

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5. alatti

33880/0/A/9 helyrajzi számú

23 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2025. május 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY                               | 3.  |
| KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA                     | 5.  |
| 1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA                  | 6.  |
| 2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI            | 8.  |
| 3. A TULAJDONI LAP ADATAI                             | 8.  |
| 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI                    | 9.  |
| 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE              | 9.  |
| 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete     | 9.  |
| 5.2. A telek bemutatása                               | 10. |
| 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása                     | 11. |
| 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása                  | 11. |
| 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE                             | 13. |
| 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet                         | 13. |
| 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága         | 14. |
| 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése | 15. |
| 6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés  | 17. |
| 6.5. Végző forgalmi érték meghatározása               | 19. |
| MELLÉKLETEK                                           | 20. |
| térképrészletek                                       |     |
| fotók                                                 |     |
| tulajdoni lap                                         |     |
| alaprajz                                              |     |
| Társasház Alapító okirat kivonata                     |     |

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Ingatlan címe tul.lap:   | 1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5. |
| Helyrajzi szám:          | 33880/0/A/9                                  |
| Megnevezése tul.lapon:   | lakás                                        |
| kapott adatszolgáltatás: | félkomfortos                                 |
| természetben:            | üres félkomfortos lakás                      |
| Területe (tul.lap):      | 23 m <sup>2</sup>                            |
| Értékelt tul. hányad:    | 1/1                                          |

### 4. Az értébecslés célja

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

### 5. Az értébecslés módszere

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

### 6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem 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**  
**1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5. szám alatti 33880/0/A/9 helyrajzi számú**  
**23 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**16 300 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-háromszázezer 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, 2025. május 30.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

Budapest, 2025. május 30.

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) 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**

A PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2025.05.27.

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:      | 2025.04.14.                                                               |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5.                              |
| Fekvése:                   | Belterület                                                                |
| Helyrajzi szám:            | 33880/0/A/9                                                               |
| Megnevezése:               | lakás                                                                     |
| Területe:                  | 23 m <sup>2</sup> eszmei hányad: 94/10000                                 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1                                   |
| Széljegyek:                | nincs                                                                     |
| Bejegyzések:               | I/1. Társasház<br>Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek |
| Terhelések:                | nem tartalmaz                                                             |

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33880/0/A/9 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben egy előtér + konyha + szoba + WC helyiségből áll, jelenleg nincs fűtése. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is félkomfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994.04.01.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

9., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9./sorszámmal jelzett földszinten 5.sz. előtérből, konyhából, szobából WC-ből álló, összesen 23 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

94/10.000-ed rész

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

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

## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



### Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 49 388 fő (2024.01.) – 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 Középső Erzsébetváros nevű részén, a Csengery utca 3. szám alatt lévő társasházban található, közbelső telken, zártan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személygépjárművel, valamint trolival. Blaha Lujza téri metró megálló kb. 700 m, míg az Oktogon kb. 750 m távolságban érhető el. Az Almássy tér ~ 67 méterre fekszik az ingatlantól.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház 917 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű közbelső, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű, az épület, alagsor+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, liftes. Feltételezhetőleg a 4 emelet utólagos beépítéssel készült. Az alagsorban tárolók, a földszinten és az emeleteken lakások kapnak helyet, összesen 56 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

|                      |                                                                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alapozás, szigetelés | sávalapozás                                                                                                                   |
| Falak                | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal                                                      |
| Födémek              | acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva                                                                              |
| Tetőszerk., fedés    | magastető, cserépfedés                                                                                                        |
| Lépcső:              | főlépcsőház 2 karú műköző lépcső, kovácsoltvas korláttal                                                                      |
| Homlokzatképzés      | kőporos vakolat, a földszinten kváderes kialakítású, míg az emeleteken dísztéglával burkolt                                   |
| Nyílászárók szerk.   | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek |
| Padlóburkolat        | a belső udvar beton                                                                                                           |
| Belső falfelületek   | a közös területeken vakolt, festett                                                                                           |
| Közműellátottság     | összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van                                                                                  |
| Világítás:           | a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott                                                                   |
| Egyéb:               | liftes                                                                                                                        |

Az épület fizikai állapota: Az épületen építése óta nagyobb felújítás léthatóan nem történt, az épület karbantartott állapotú.

### 5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33880/0/A/9 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben kiégett lakás, előzőleg félkomfortos lakásként használták.

Az épület udvari, dél-keleti szárnyában található, belső udvartól közelíthető meg.

Udvari fekvésű, de ablakai kizárólag az alaprajzon jelölt 1-es számú légudvarra néznek, 4 helyiségből áll, jelenleg nincs fűtése, a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is félkomfortos lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 23 m<sup>2</sup>-rel számolunk, a belmagasság szobában 3,77 m, konyában 3,37 m.

Szerkezeti ismertetés:

|                    |                                                                                                                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nyílászárók szerk. | ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó: kapcsolt gerébtokos faszerkezet felülbevilágító ablakkal. A nyílászárók kiégtek cserére szorulnak. |
| Belső falfelületek | kiégett                                                                                                                                                   |
| Padlóburkolat      | kiégett                                                                                                                                                   |
| Közműellátottság   | összközműves: víz, csatorna, áram, gáz van                                                                                                                |
| Közmű-mérők        | kiégett gázóra látható                                                                                                                                    |
| Fűtés:             | kiégett cserépkályha látható                                                                                                                              |
| Hidegvíz-ellátás   | közhálózatról                                                                                                                                             |
| Melegvíz-ellátás   | nincs                                                                                                                                                     |
| Áram-ellátás       | nincs                                                                                                                                                     |
| Főzési lehetőség:  | nincs                                                                                                                                                     |
| Egyéb gépészet     | nincs                                                                                                                                                     |

Az ingatlan teljesen kiégett, teljeskörű felújítást igényel, továbbá a közmű bekötések kiépítése, valamint a szolgáltatók felé történő szerződése megoldandó.

