és paramétereire vonatkozó korábbi megállapítások továbbra is érvényesek.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

Az adott lakást bejártuk, a kapott alaprajzokat ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.31.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, VII. kerület, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Természetbeni címe	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33162/0/A/43
Megnevezése:	lakás
Területe:	25 m ² eszmei hányad: 135/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel
Terhelések:	nem tartalmaz

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti, 33162/0/A/43 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 25 m²-es, 1 szobás. Természetben egy szoba és egy konyha helyiségből áll, melyben egy zuhanyzó került kialakításra. A fűtésről gázkonvektor gondoskodik. A lakásban nem került kialakításra WC, így félkomfortosnak tekinthető.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1997.03.07.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

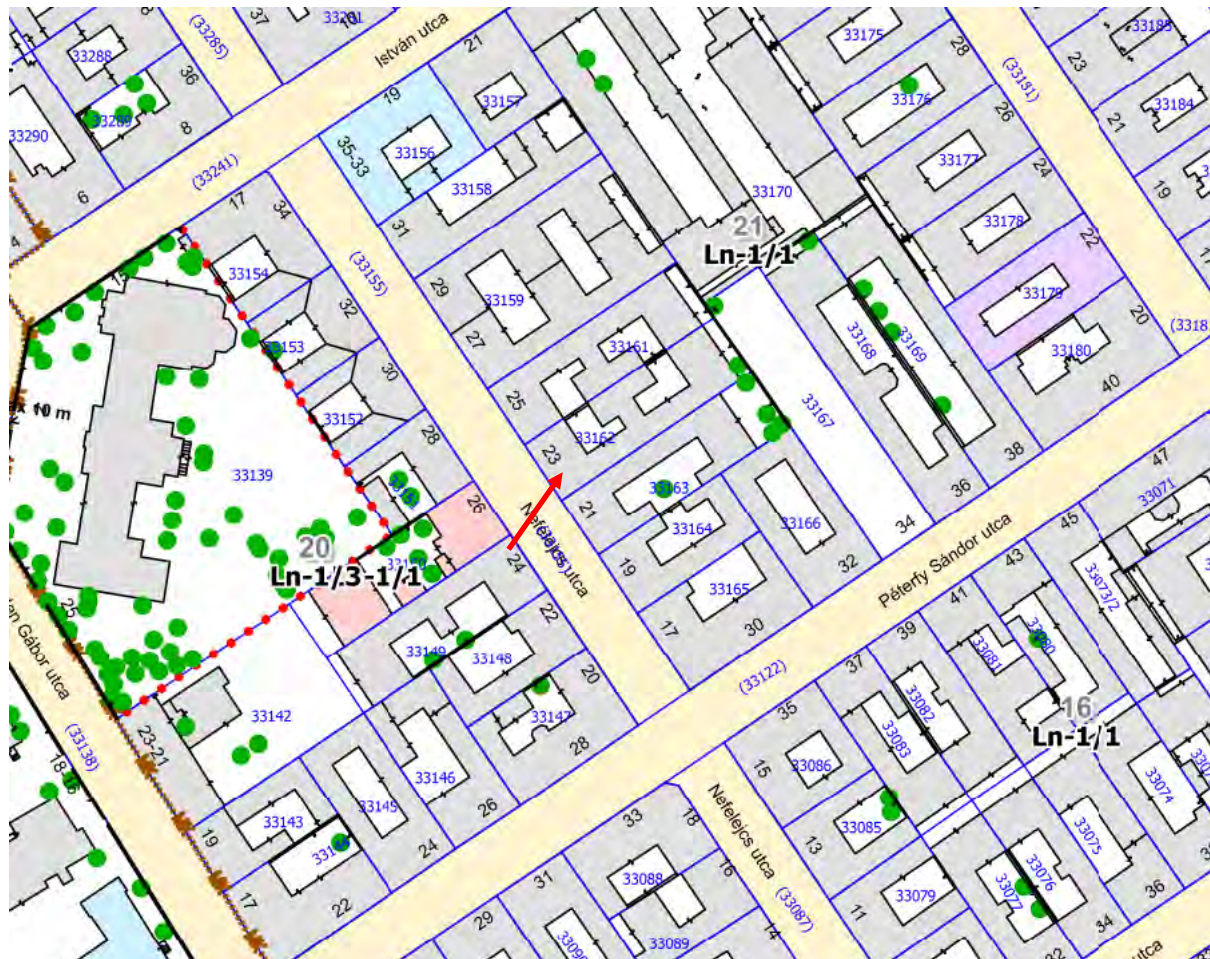
43. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 43. sorszámmal jelölt III. em. 42. sz. alatti szobából, konyhából álló 24,57 m², kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 135/10.000 hányad.

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

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi 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 (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.01.) – 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 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 kerület Külső Erzsébetváros nevű részén, a Nefelejcs utca 23. szám alatt lévő házban található, az István utca és a Péterfy Sándor utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

Az épület 897 m²-es, téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, E alakban beépített, 2 belső udvaros. Az udvarok egybenyitottak a szomszédos telekkel. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken az épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „E” alaprajzú, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, mely az épület közepén került kialakításra, lifttel nem rendelkezik. Az épület alaprajzi elrendezése nagyjából tükrös. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Összesen 55 db lakás található az épületben.

A korábban Ocker Menyhért tulajdonában lévő telket megvéve, 1895 körül dr. Abonyi József fogorvos építtette fel ezt a háromemeletes, historizáló lakóházat.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglá – hosszfőfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	köztés födémek: acél gerendás, téglaboltozatos / poroszsüveg; záró födém csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyereg tető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A földszinten kváderezett homlokzattal kialakított, míg a többi szinten színes vakolattal fedett. Az első emeleti ablakokat oszlopszékes pilaszterek fogják közre, felettük – mára már jelentősen sérült – timpanon- és frízdíszítés látható.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liffel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan folyamatosan karbantartják, de átfogó felújítás nem látható. Összességében átlagosnak tekinthető állapotú.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 3. emelet 42. szám alatti lakás bejárata a lépcsőházból megközelíthető függőfolyosóról érhető el. A bejárat egyszárnyú, üvegezett, fa gerébtokos ajtó felülvilágítóval és védőráccsal, amely közvetlenül a konyhába vezet. A lakás ablaka udvarra néz, jelenleg építés alatt álló telekre néz. A lakásban a konyhában egy zuhanyozó kiépítésre került, de WC helyiség nem került kialakításra. A lakás belmagassága 3,25 m.

Számított alapterület: 25 m². Komfortfokozata: félkomfortos

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: fa szerkezet, hőszigetelt üvegezéssel; bejárati ajtó: fa gerébtokos ajtó, felülvilágítóval és védőráccsal
Belső falfelületek	a falak fa hatású tapétával fedettek, a konyhában részben csempézett; a zuhanyozó körül is csempével burkolt
Padlóburkolat	szoba: parketta; konyha PVC
Belső lépcsők	-
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, villany bekötés van
Közmű-mérők	lakás rendelkezik önálló víz-, gáz- és villanyórával
Fűtés:	gázkonvektor (1 db)
Melegvíz-ellátás	fürdőben: villanybojler (ARISTON)
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestek
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer

Fizikai állapot:

A lakás nyílászárói jó állapotúak, de burkolatok és gépészeti-, valamint a villanyvezetékek felújítandók, fűtése korszerűtlen gázkonvektor.

Összességében a lakás felújítandó állapotú, fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve megközelítőleg 65%-osnak tekinthető.

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

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
3. em. 42	konyha	7,46		
	szoba	17,11		
	Lakóterület összesen	24,57	100%	25
Lakás TAO szerinti alapterülete:				24,57
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				25
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				25

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az árak alakulása a legbeszédesebb. Az országos lakásárindex nominál- és reálértéken is emelkedett, a növekedést azonban szinte kizárólag a panelpiac hajtja. A téglalakások piacán, valamint Budapest és Nyugat-Magyarország legtöbb szegmensében reálértéken gyakorlatilag stagnálás figyelhető meg. A drágulás tehát átlagban fennmaradt, de egyetlen szegmensre szűkült – a széles körű, minden régiót érintő áremelkedés, amely tavaly jellemezte a piacot, megszűnt.

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

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

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

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

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

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

Ismét erősödik a vevők alkupozíciója

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

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres félkomfortos, az 5.4. pontban ismertetett alapján, 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 lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

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.

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

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

A 3. emelet 42. ajtó alatti lakás értékelését az 25 m^2 redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület átlagos állapotú
- az épületben nincs lift
- lakás ablaka udvarra néz, jelenleg építés alatt álló telekre néz
- a lakás fűtése korszerűtlen gázkonvektor
- a lakás nyílászárói jó állapotúak, de burkolatok és gépészeti, valamint a villanyvezetékek felújítandó
- a lakás általános fizikai állapota 65%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk befűtés:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út III.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky u. I.em
HRSZ	33162/0/A/43					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m ²)	25	26	24	26	30	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		38 900 000	42 500 000	45 000 000	48 000 000	49 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34952155	ingatlan.com/ 35308780	ingatlan.com/ 35219737	ingatlan.com/ 35037625	ingatlan.com/ 35302137
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 718 751	1 496 154	1 770 833	1 730 769	1 600 000	1 996 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás	Jó állapotú házban, jó állapotú lakás
Szint	III.em.	II.em.	II.em.	II.em.	III.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	hűtő-fűtő klíma	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kinálat időpontja		2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Infláció/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 546 876	1 346 538	1 593 750	1 557 692	1 440 000	1 796 400
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		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	25	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	III.em.	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -15%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	félkomfortos gáz(konvektor)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-30%	-15%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 108 049	942 577	1 115 625	1 090 385	1 224 000	1 167 660
PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 108 049 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					25 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					27 701 225 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					27 700 000 Ft	

Megjegyzés: A korrekció mértéke az ingatlan elhelyezkedése, állapota, megközelíthetősége miatt egyes esetekben eléri a 30%-ot, egy esetben pedig meghaladja, de az 50%-os mértéket nem éri el.