Fizikai állapot:

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezerve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 23 m<sup>2</sup>-es alapterületű lakás megnevezésű ingatlannál amennyiben az alaprajzi elrendezés lehetővé teszi a belső átalakítást, esetleg komfortfokozat növelést, a konyhából lehet kialakítani szabályos zuhanyzó + WC.

Területkimutatás:

| szint                                        | megnevezés                  | haszn. alapter.<br>alaprajz szerint | korr.       | korr.<br>alapter. |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|
|                                              |                             | m2                                  | %           | m2                |
| fsz. 5.                                      | Konyha                      | 6,70                                |             |                   |
|                                              | Szoba                       | 15,20                               |             |                   |
|                                              | WC                          | 0,64                                |             |                   |
|                                              | Előtér                      | 0,70                                |             |                   |
|                                              |                             |                                     |             |                   |
|                                              | <b>Lakóterület összesen</b> | <b>23,24</b>                        | <b>100%</b> | <b>23</b>         |
|                                              |                             |                                     |             |                   |
| TAO szerinti alapterület összesen:           |                             |                                     |             | 23                |
| felmérés szerinti alapterület:               |                             |                                     |             | 23                |
| <b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b> |                             |                                     |             | <b>23</b>         |

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilöttek az árak, néhány nap alatt keltek el ingatlanok, egy-egy eladó lakásra pedig annyi érdeklődő volt, hogy a tulajdonosnak már le kell tiltania a telefonszámát, hogy ne kapjon több hívást vagy sms-t a potenciális vásárlóktól. Akik már kapcsolatban voltak az eladóval, azok egymásra licitálva próbálták megszerezni az ingatlant, és a végén az eredeti árhoz képest akár több millió forinttal is magasabb árat fizettek.

Balogh László, az ingatlan.com vezető elemzője szerint nem most kezdődött a drágulás.

2022 végén és 2023-ban nem pörgött igazán a lakáspiac, ennek megfelelően az árak sem nőttek drasztikusan. Az ingatlan.com árindexe szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

A jelenség egy része tehát érzékelés kérdése. Azért is tűnik most annyira drasztikusnak az emelkedés, mert közel másfél éven keresztül nem változtak jelentősen a lakásárak, az elmúlt egy évben viszont ismét visszaállt a korábbi évek tendenciája. A tavalyi és az idei áremelkedéshez az is hozzájárult, hogy megnőtt a kereslet az ingatlanpiacon, ami szépen lassan elkezdte beérni a kínálatot. Balogh László szerint mostanra már szűkülő kínálatról beszélhetünk, ami azt jelenti, hogy a kereslet felszívja a piacon az elérhető ingatlanok jelentős részét.

A viszonylag alacsony 2023-as lakáspiaci forgalmat több minden is magyarázza. A 2022-ben kilövő, majd 2023-ban több mint 20 %-on tetőző infláció miatt a lakáshitel-kamatok is megugrottak. Ráadásul az emberek kevésbé költöttek, inkább megtakarítottak, befektettek. De nem csak a magas infláció miatt nem volt igazán vonzó opció az ingatlanvásárlás. Az ingatlanok értéke a visszafogott kereslet miatt csak lassan nőtt, miközben az állam nagyon kedvező kamatozású állampapírokat bocsátott ki, amik az ingatlanbefektetéseknél jóval magasabb hozamot garantáltak.

*Ennek megfelelően a lakosság megtakarítással rendelkező része akkor inkább állampapírt vett, mint lakást.*

2024-ben viszont mérséklődött az infláció, és habár az állampapírok még mindig piacon voltak, az emberek inflációs várakozásainak csökkenésével ismét elkezdett felpörögni a lakáspiac. 2024 vége felé az ingatlan.com szakértője szerint azért emelkedtek még tovább az árak, mert a piac elkezdte beárazni a 2025 elejére várt fokozott keresletet. Ez a jelek szerint meg is érkezett 2025 januárjában, az árakat pedig még feljebb tornázta.

#### Állampapír-őrület

Ugyan már 2024-ben is érzékelhetően felpörgött a lakáspiac és emelkedtek az árak, az igazi őrület 2025 januárjában érkezett meg. Az őrület egyik kiváltója pedig minden valószínűséggel a kormány által kibocsátott Magyar Állampapír, azon belül is a Prémium Magyar Állampapír (PMÁP).

2025-ben több minden történik az állampapírokkal. Egyrészt a lakossági állampapírok közül csaknem 1800 milliárd forintnyi idén jár le, ez az összeg visszakerül a befektetőkhez. Másrészt a PMÁP esetében a korábbi 17,85–19,1 %-os hozam a január 20-i kamatfizetést követően leesett 3,95–5,2 %-ra, vagyis több mint 10 %-kal csökkent a hozama a prémium állampapíroknak.

Ebben a helyzetben sokan dönthettek úgy, hogy a kamat felvételét követően kiveszik a befektetésüket, hogy valamilyen jövedelmezőbb konstrukció után nézzenek, vagy akár, hogy elköltsék.

Balogh László szerint egyébként az ingatlanvásárlási roham alapját egyértelműen az képezi, hogy Magyarországon, a kelet-közép-európai régió országaihoz hasonlóan nagyon magas a saját lakásban élők aránya. Egy 2020-as Eurostat -felmérés szerint a magyarok 91,3 %-a lakik saját tulajdonú ingatlanban, míg Nyugat-Európában ez az arány 50-70 % környékén mozog. Aki egyszer saját ingatlanhoz jutott, az nem igazán szeretne visszaköltözni bérleménybe, aki pedig

albérletben lakik, az arra törekszik, hogy saját tulajdonú ingatlanja legyen. Itthon tehát hatalmas a kereslet az ingatlanokra, ennek pedig természetes következménye, hogy magasak az ingatlanárak. (forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2025/02/02>)

**A 2025-es tavaszi hónapok ingatlanpiaci folyamatai világosan jelzik, hogy változott a helyzet,** a befektetési célú vásárlások csökkennek, miközben újra megerősödik a saját célú lakhatás iránti kereslet. A Zenga legfrissebb keresési statisztikái alapján májusra látványosan átalakult a piac szerkezete, és ez nem csupán a tranzakciók számán, hanem a keresett ingatlantípusokon, méreteken és földrajzi preferenciákon is érzékelhető.

#### **Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás**

Az ingatlanportál ügyvezetője szerint a keresések számának visszaesése mellett legalább ilyen fontos, hogy a keresési célok is átalakulnak. Míg az év elején még erőteljes befektetői aktivitás jellemezte a piacot, májusra egyre több kereső jelent meg, aki saját célra, lakhatási szándékkal keres ingatlant.

„Az adatainkból a keresésszám csökkenése mellett az is látszik, hogy az ingatlanpiaci kereslet szerkezete átalakulóban van és a lakhatási funkció újra előtérbe kerül.” – hangsúlyozta az ingatlankeresési preferenciákat az ügyvezető.

A vásárlók döntő többsége most felújított vagy újszerű, 2–3 szobás lakóingatlanokat keres, mégpedig maximum 50 millió forintos keretösszeggel. Ezzel szemben a felújítandó lakások iránti érdeklődés elenyésző, csupán 3 százalék pedig ezek ára jóval kedvezőbb.

#### **Még mindig emelkednek a lakások árai**

Bár a keresleti fókusz változott, az árak nem követték le látványosan ezt az átrendeződést. A zenga.hu adatai szerint:

- A használt lakások négyzetméterárai 26 százalékkal,
- A családi házak árai 10 százalékkal emelkedtek a tavalyi év hasonló időszakához képest.

Ez továbbra is azt jelenti, hogy a központban található ingatlanok négyzetméter ára egy millió fölött van. Pesten a kiemelt lakások már 1,5 milliós ár felett vannak állapottól függően. Budán az áremelkedés jelentősebb és megközelíti a kétmilliós négyzetméter árat az ingatlanoknál. A kereslet továbbra is élénk maradt a megfelelő állapotú, azonnal költözhető ingatlanok iránt. A garzonok helyett most az 50–60 m<sup>2</sup>-es, illetve 80–100 négyzetméter, 2–3 szobás lakások a legnépszerűbbek.

#### **Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?**

Érdekeség, hogy a belvárosi kerületek népszerűsége úgy tűnik csökkent. Bár továbbra is keresettek a jó lokalizációjú központi helyeken található lakások, amelyek nem a turista központokban vannak. Új fókusz is előtérbe kerül, a külsőbb, élhetőbb, jól közlekedő területek kerültek, amelyeknek a közlekedése is jó. A legtöbb keresés jelenleg a XIII., XI. és IV. kerületekre irányul. A IX. kerület tömbrehabilitációs része továbbra is kiemelt helyen szerepel a lakáskereső körében, nemcsak a kerület könnyű megközelíthetősége miatt. A sok és jó parkkal körbevett házak és a régi tömbrehabilitáció okos megoldásaival egy élhető és családközpontú kerületet talál, aki a városi életet szereti, de nyugodt életvitelben.

## **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 m<sup>2</sup> a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m<sup>2</sup>.

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

#### 6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A földszint 5. ajtó alatti lakás értékelését az 23 m<sup>2</sup> 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.*

- a lakás kiégett, mérőórák nincsenek, felújítandó állapotú
- a lakás általános fizikai állapota 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