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti 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 (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értékhiánya 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	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.	VII. ker., Budapest, Rottenbiller u. II.em.	VII. ker., Budapest, Dembinszkyu. I.em.	VII. ker., Budapest, Alpár u. II.em.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	25	27	30	30
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		170 000	170 000	175 000
Infó forrás		ingatlan.com/35302129	ingatlan.com/21881000	ingatlan.com/26083347
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 296	5 667	5 833
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Lift nélküli házban 2. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, jó állapotú	Lift nélküli házban 1. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, közepes állapotú	Lift nélküli házban 2. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, jó állapotú
Komfortfokozat	félkomfortos	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)		5 981	5 383	5 542
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	25	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -15%	jobb -20%
Komfortfokozat	félkomfortos	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Épület állapota		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés/lift	III.em.	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-25%	-20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	4 501	4 486	4 307	4 710
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		4 501 Ft/m ² /hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:		4 500 Ft/m²/hó		

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	bérlemény
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m²)	25
Bérbeadható terület (m ²)	25
Redukált terület (m ²)	25
Bérbeadható terület (m²)	25
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 282 500
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 282 500
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	25 650
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	165 195
Összes kiadás (Ft/év)	190 845
Összes kiadás (Ft/év)	190 845
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 091 655
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 091 655
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	19 848 273
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	19 800 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	660 780
Pótlási költség (Ft)	16 519 500
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	27 700 000	100%	27 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	19 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			27 700 000 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, ezért a bérleti díjak mérsékeltebb növekedése miatt a hozamszámítással kapott érték jobban elmarad a piaci összehasonlítással meghatározott értéktől.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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 hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
**1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti,
 33162/0/A/43 helyrajzi számú,
 25 m² alapterületű lakás becsült**

Forgalmi érték kerekítve:

27 700 000,- Ft, azaz huszonhétmillió-hétszáz ezer Ft

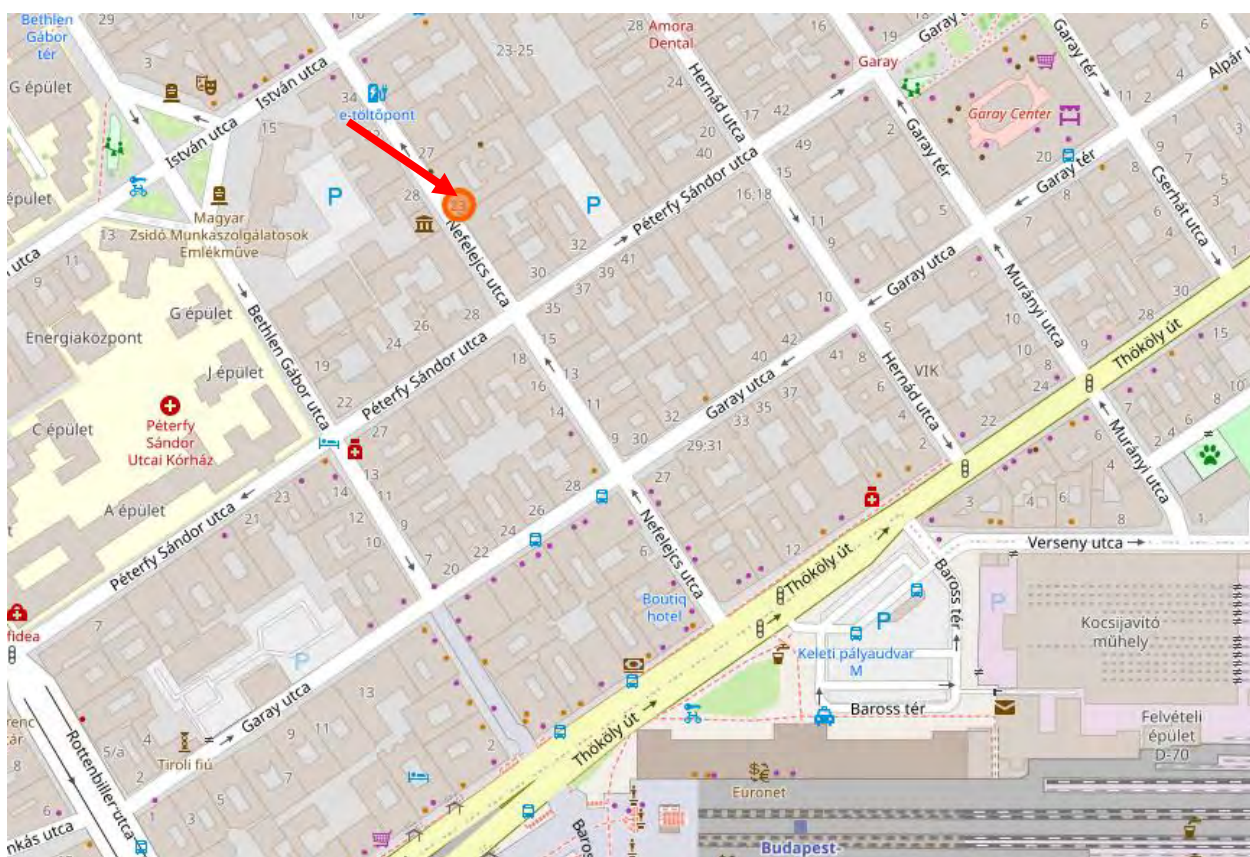
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

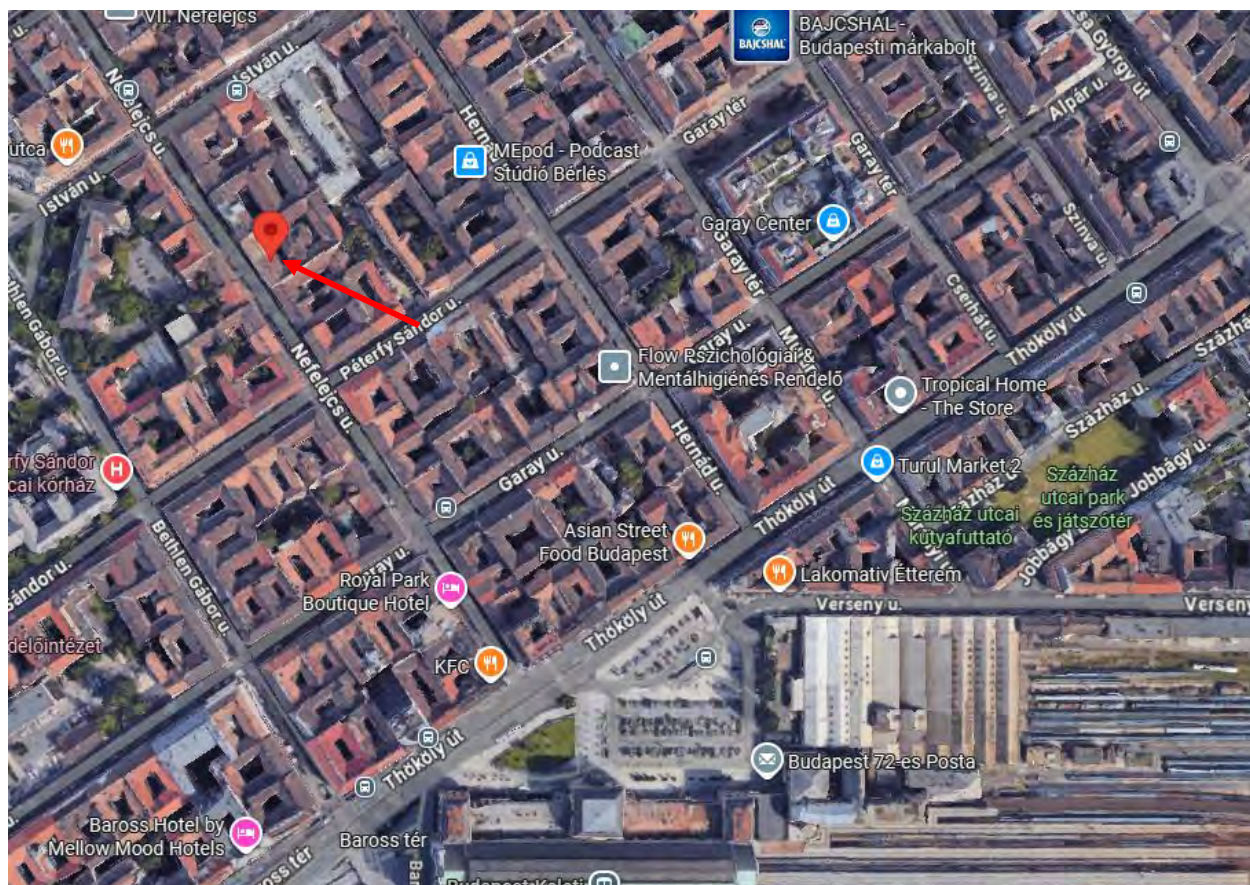
Budapest, 2026. augusztus 11.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.04.21.



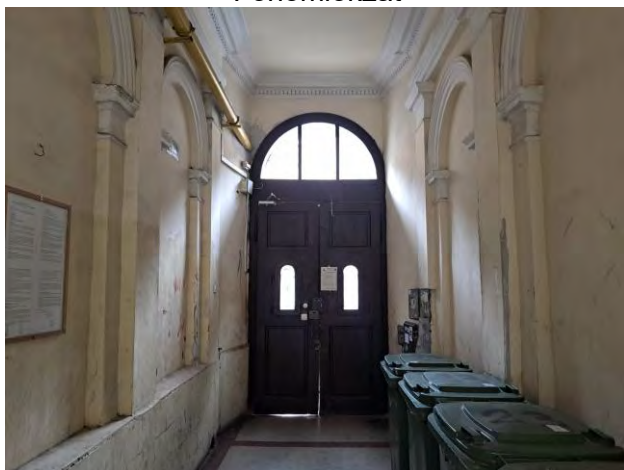
Utcakép - környezet



Főhomlokzat

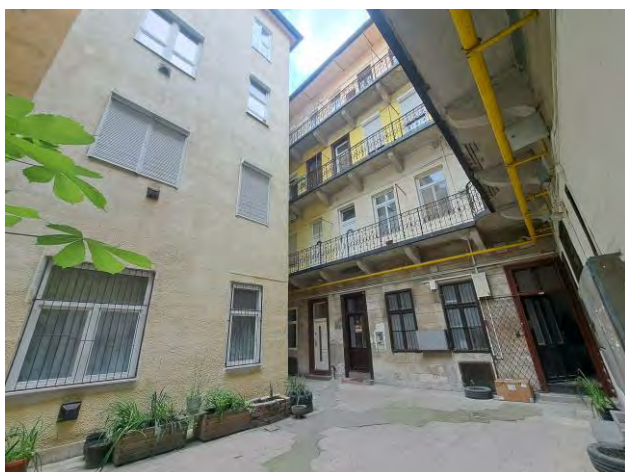


Társasház bejárata



Kapualj

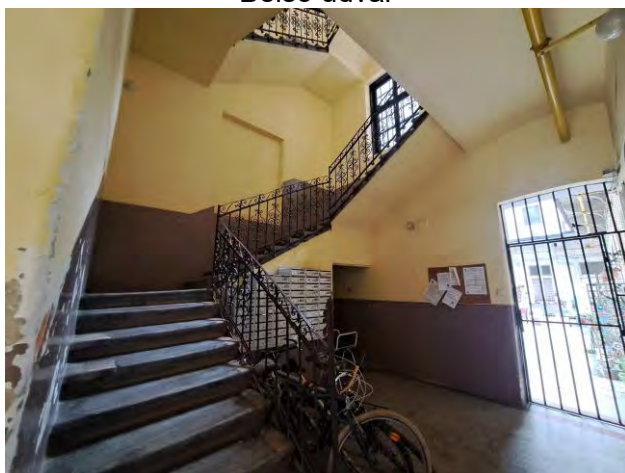




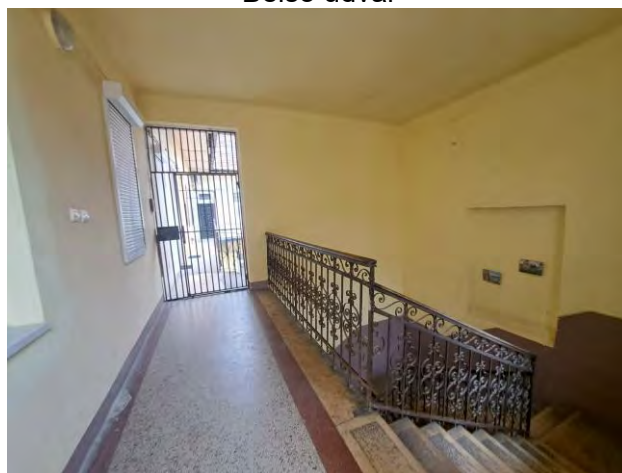
Belső udvar



Belső udvar



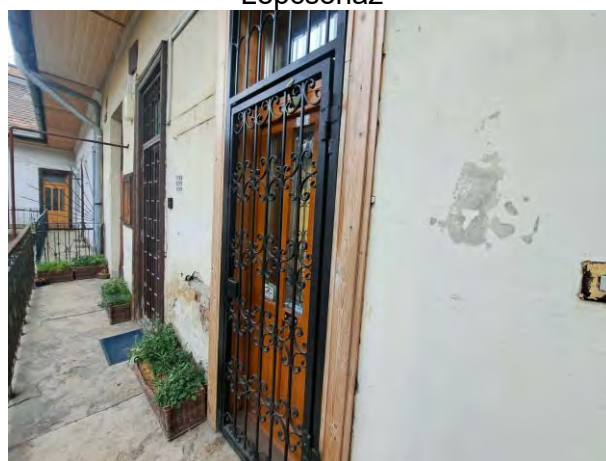
Lépcsőház



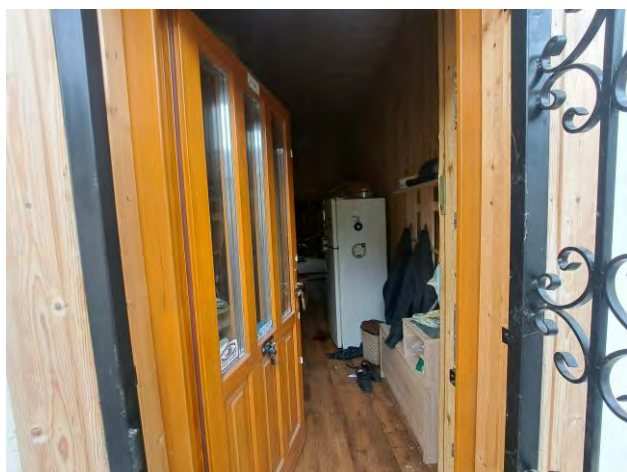
Lépcsőház



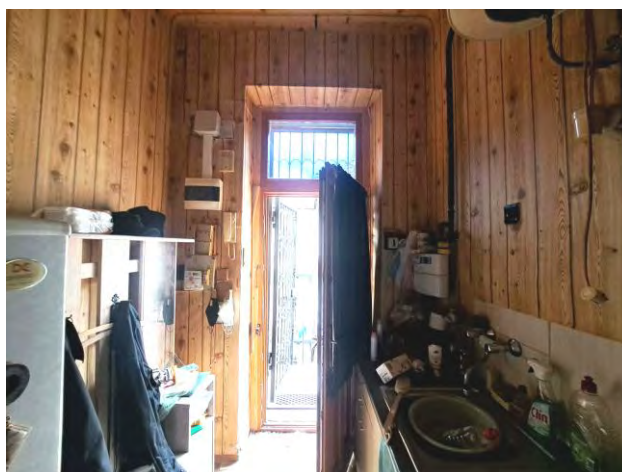
Függőfolyosó



Vizsgált ingatlan bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata



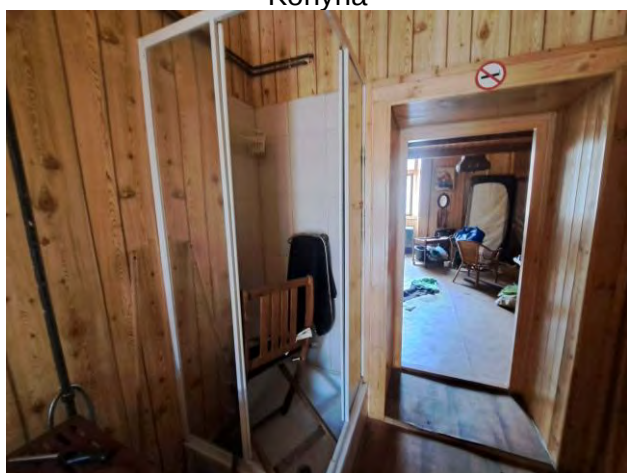
Vizsgált ingatlan bejárata belülről



Konyha



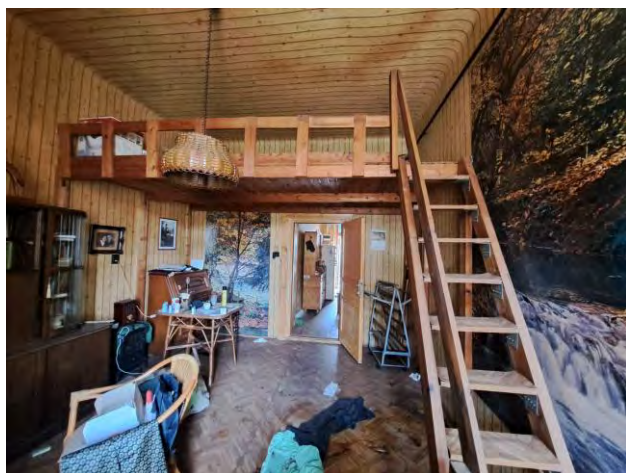
Gáztűzhely



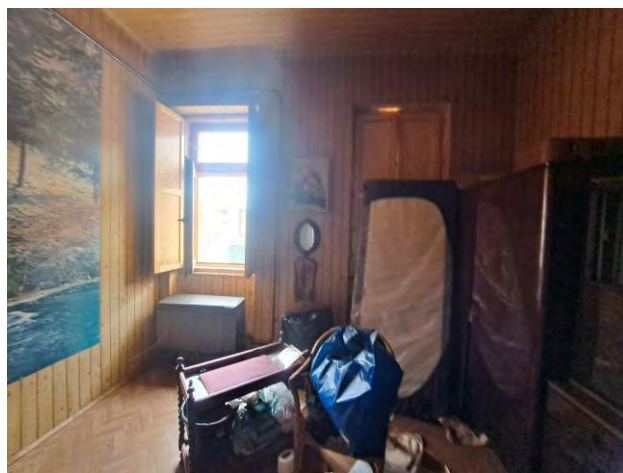
Konyhában kialakított zuhanyzó



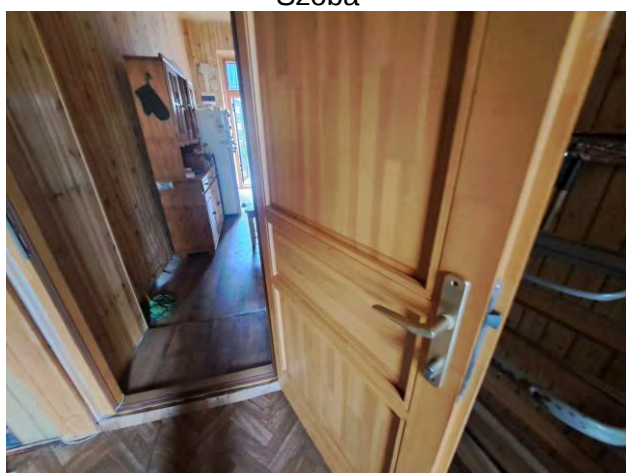
Szoba



Szoba



Szoba



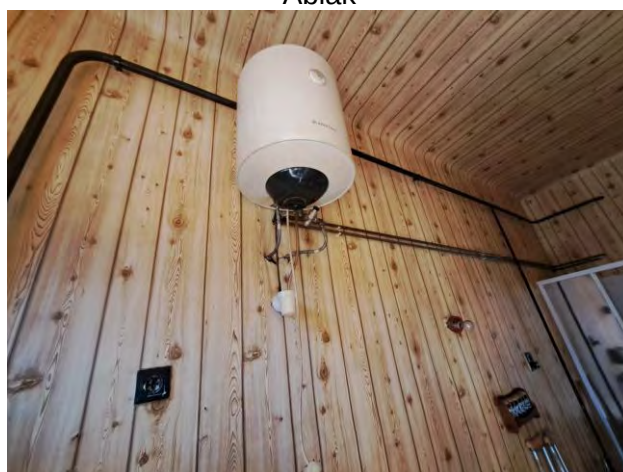
Belső ajtó



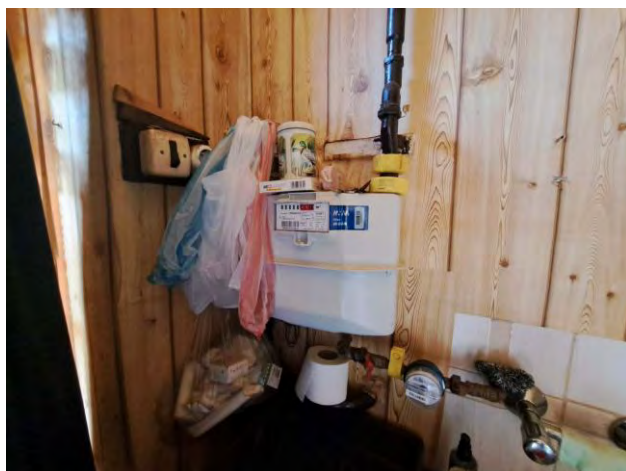
Ablak



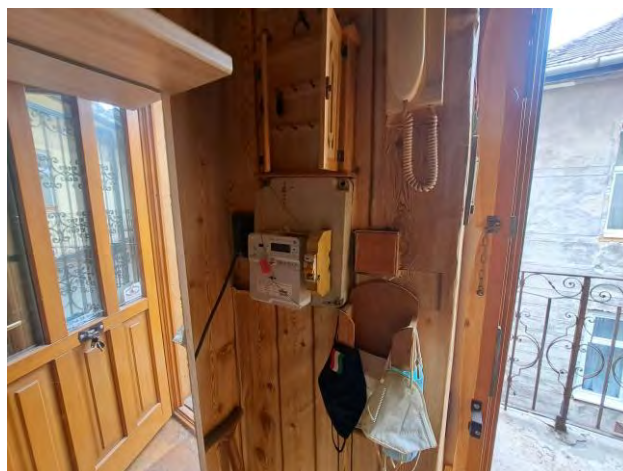
Gázkonvektor



Villanybojler



Gázóra – és vízóra



Villanyóra

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.31. 15:33:51



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31

Oldal 1/1

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

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

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
75791/1/1997/1997.03.28

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	25	1	0	135/10000

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

Jogi jelleg: Társasház

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

Önálló szöveges bejegyzés

az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel

II. RÉSZ

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

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

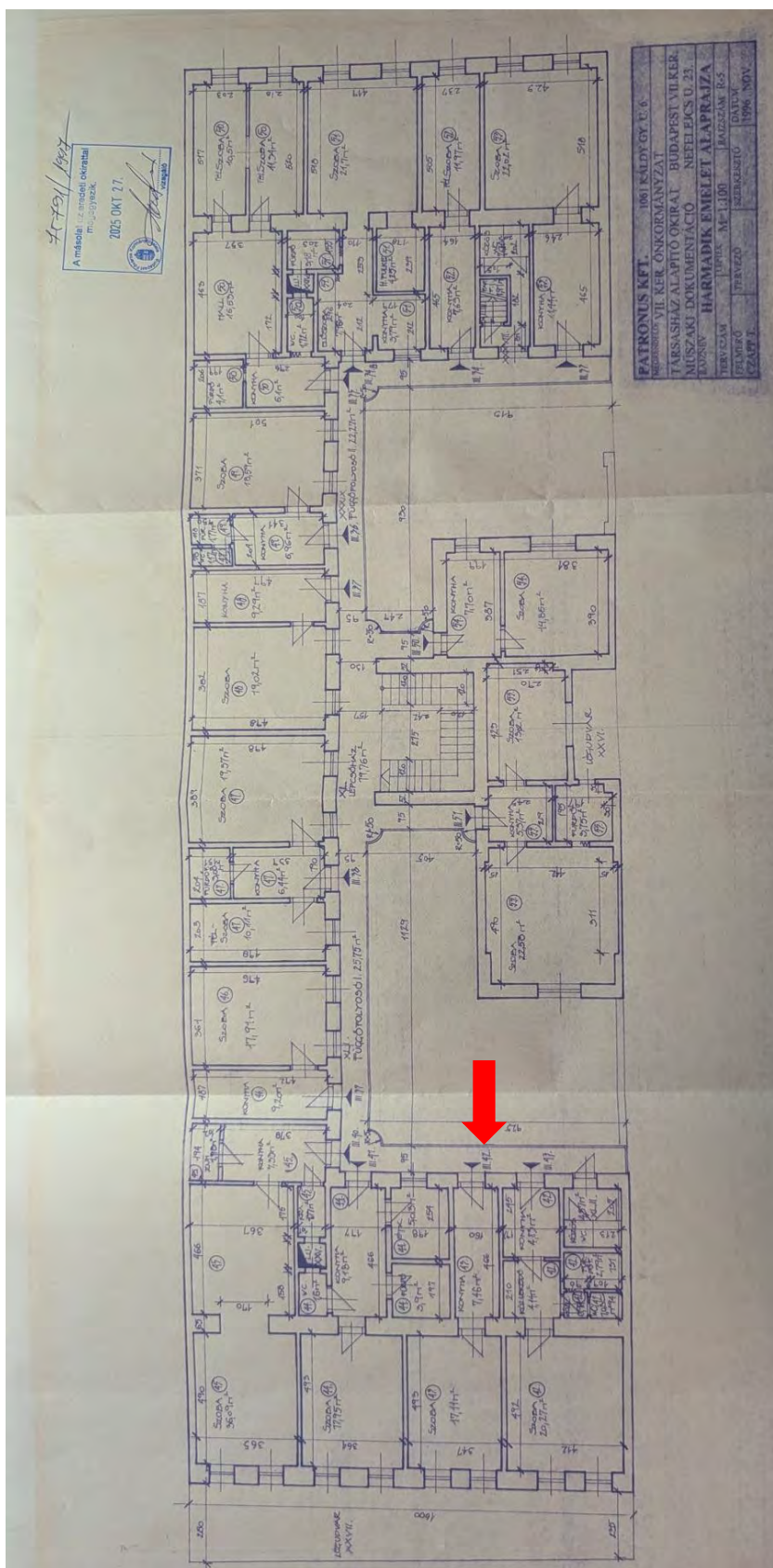
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



Társasház Alapító Okirat –kivonata:**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****Általános rendelkezések**FKFH 1997.03.28.