| Összehasonlító szempont                  | Értékelendő ingatlan                                           | Összehas.1.                                                               | Összehas.2                                                   | Összehas.3.                                     | Összehas.4.                                                | Összehas.5.                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Cím                                      | 1074 Budapest, Csengery u. 3. fsz. 5.                          | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Erzsébet krt. félem.                      | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hevesi S. tér 2.em.          | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Munkás u. 2.em. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Izabella u. fszt.          | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u. fszt.        |
|                                          | 33880/0/A/9                                                    |                                                                           |                                                              |                                                 |                                                            |                                                        |
| Kiinduló alapadatok                      |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 |                                                            |                                                        |
| Adat típusa (tény/kínálat)               |                                                                | kínálat                                                                   | kínálat                                                      | kínálat                                         | kínálat                                                    | kínálat                                                |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )      | 23                                                             | 36                                                                        | 33                                                           | 27                                              | 22                                                         | 25                                                     |
| Adásvétel / hird.ár (Ft)                 |                                                                | 36 900 000                                                                | 43 900 000                                                   | 42 300 000                                      | 34 900 000                                                 | 42 000 000                                             |
| Infó forrás                              |                                                                | ingatlan.com/ 34643096                                                    | ingatlan.com/ 34774468                                       | ingatlan.com/ 34746780                          | ingatlan.com/ 34725328                                     | ingatlan.com/ 34774051                                 |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 1 437 667                                                      | 1 025 000                                                                 | 1 330 303                                                    | 1 566 667                                       | 1 586 364                                                  | 1 680 000                                              |
| Az ingatlan megnevezése                  | lakás                                                          | lakás                                                                     | lakás                                                        | lakás                                           | lakás                                                      | lakás                                                  |
| Építés/Felújítás éve                     | 1900                                                           | ~1900                                                                     | ~1900                                                        | ~1900                                           | ~1900                                                      | ~1900                                                  |
| Állapot                                  | Felújítandó állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú | Átlagos állapotú házban, felújítás alatt álló befejezetlen állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, lakható, felújítandó állapotú lakás | Közepes állapotú házban, jó állapotú lakás      | Felújítandó állapotú házban, közepes-gyenge állapotú lakás | Felújítandó állapotú házban, felújított állapotú lakás |
| Szint                                    | földszint                                                      | félemelet                                                                 | 2.em.                                                        | 2.em.                                           | földszint                                                  | földszint                                              |
| Fűtési mód /extrák                       | nincs fűtés                                                    | elektromos (lesz)                                                         | gáz (konvektor)                                              | gáz (konvektor)                                 | gáz (konvektor)                                            | gáz (konvektor)                                        |
| Lift                                     | Liftes                                                         | Lift nélküli                                                              | Lift nélküli                                                 | Lift nélküli                                    | Lift nélküli                                               | Lift nélküli                                           |
| Kilátás utcai / udvari                   | udvari                                                         | udvari                                                                    | udvari                                                       | udvari                                          | utcai                                                      | udvari                                                 |
| Szoba+félszoba                           | 1 szoba                                                        | 1                                                                         | 1+fél                                                        | 1+fél                                           | 1                                                          | 1                                                      |
| Fürdő/WC                                 | WC van                                                         | van                                                                       | van                                                          | van                                             | van                                                        | van                                                    |
| Közművek                                 | közművek lezárva                                               | nincs gáz                                                                 | összközmű                                                    | összközmű                                       | összközmű                                                  | összközmű                                              |
| Komfortfokozat                           | félkomfortos                                                   | komfortos                                                                 | komfortos                                                    | komfortos                                       | komfortos                                                  | komfortos                                              |
| adásvétel/kínálat időpontja              |                                                                | 2025.05.hó                                                                | 2025.05.hó                                                   | 2025.05.hó                                      | 2025.05.hó                                                 | 2025.05.hó                                             |
| Infláció/kínálati korrekció              |                                                                | -10%                                                                      | -10%                                                         | -10%                                            | -10%                                                       | -10%                                                   |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 1 293 900                                                      | 922 500                                                                   | 1 197 273                                                    | 1 410 000                                       | 1 427 727                                                  | 1 512 000                                              |
| 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                | Lift nélküli                                                   | hasonló 0%                                                                | hasonló 0%                                                   | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                                 | hasonló 0%                                             |
| Felép. alapter.                          | 23                                                             | nagyobb 10%                                                               | nagyobb 10%                                                  | nagyobb 5%                                      | hasonló 0%                                                 | hasonló 0%                                             |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint     | földszint                                                      | jobb -5%                                                                  | jobb -5%                                                     | jobb -5%                                        | hasonló 0%                                                 | hasonló 0%                                             |
| Kilátás utcai / udvari                   | udvari                                                         | hasonló 0%                                                                | hasonló 0%                                                   | hasonló 0%                                      | jobb -5%                                                   | hasonló 0%                                             |
| Fizikai állapot                          | Felújítandó állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú | jobb -20%                                                                 | jobb -25%                                                    | jobb -30%                                       | jobb -25%                                                  | jobb -30%                                              |
| Fűtési mód / komfort fokozat             | félkomfortos nincs fűtés                                       | jobb -15%                                                                 | jobb -20%                                                    | jobb -20%                                       | jobb -20%                                                  | jobb -20%                                              |
| Egyéb                                    |                                                                | hasonló 0%                                                                | hasonló 0%                                                   | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                                 | hasonló 0%                                             |
| korrekciók összesen:                     |                                                                | -30%                                                                      | -40%                                                         | -50%                                            | -50%                                                       | -50%                                                   |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 707 795                                                        | 645 750                                                                   | 718 364                                                      | 705 000                                         | 713 864                                                    | 756 000                                                |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE     |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 |                                                            |                                                        |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                      |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 | 707 795 Ft/m <sup>2</sup>                                  |                                                        |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:              |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 | 23 m <sup>2</sup>                                          |                                                        |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK                      |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 | 16 279 285 Ft                                              |                                                        |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:  |                                                                |                                                                           |                                                              |                                                 | 16 300 000 Ft                                              |                                                        |

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

**a**  
**1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5. szám alatti 33880/0/A/9 helyrajzi számú**  
**23 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**16 300 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-háromszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 30.

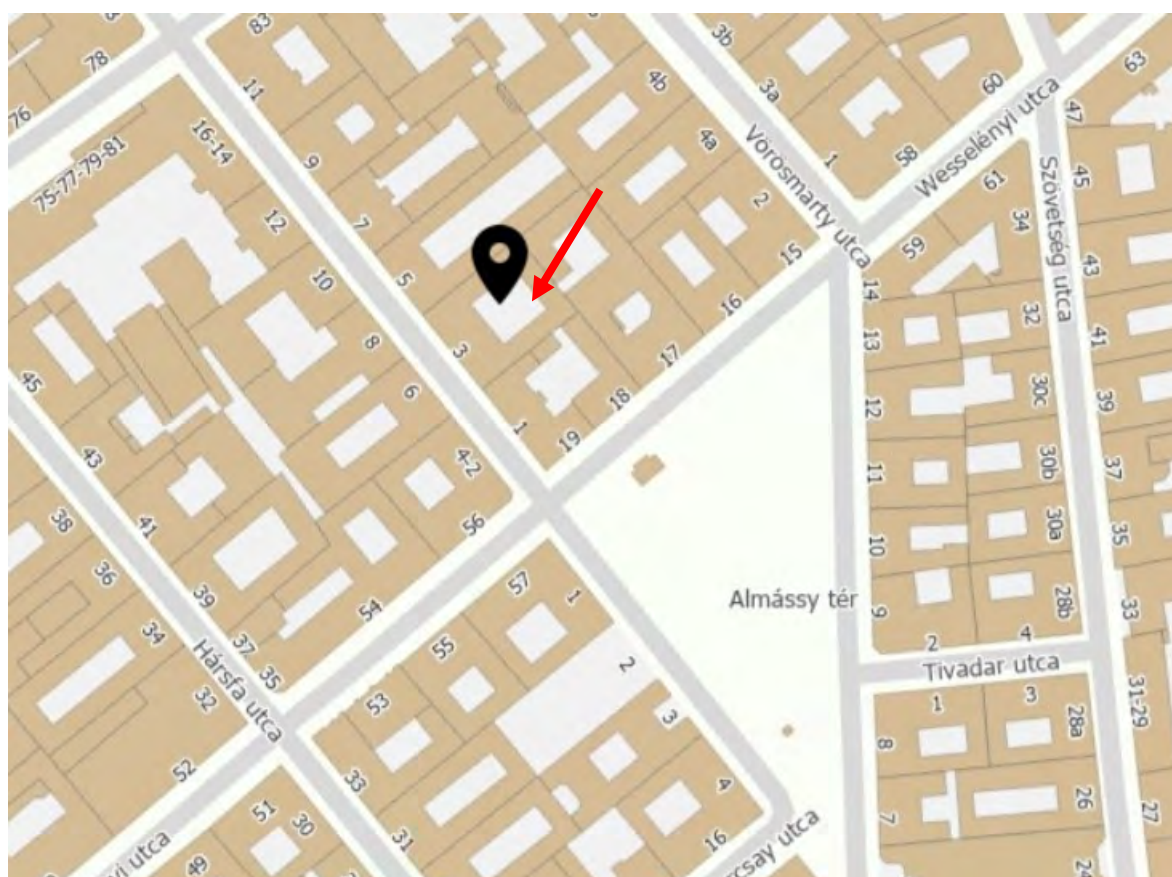
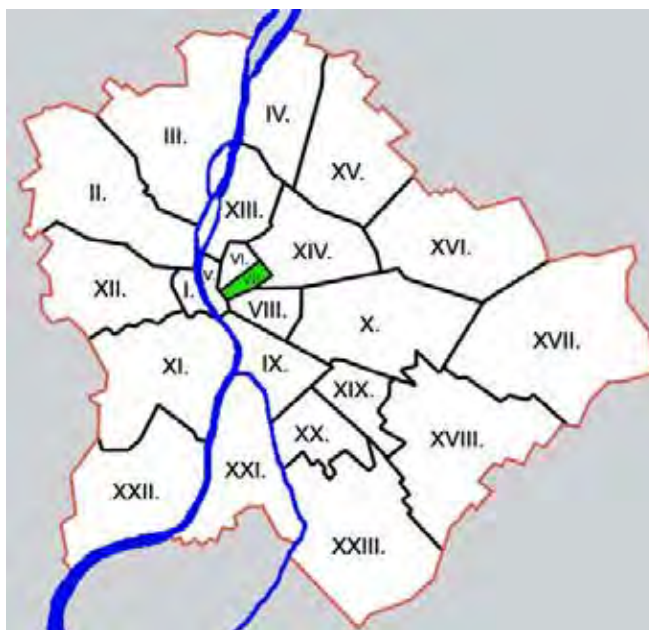
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