DE284530001997

45791/97

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.162 hrsz. alatt felvett 384 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Nefelejcs u. 23. sz. alatti háziingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.**Közös tulajdon**

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

- I. Telek 897 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenso földemek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek; (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, erkélyek szerkezetei, korlátok, légaknák.
- IV. A magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádógos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.

III. emelet:

XXXVIII.	Közös WC	7,62 m ²
XXXIX.	Függőfolyosó II.	22,27 m ²
XL.	Lépcsőház	19,76 m ²
XLI.	Függőfolyosó I.	25,75 m ²
XLII.	Közös WC	4,37 m ²
XLIII.	Padlásfeljáró	1,91 m ²

Padlástér:

XLIII.	Padlásfeljáró	2,30 m ²
XLIV.	Padlástér I.	116,46 m ²
XLV.	Padlástér II.	128,15 m ²
XLVI.	Padlástér III.	44,04 m ²
XLVII.	Padlástér IV.	93,38 m ²

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

III.***Külön tulajdon***

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

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

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 10/a. sz. alatti felszobából, konyhából álló 18,91 m², kerekítve 19 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 10. sz. alatti szobából, konyhából, étkezőből, fürdőből álló 35,05 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 188/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 9. sz. alatti szobából, konyhából, WC-ből, fürdőből álló 27,43 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 8. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából, WC-ből álló 45,70 m², kerekítve 46 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 248/10.000 hányad.

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

Megjegyzés: az erkély 1/2 területe a közös tulajdoni hányad kiszámításánál lett csak figyelembe véve, a lakás alapterületéhez nincs hozzáadva.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-LIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyontörtségek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. paragrafus

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

- /4/ A tulajdonostársak mindenkor kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezési tárgyakhoz (pl. gépészeti vezetékek, berendezések, vízóra stb.) való hozzáférést, illetve bejutást.
- /5/ Jelen társasház külön tulajdonainak adásvétel útján történő átruházása esetén a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

Az épületben található 8 db közös használatú WC helyiségben lévő berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek azok mindenkori használóját, illetve használóikat terhelik.

4. paragrafus

Építkezés

- /1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.
- A faanyagú szerkezetek részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészíttetése - amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat - legalább öt évenként javasolt, karosodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges.
- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.
- /3/ A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatósági engedélyt nem pótolja.
- /4/ A tulajdonostárs az öröklésben, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /5/ Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni a fafödém szerkezetű épületrészekben csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

PATRONUS EFT

14

VII.

10. paragrafusEgyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

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

Budapest, 1997. 03. 07

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviseletében:

Ellenjegyezte:

dr. Pácsi István
ügyvéd
1143 Budapest, Steffánia út 18.
Tel.: 183-6746



PATRONUS KFT

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti,
33162/0/A/43 helyrajzi számú
25 m² alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2026. április 22.

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	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. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	21.
MELLÉKLETEK	22.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingtalngazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselő: 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 Vagyontértékelő, 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 VII. ker. Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Helyrajzi szám:	33162/0/A/43
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	félkomfortos
természetben:	üres lakás
Területe (tul.lap):	25 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 keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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 23. 3. emelet 42. alatti, 33162/0/A/43 helyrajzi számú
25 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

29 200 000,- Ft, azaz huszonkilencmillió-kétszázezer 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, áfa-val növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. április 22.

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 a lakás tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A Megbízó által rendelkezésre bocsátott alaprajzot a helyszíni szemle során ellenőriztük, a nettó alapterületben 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 friss 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. április 22.

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. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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) költségéből 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 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 érték módosító tényezők érték módosító 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 alkalmaztuk. 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: 2026.04.21.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

Az adott lakást bejártuk, a kapott alaprajzokat ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.31.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, VII. kerület, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Természetbeni címe	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33162/0/A/43
Megnevezése:	lakás
Területe:	25 m ² eszmei hányad: 135/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel
Terhelések:	nem tartalmaz

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti, 33162/0/A/43 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 25 m²-es, 1 szobás. Természetben egy szoba és egy konyha helyiségből áll, melyben egy zuhanyzó került kialakításra. A fűtésről gázkonvektor gondoskodik. A lakásban nem került kialakításra WC, így félkomfortosnak tekinthető.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1997.03.07.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

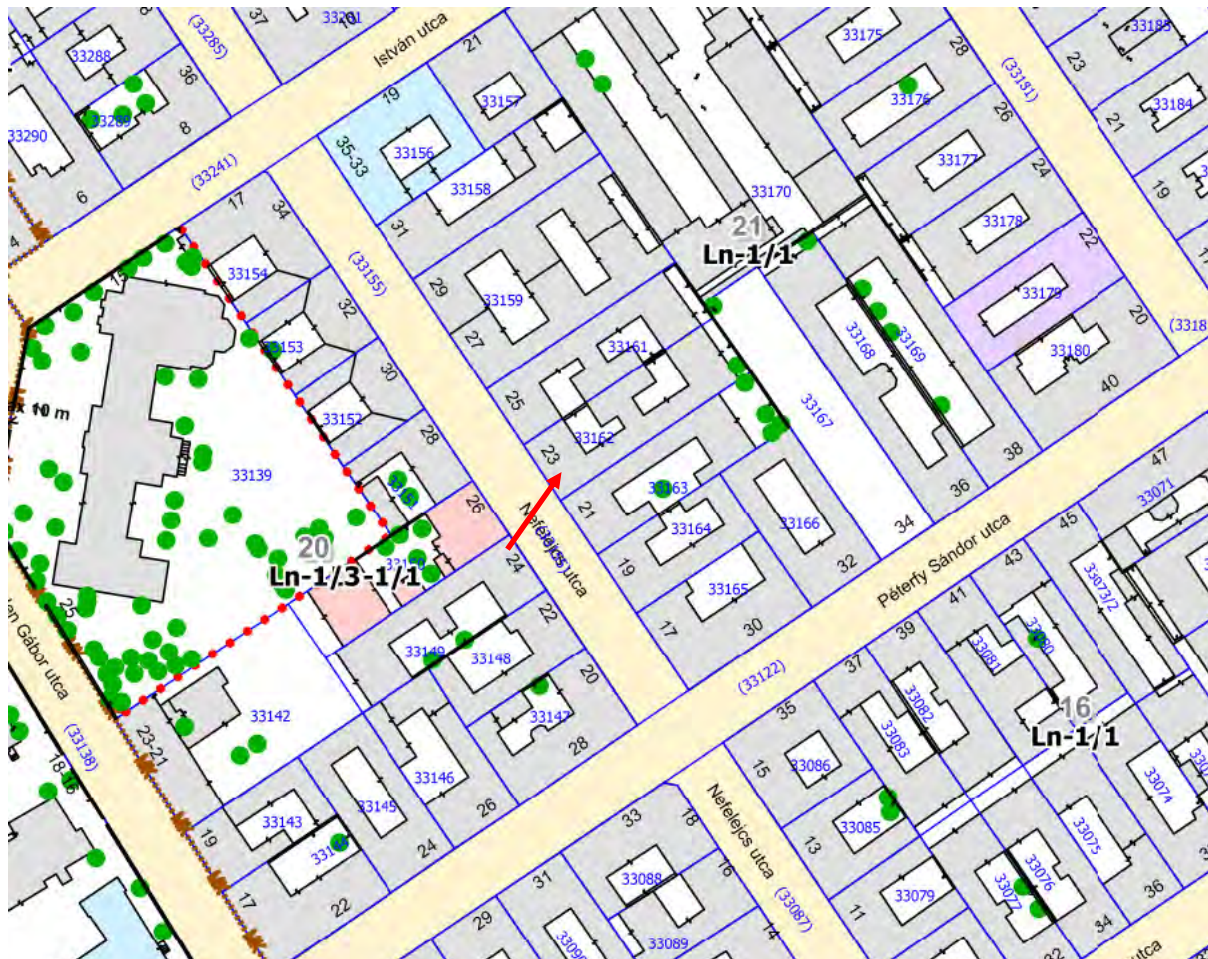
43. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 43. sorszámmal jelölt III. em. 42. sz. alatti szobából, konyhából álló 24,57 m², kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 135/10.000 hányad.

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

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi 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 (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.01.) – 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 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 kerület Külső Erzsébetváros nevű részén, a Nefelejcs utca 23. szám alatt lévő házban található, az István utca és a Péterfy Sándor utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

Az épület 897 m²-es, téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, E alakban beépített, 2 belső udvaros. Az udvarok egybenyitottak a szomszédos telekkel. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken az épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „E” alaprajzú, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, mely az épület közepén került kialakításra, lifttel nem rendelkezik. Az épület alaprajzi elrendezése nagyjából tükrös. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Összesen 55 db lakás található az épületben.

A korábban Ocker Menyhért tulajdonában lévő telket megvéve, 1895 körül dr. Abonyi József orvos építtette fel ezt a háromemeletes, historizáló lakóházat.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglák – hosszfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	köztetős födémek: acél gerendás, téglalozatos / poroszsüveg; záró födém csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A földszinten kváderezett homlokzattal kialakított, míg a többi szinten színes vakolattal fedett. Az első emeleti ablakokat oszlopszékes pilaszterek fogják közre, felettük – mára már jelentősen sérült – timpanon- és frízdíszítés látható.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lifttel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan folyamatosan karbantartják, de átfogó felújítás nem látható. Összességében átlagosnak tekinthető állapotú.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 3. emelet 42. szám alatti lakás bejárata a lépcsőházból megközelíthető függőfolyosóról érhető el. A bejárat egyszárnyú, üvegezett, fa gerébtokos ajtó felülvilágítóval és védőráccsal, amely közvetlenül a konyhába vezet. A lakás ablaka udvarra néz, jelenleg építés alatt álló telekre néz. A lakásban a konyhában egy zuhanyozó kiépítésre került, de WC helyiség nem került kialakításra. A lakás belmagassága 3,25 m.

Számított alapterület: 25 m². Komfortfokozata: félkomfortos

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: fa szerkezet, hőszigetelt üvegezéssel; bejárati ajtó: fa gerébtokos ajtó, felülvilágítóval és védőráccsal
Belső falfelületek	a falak fa hatású tapétával fedettek, a konyhában részben csempézett; a zuhanyozó körül is csempével burkolt
Padlóburkolat	szoba: parketta; konyha PVC
Belső lépcsők	-
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, villany bekötés van
Közmű-mérők	lakás rendelkezik önálló víz-, gáz- és villanyórával
Fűtés:	gázkonvektor (1 db)
Melegvíz-ellátás	fürdőben: villanybojler (ARISTON)
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestek
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer

Fizikai állapot:

A lakás nyílászárói jó állapotúak, de burkolatok és gépészeti-, valamint a villanyvezetékek felújítandók, fűtése korszerűtlen gázkonvektor.

Összességében a lakás felújítandó állapotú, fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve megközelítőleg 65%-osnak tekinthető.