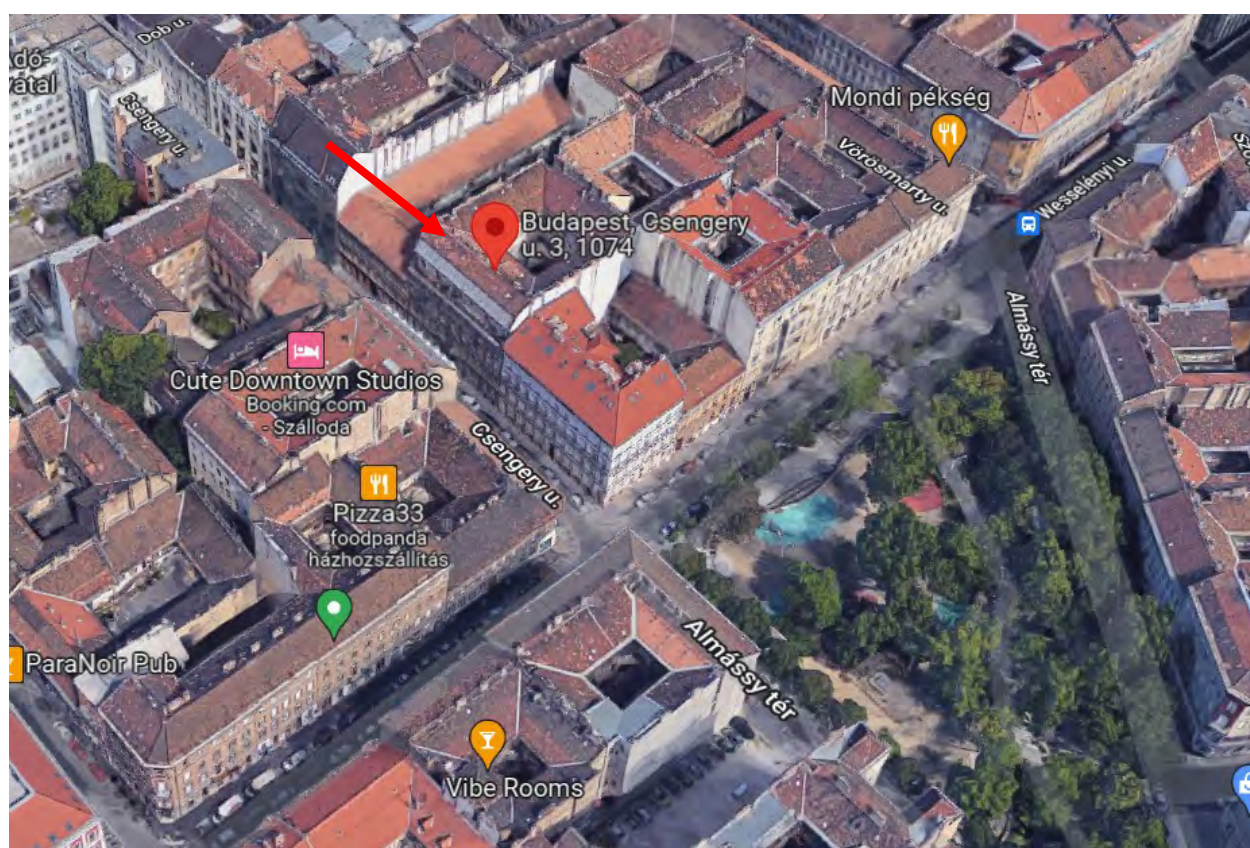
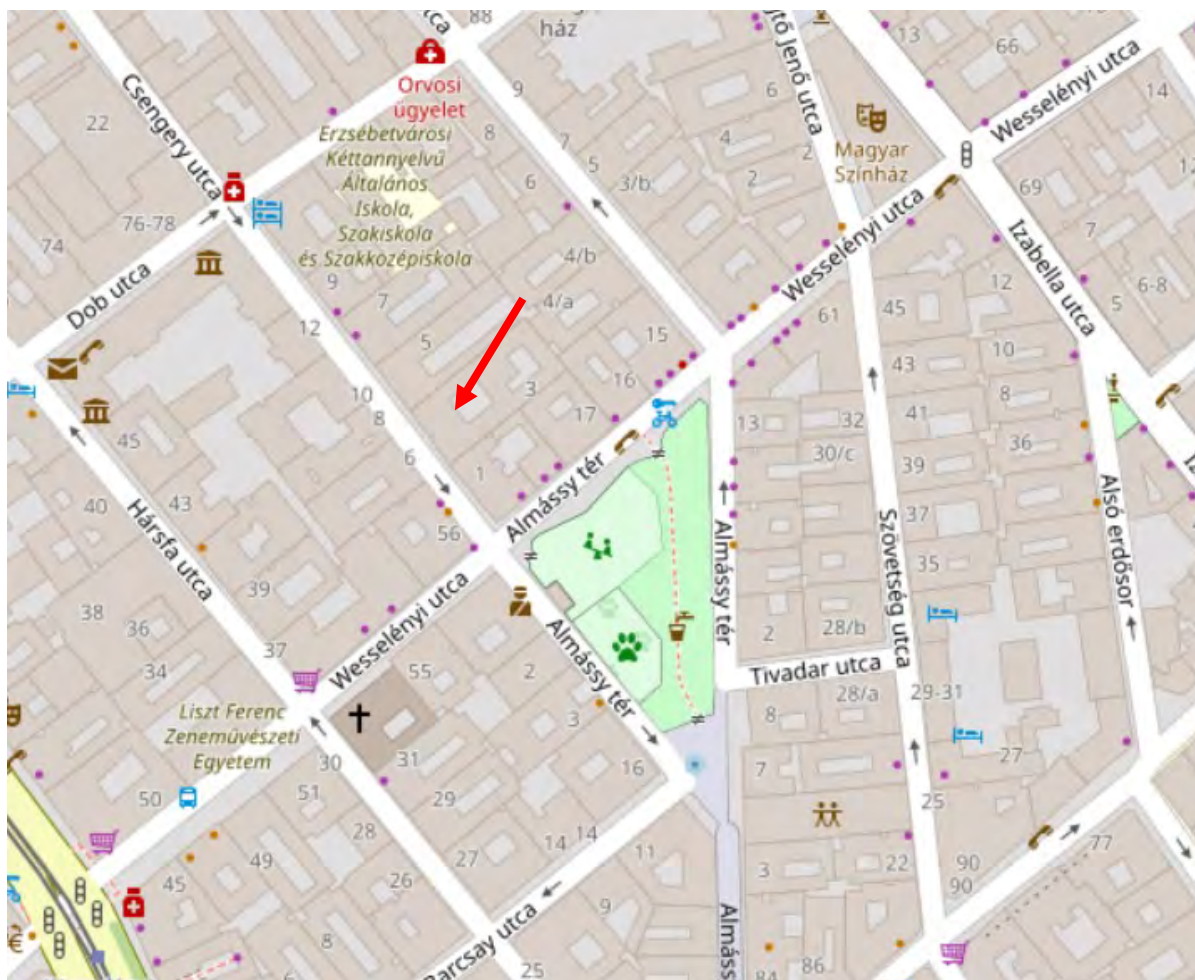
F O R S Z  
Vagyonerőtelő, Auditáló és  
Tanácsadó Kft.