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

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
3. em. 42	konyha	7,46		
	szoba	17,11		
	Lakóterület összesen	24,57	100%	25
Lakás TAO szerinti alapterülete:				24,57
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				25
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				25

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 forintra 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 fél éves 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 forintra 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 lakás piacon?

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 támogathatná, de a nemzetközi gazdasági kockázatok – például az energiaárakon keresztül ható venezuelai válság – bizonytalanságot okoznak. A szakértői előrejelzések inkább kínálatbővülést és forgalomműködést valószínűsítenek, stabilizálódó árak mellett.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres félkomfortos, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, 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) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

6. 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 lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

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 3. emelet 42. ajtó alatti lakás értékelését az 25 m² redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület átlagos állapotú
- az épületben nincs lift
- lakás ablaka udvarra néz, jelenleg építés alatt álló telekre néz
- a lakás fűtése korszerűtlen gázkonvektor
- a lakás nyílászárói jó állapotúak, de burkolatok és gépészeti, valamint a villanyvezetékek felújítandó
- a lakás általános fizikai állapota 65%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk befűtés:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út III.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky u. I.em
HRSZ	33162/0/A/43					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m ²)	25	26	24	26	30	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		38 900 000	42 500 000	45 000 000	48 000 000	49 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34952155	ingatlan.com/ 35308780	ingatlan.com/ 35219737	ingatlan.com/ 35037625	ingatlan.com/ 35302137
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 718 751	1 496 154	1 770 833	1 730 769	1 600 000	1 996 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás	Jó állapotú házban, jó állapotú lakás
Szint	III.em.	II.em.	II.em.	II.em.	III.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	hűtő-fűtő klíma	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kinálat időpontja		2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Infláció/kinálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 632 814	1 421 346	1 682 292	1 644 231	1 520 000	1 896 200
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		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	25	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	III.em.	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -15%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	félkomfortos gáz(konvektor)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-30%	-15%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 169 608	994 942	1 177 604	1 150 962	1 292 000	1 232 530
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 169 608 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					25 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					29 240 200 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					29 200 000 Ft	

Megjegyzés: A korrekció mértéke az ingatlan elhelyezkedése, állapota, megközelíthetősége miatt egyes esetekben eléri a 30%-ot, egy esetben pedig meghaladja, de az 50%-os mértéket nem éri el.

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti 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 (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámítási értékelésnél a telek értékhiánya beletartozik a hozadéki 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	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.	VII. ker., Budapest, Rottenbiller u. II.em.	VII. ker., Budapest, Dembinszkyu. I.em.	VII. ker., Budapest, Alpár u. II.em.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	25	27	30	30
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		170 000	170 000	175 000
Infó forrás		ingatlan.com/35302129	ingatlan.com/21881000	ingatlan.com/26083347
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 296	5 667	5 833
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Lift nélküli házban 2. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, jó állapotú	Lift nélküli házban 1. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, közepes állapotú	Lift nélküli házban 2. emeleti 1 szobás, gázkonvektor fűtéses, udvari, jó állapotú
Komfortfokozat	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Kínálati ár / időpontja		2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		5 981	5 383	5 542
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	25	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -15%	jobb -20%
Komfortfokozat	félkomfortos	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Épület állapota		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés/lift	III.em.	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-25%	-20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	4 501	4 486	4 307	4 710
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			4 501 Ft/m ² /hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			4 500 Ft/m²/hó	

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. em. 42.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	bérlemény
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m²)	25
Bérbeadható terület (m ²)	25
Redukált terület (m ²)	25
Bérbeadható terület (m²)	25
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 282 500
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 282 500
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	25 650
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	165 195
Összes kiadás (Ft/év)	190 845
Összes kiadás (Ft/év)	190 845
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 091 655
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 091 655
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	19 848 273
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	19 800 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	660 780
Pótlási költség (Ft)	16 519 500
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	29 200 000	100%	29 200 000 Ft
Hozamalapú módszer	19 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			29 200 000 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, ezért a bérleti díjak mérsékeltebb növekedése miatt a hozamszámítással kapott érték jobban elmarad a piaci összehasonlítással meghatározott értéktől.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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 hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. 3. emelet 42. szám alatti,
33162/0/A/43 helyrajzi számú,
25 m² alapterületű lakás becsült

Forgalmi érték kerekítve:

29 200 000,- Ft, azaz huszonkilencmillió-kétszázézer Ft

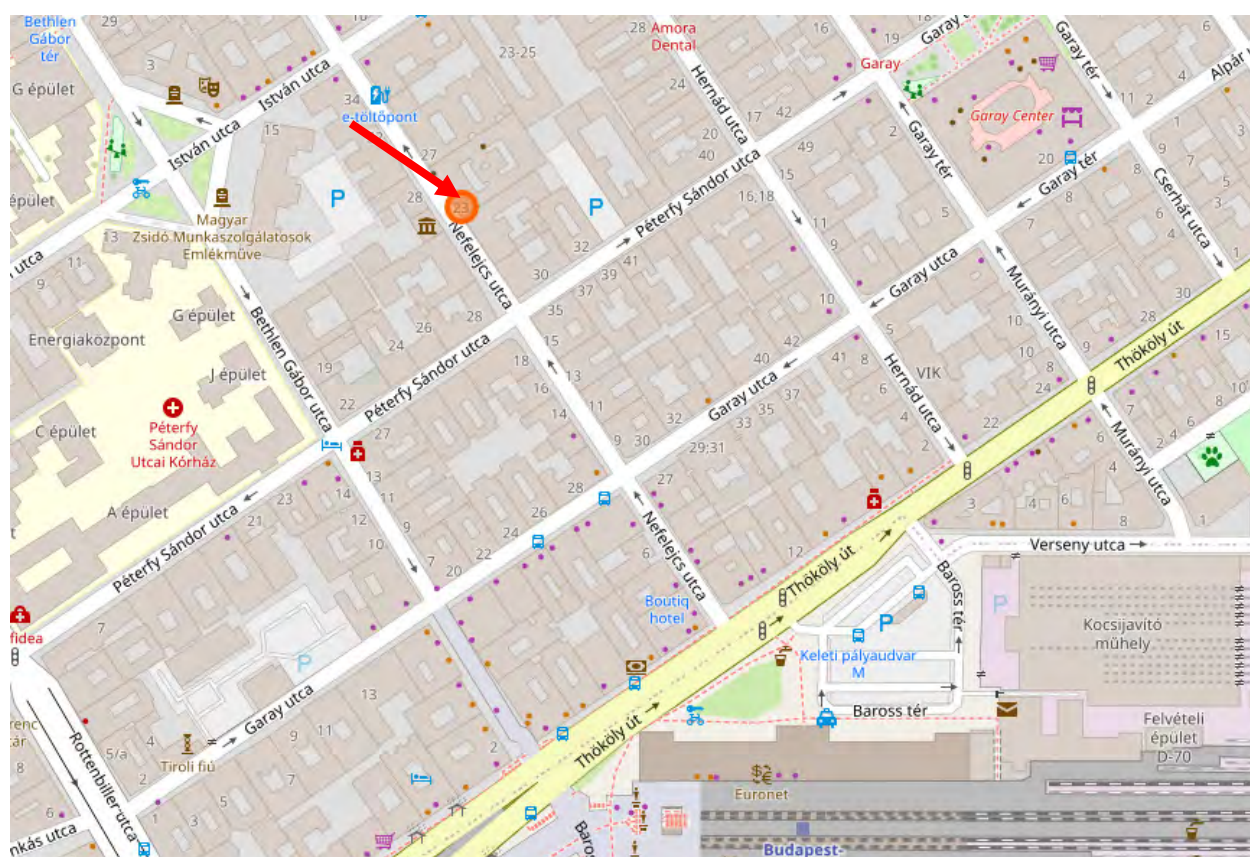
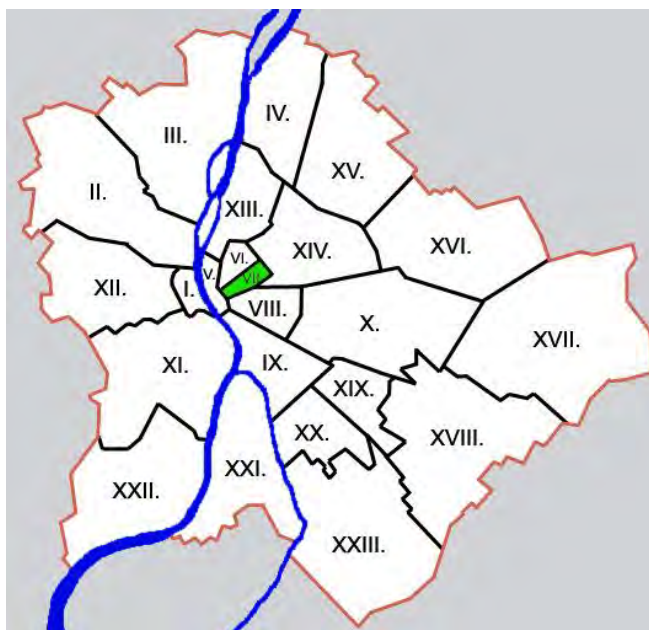
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