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
tulajdoni lap  
alaprajzok  
Társasház Alapító okirat kivonata

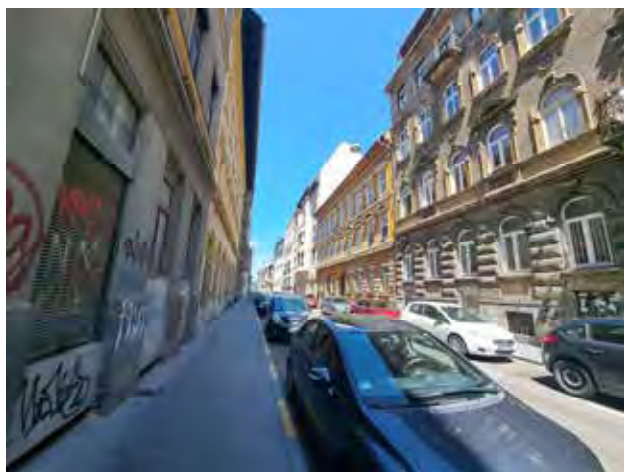
## Térképrészletek





## FOTOMELLÉKLET

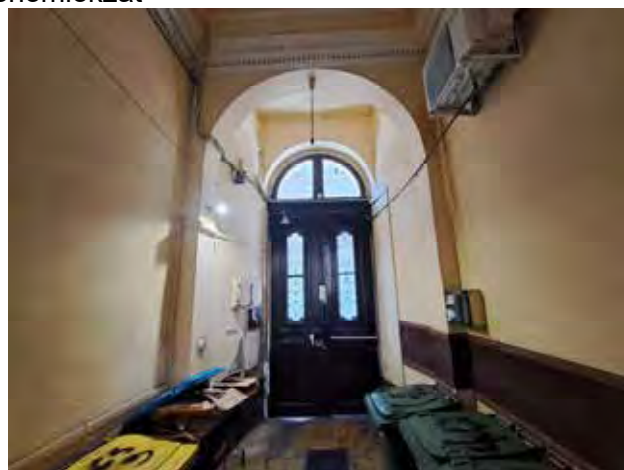
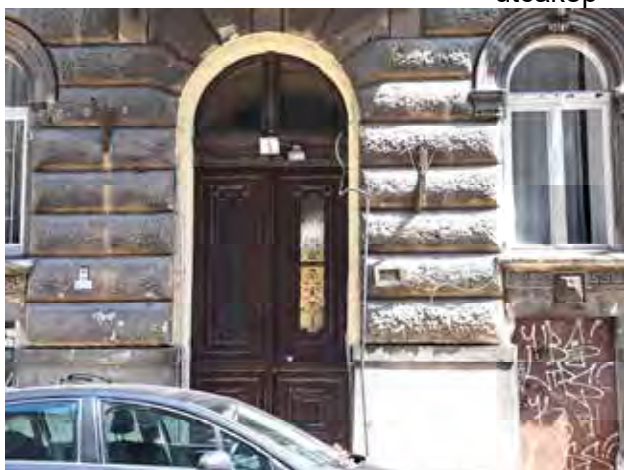
szemle időpontja.: 2025.05.27.