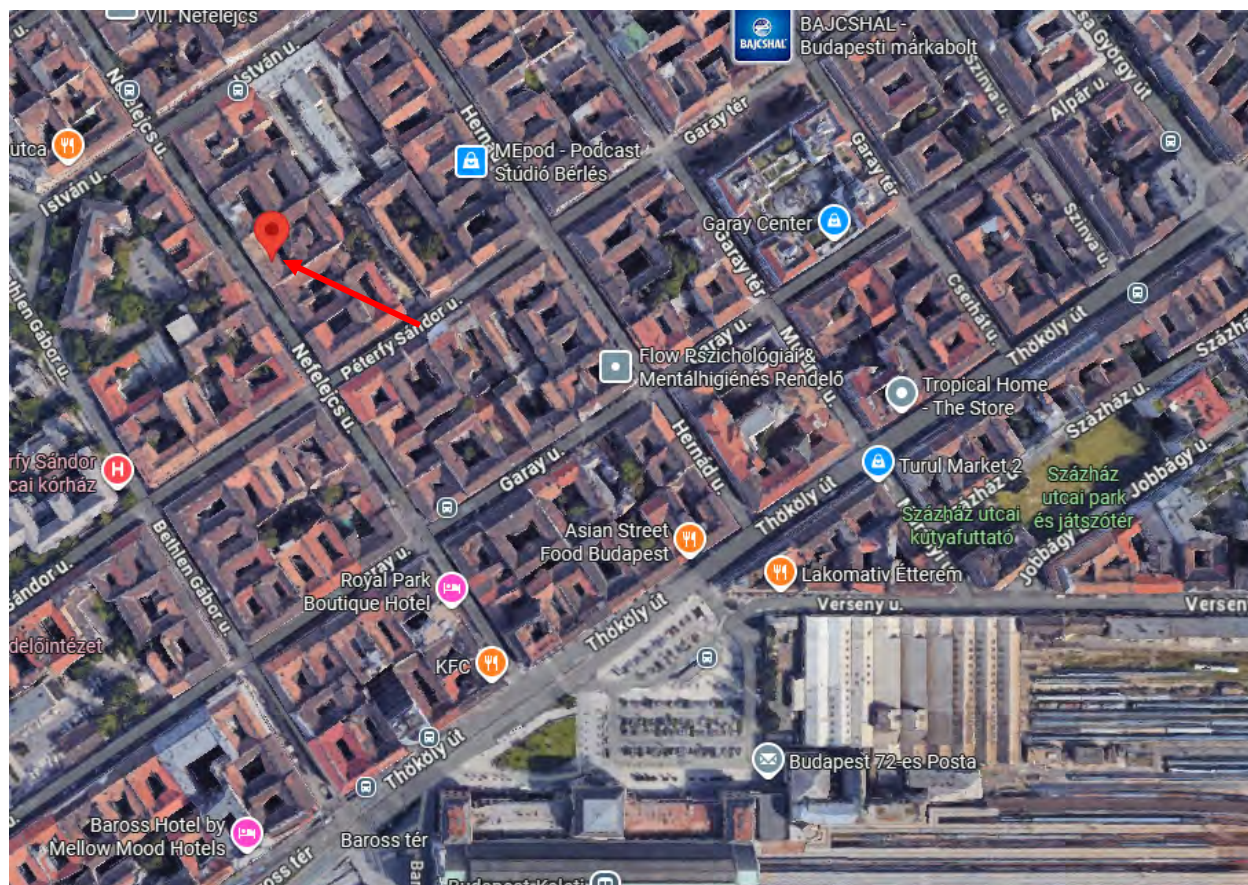
Budapest, 2026. április 22.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.04.21.



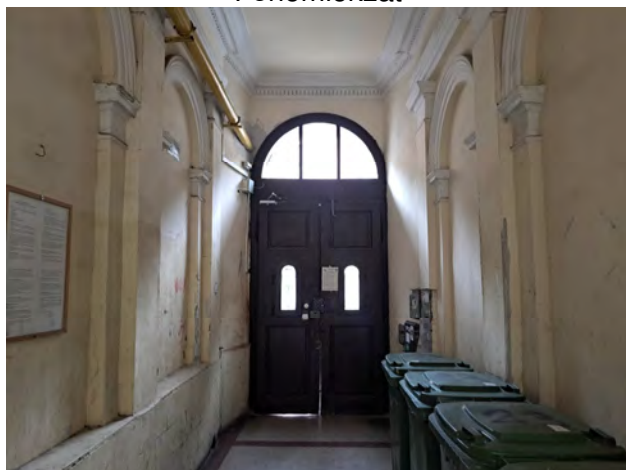
Utcakép - környezet



Főhomlokzat



Társasház bejárata



Kapualj

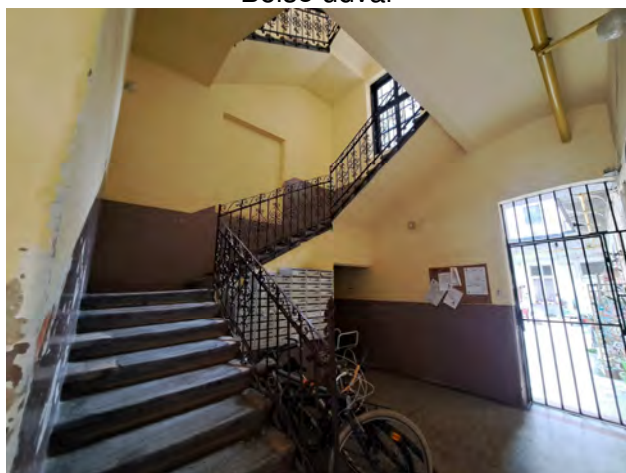




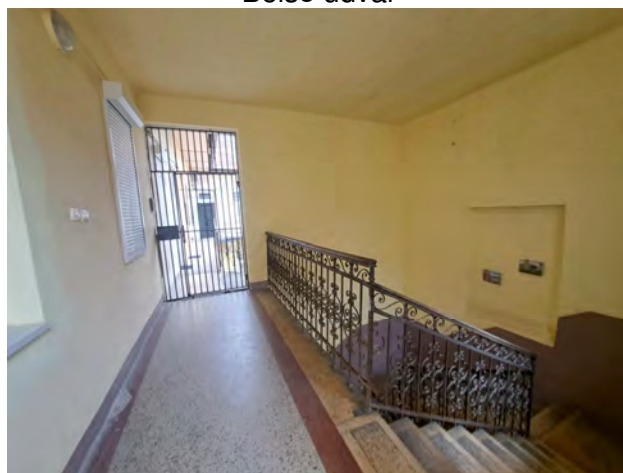
Belső udvar



Belső udvar



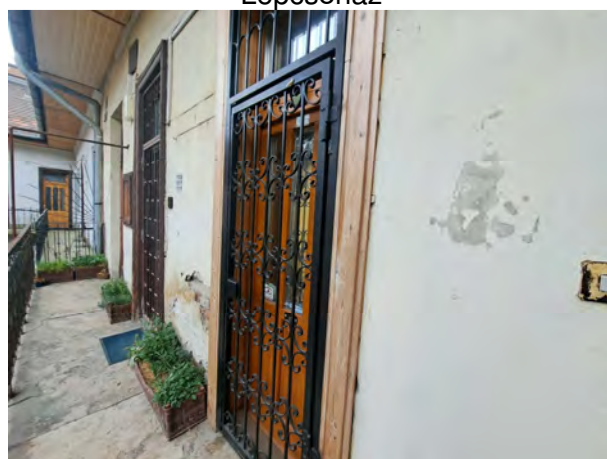
Lépcsőház



Lépcsőház



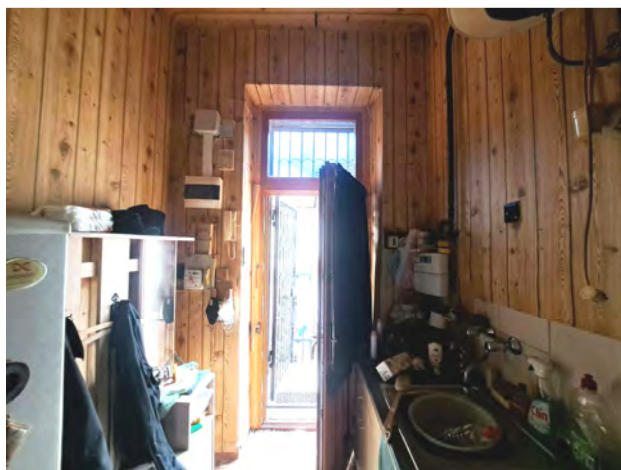
Függőfolyosó



Vizsgált ingatlan bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata



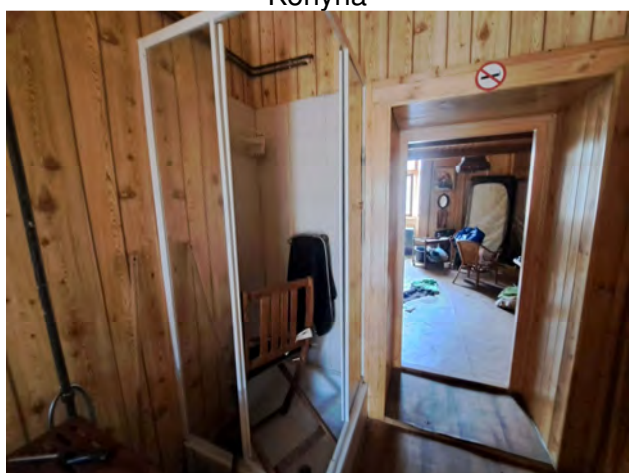
Vizsgált ingatlan bejárata belülről



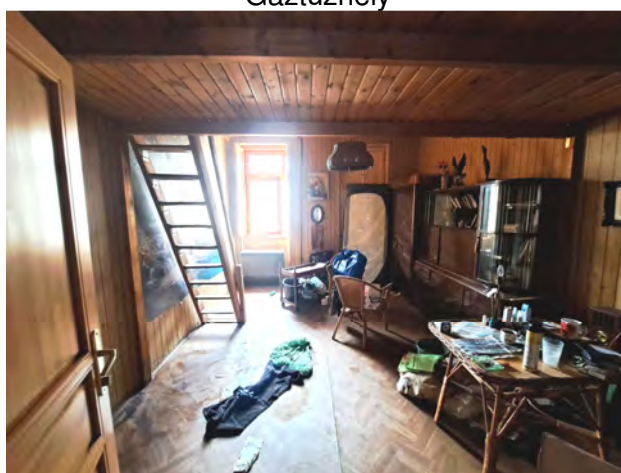
Konyha



Gáztűzhely



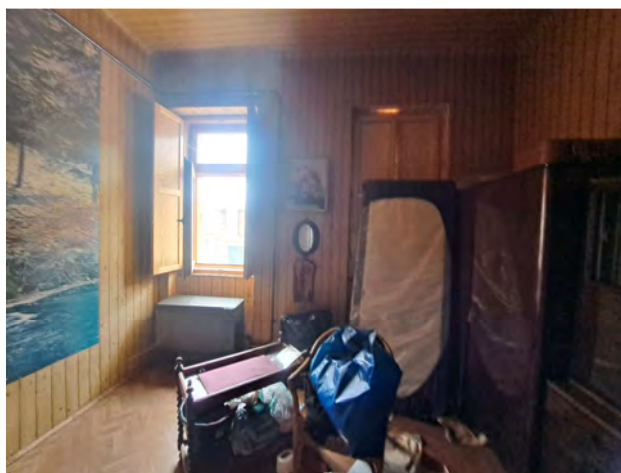
Konyhában kialakított zuhanyzó



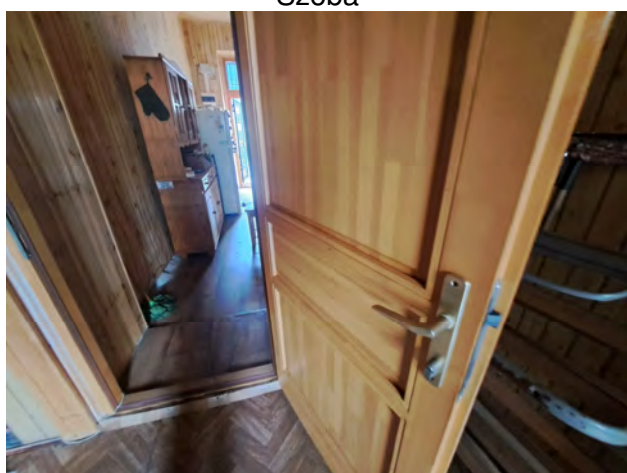
Szoba



Szoba



Szoba



Belső ajtó



Ablak



Gázkonvektor



Villanybojler



Gázóra – és vízóra



Villanyóra

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.31. 15:33:51



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31

Oldal 1/1

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

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

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
75791/1/1997/1997.03.28

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	25	1	0	135/10000

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

Jogi jelleg: Társasház

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

Önálló szöveges bejegyzés

az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel

II. RÉSZ

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

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel

Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

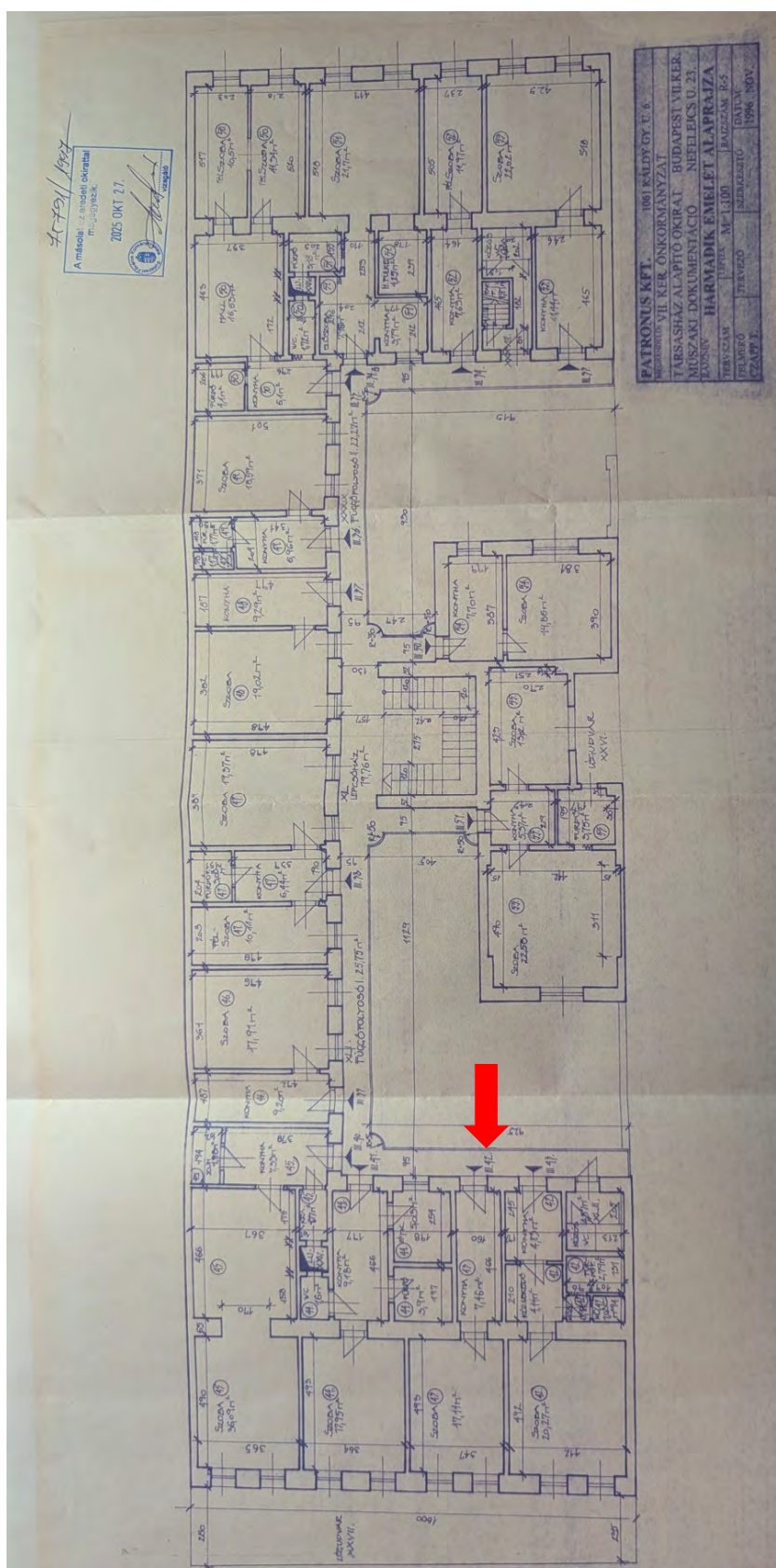
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



Társasház Alapító Okirat –kivonata:**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****Általános rendelkezések**FKFH 1997.03.28.
DE284530281997

45791/97

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.162 hrsz. alatt felvett 384 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Nefelejcs u. 23. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlan

társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.**Közös tulajdon**

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

- I. Telek 897 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenso földemek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek; (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, erkélyek szerkezetei, korlátok, légaknák.
- IV. A magastető szerkezete és hejálása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.

III. emelet:

XXXVIII.	Közös WC	7,62 m ²
XXXIX.	Függőfolyosó II.	22,27 m ²
XL.	Lépcsőház	19,76 m ²
XLI.	Függőfolyosó I.	25,75 m ²
XLII.	Közös WC	4,37 m ²
XLIII.	Padlásfeljáró	1,91 m ²

Padlástér:

XLIII.	Padlásfeljáró	2,30 m ²
XLIV.	Padlástér I.	116,46 m ²
XLV.	Padlástér II.	128,15 m ²
XLVI.	Padlástér III.	44,04 m ²
XLVII.	Padlástér IV.	93,38 m ²

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

III.***Külön tulajdon***

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

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

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 10/a. sz. alatti felszobából, konyhából álló 18,91 m², kerekítve 19 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 10. sz. alatti szobából, konyhából, étkezőből, fürdőből álló 35,05 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 188/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 9. sz. alatti szobából, konyhából, WC-ből, fürdőből álló 27,43 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 8. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából, WC-ből álló 45,70 m², kerekítve 46 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 248/10.000 hányad.

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

Megjegyzés: az erkély 1/2 területe a közös tulajdoni hányad kiszámításánál lett csak figyelembe véve, a lakás alapterülethez nincs hozzáadva.

IV.

Ingtatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kéri fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-LIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. paragrafus

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

- /4/ A tulajdonostársak mindenkor kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezési tárgyakkhoz (pl. gépészeti vezetékek, berendezések, vízőra stb.) való hozzáférést, illetve bejutást.
- /5/ Jelen társasház külön tulajdonainak adásvétel útján történő átruházása esetén a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonsrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

Az épületben található 8 db közös használatú WC helyiségben lévő berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek azok mindenkori használatját, illetve használóikat terhelik.

4. paragrafus

Építkezés

- /1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincési és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.
- A faanyagú szerkezetek részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészíttetése - amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat - legalább öt évenként javasolt, károsodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges.
- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyonsrészen építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.
- /3/ A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatósági engedélyt nem pótolja.
- /4/ A tulajdonostárs az öröklésben, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés tulajdonosának jogát sértendő, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /5/ Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni a fafödém szerkezetű épületrészekben csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

PATRONUS KFT

14

VII.

10. paragrafusEgyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

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

Budapest, 1997. 03. 07

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviseletében:

Ellenjegyezte:

dr. Pácsi István
ügyvéd
1143 Budapest, Steffánia út 18.
Tel.: 183-6746



PATRONUS KFT