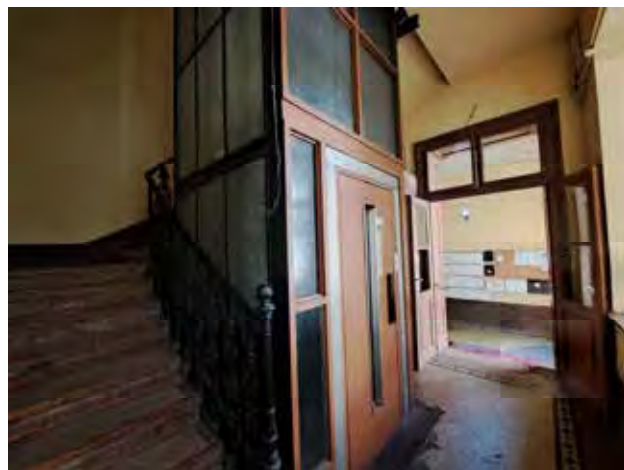
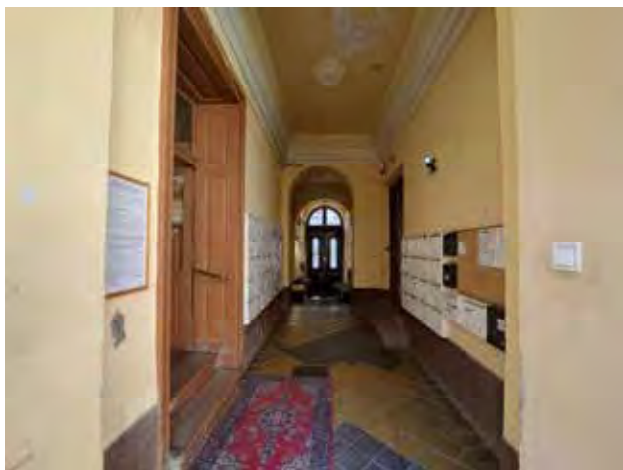
utcakép – környezet



utcakép - főhomlokzat



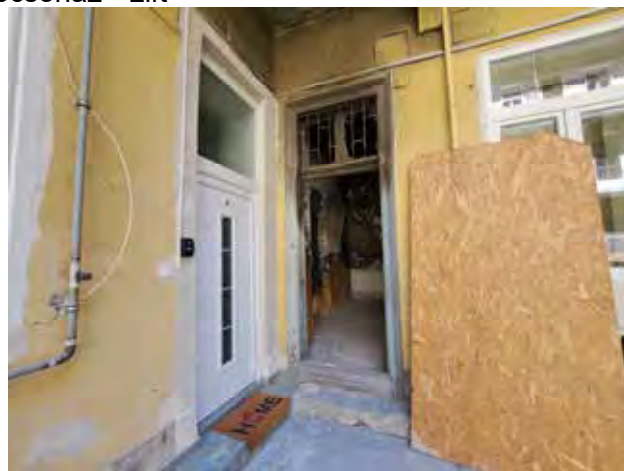
társasház bejárata - kapualj



Kapualj – Lépcsőház - Lift



Udvar



Lakás bejárata



Konyha



Konyha



Szoba



Nyílászáró

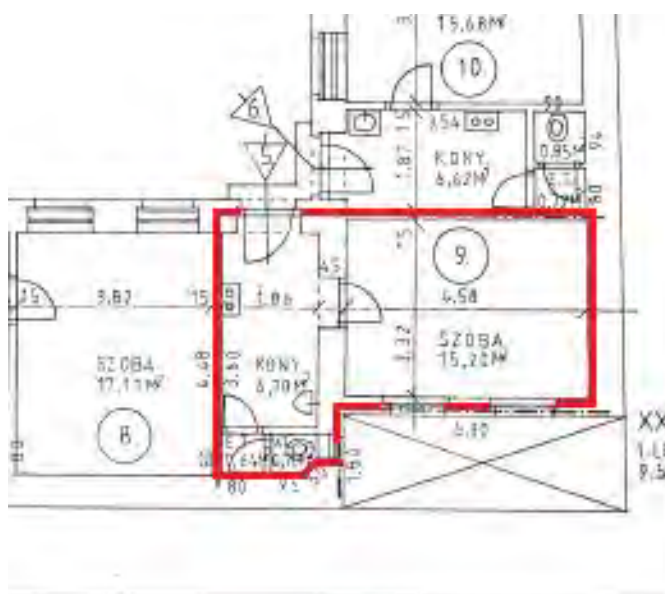
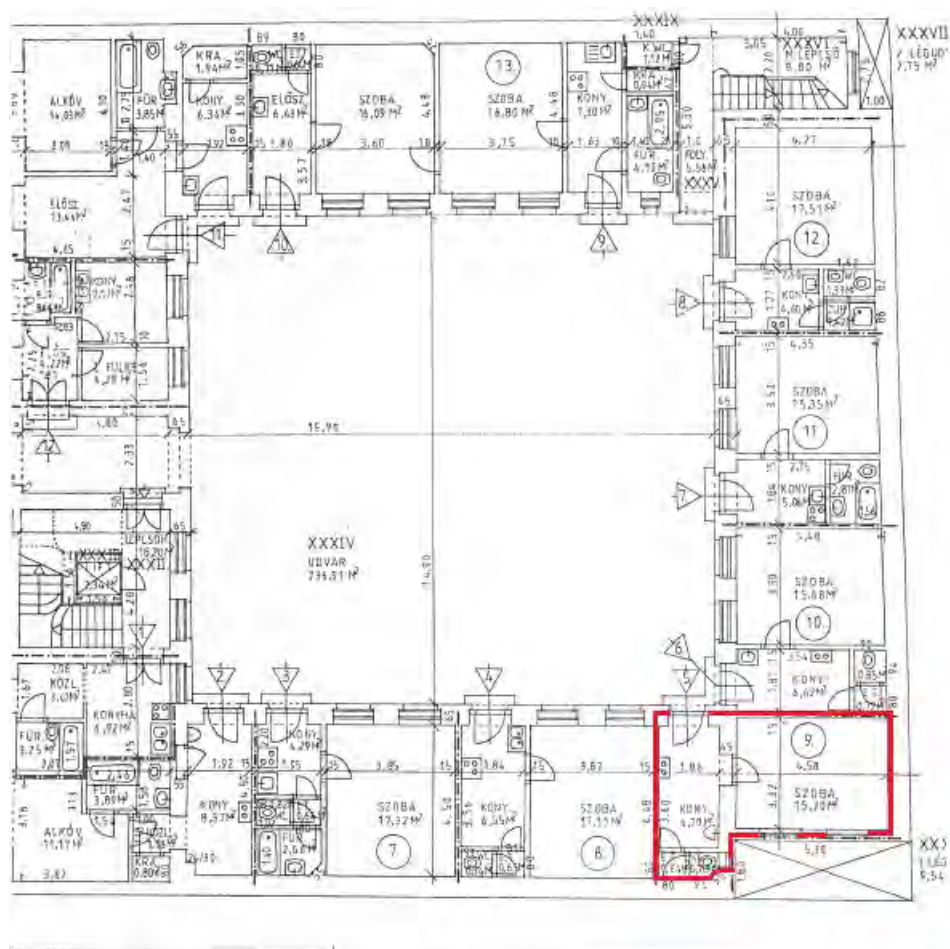


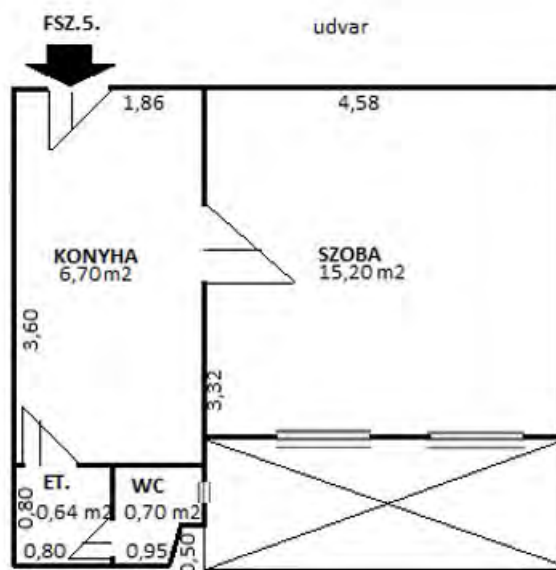
Kiégett gázóra



WC

### Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:



**Mért alaprajz (alaprajzi vázlat):**

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/107533/2025

2025.04.14

## BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33880/0/A/9 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Csengery utca 3. földszint. ajtó:5.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |          |               |
|-------|----|-----|----------|---------------|
| lakás | 23 | 1 0 | 94/10000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat:

## 1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106180/1994.V.2./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

**Társasház Alapító Okirat kivonata:**

1/CSENGERY 3. 1994.04.01.

Bp., VII.ker. Csengery utca 3.sz. alatti ingatlan

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA****Általános rendelkezések**

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 1048. tulajdoni lapon, 33.880-as hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Csengery u. 3.sz. alatti 1991. évi XXXIII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a Fővárosi VII.ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969. (IX.30.)Korm.sz.r. 2.§. 2/bek. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás szerint

**t á r s a s h á z z á**

alakítja át.

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

A./

**Közös tulajdonban maradó építményrészek**

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

- I. 917 m<sup>2</sup> telek,
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak,
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,
- IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszcsatornák, egyéb bádgos szerkezetek,

- 5. -

- 6., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6./sorszámmal jelzett földszinten 2.sz. közlekedőből, alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 49 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

201/10.000-ed rész

- 7., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7./sorszámmal jelzett földszinten 3.sz. előtérből, konyhából, szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 26 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

- 8., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8./sorszámmal jelzett földszinten 4.sz. előtérből, konyhából, szobából WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

- 9., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9./sorszámmal jelzett földszinten 5.sz. előtérből, konyhából, szobából WC-ből álló, összesen 23 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

94/10.000-ed rész

10. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10./sorszámmal jelzett földszinten 6.sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

11. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11./sorszámmal jelzett földszinten 7.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 23 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

94/10.000-ed rész

12. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12./sorszámmal jelzett földszinten 8.sz. konyhából, szobából, zuhanyozóból, WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

- 18. -

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

Budapest, 1994. április 01.

Erzsébetvárosi Polgármesteri  
Hivatal  
képviselésében



Ellenjegyezte:

**Dr. GAÁL OTTÓ**  
Ügyvéd  
1078 Bp., Múzeum u. 51.  
Tel.: 122-7439

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA |               |
| Értéke                          | 1994 -05- 02  |
| Időpont                         | 6.            |
| Ügyirat szám: 106 180           | Szám: 106 180 |
| Melléklet:                      | Előadó:       |

Fővárosi Kerületek Földhivatala  
Budapest VI. ker.  
1369 Budapest, Pf.: 196.

Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (Ingatlanrészre) a bejegyzés az okiratban foglaltakban

meg történt

aláírás om. ellen a módosított 1972. évi 51.sz.tör.23§-a szerint a kézbesítési időmúlt 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz elnyújtott felhatalmazás alapján a Fővárosi Földhivatalnál. A felhatalmazás illetékköteles.

Budapest, 1994. 5. 10.

*Dr. Gaál Ottó*  
Ügyvéd

53.