

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint 4. alatti

33845/0/A/5 helyrajzi számú

32 m² 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	10.
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:	1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint 4.
Helyrajzi szám:	33845/0/A/5
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos lakás
természetben:	komfortos, üres lakás
Területe (tul.lap):	32 m ²
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 keltezésről 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
1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint 4. alatti 33845/0/A/5 helyrajzi számú
32 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

22 600 000,- Ft, azaz huszonkétmillió-hatszáz ezer 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, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 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, 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 igényszintnek 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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2025.05.20.

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)	1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint 4.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33845/0/A/5
Megnevezése:	lakás
Területe:	32 m ² eszmei hányad: 206/1000
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 33845/0/A/5 hrsz.-ú, 32 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szoba helyiségből álló lakás. Természetben egy előszoba + szoba + konyha + zuhanyzó + WC helyiségekből áll. Korábban a mosdót zuhanyzóvá alakították át. Fűtése gázkonvektor, valóságban és a lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1997. év március hónap), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

5. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 4. sz. alatti szobából, előszobából, konyhából, mosdóból, WC-ből álló 31,62 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 206/10.000 hányad.

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 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 - 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, az Izabella utca 13. szám alatt lévő társasházban található, a Dob utca – Rózsa utca – Wesselényi utca és az Izabella utca által határolt tömbben helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Keleti pályaudvartól 800 m távolságra, míg az Oktogontól megközelítőleg 1 km távolságra fekszik.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 646 m² nagyságú, szabálytalan alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy zárt sorú beépítésű, keretes alakban beépített épület áll, egy udvarral.

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

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, alagsor+földszint+félemelet+3 emelet szintekre „A” és „B” épületre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. Az „A” épület földszintjén 1 egyéb helyiség, 1 üzlethelyiség és 5 lakás található, a félemeleten 2 lakás, az emeleteken csak lakások kaptak helyet. A „B” épület alagsorában 1 műhely, földszintjén 1 iroda, emeletén 1 lakás és 1 iroda található. A két épületszárnyban összesen 26 db albetét található, melyből 21 lakás és 5 egyéb rendeltetésű.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva, földszint emelet között dongaboltozatos kialakítású
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	lebegtetett rendszerű, faragott kőlépcső fokokkal, kovácsolt vas korláttal
Homlokzatképzés	utcai homlokzat mérsékelt díszített, felújított állapotú, kváderes kialakítású
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

Az épület fizikai állapota: A lépcsőház és az épület homlokzata karbantartott, felújított állapotú.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33845/0/A/5 hrsz-ú, 32 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben üresen álló, felújítandó ingatlan. Természetben egy előszoba + szoba + konyha + zuhanyzó + WC helyiségekből áll, fűtése gázkonvektor, a Lakástörvény értelmében, a valós kialakítása alapján komfortos lakásnak minősül. A lakás az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata a társasház udvarán keresztül közelíthető meg, ablakai a bejárat mellett szintén a társasház udvarára néznek. Padlószintje az udvarszinttel azonos. Belmagasság 2,66 és 2,83 m közötti.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 32 m²-el számolunk.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos dupla faszerkezet, vas védőráccsal felszereltek, bejárati ajtó: kétszárnyú üvegezett, faszerkezet, felülvilágítóval, előtte kétszárnyú vas ajtórács található. Belső ajtók egyszerű fa ajtók, néhol hiányosak, vagy leszereltek. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, felújítandók. Biztonsági szempontból is gyengék.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a konyhában, fürdőben részlegesen csempézett – a falakról a vakolat lehullott, repedezett, vizesedés nyomai láthatóak. Teljes mértékben felújítandó állapotú.
Padlóburkolat	szoba: hagyományos parketta, konyhában laminált parketta található zuhanyzóban: zuhanytálca és járólap, WC-ben járólap található
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra
Fűtés:	gázkonvektor (feltehetőleg nem működik)

Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosdó, csaptelep van
Melegvíz-ellátás	villanybojler cserélendő
Áram-ellátás	a világítás hiányos, lámpatestek nincsenek, csak a foglalatok
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	

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

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek környékén épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt.

A lakás láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása. A mérőórák állapota nem ellenőrzött. Összességében a lakás teljesen felújítandó állapotú

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 32 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést, a belmagasság galéria létesítését nem teszi lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fsz. 4.	Előszoba	4,18	4,18		
	Konyha	7,90	7,90		
	Zuhanyzó/Mosdó	1,57	1,33		
	WC	0,76	1,03		
	Szoba	17,18	17,18		
		31,59	31,62	100%	32
TAO szerinti alapterület összesen:					32
felmérés szerinti alapterület:					32
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					32

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 árindeksze 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 beárázni 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 m²-es, illetve 80–100 négyzetméter, 2–3 szobás lakások a legnépszerűbbek.

Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?

Érdekes, 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, komfortos, 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) 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 légterben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A földszint 4. ajtó alatti lakás értékelését az 32 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 ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- a lakásban látható felszívódó nedvesedés
- a lakás általános fizikai állapota 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leerve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; 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	1077 Bp. Izabella utca 13. fsz. 4	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.
	33845/0/A/5					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	32	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 ²)	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	közepes állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	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	gázkonvektor	elektromos (lesz)	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)
Lift	Lift nélküli	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	van	van	van	van	van	van
Közművek	összközmű	nincs gáz	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Komfortfokozat	komfortos	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 ²)	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.	32	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%
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	közepes állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -20%	jobb -25%	jobb -30%	jobb -25%	jobb -30%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos nincs fűtés	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-45%	-50%	-50%	-50%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	705 048	691 875	658 500	705 000	713 864	756 000
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					705 048 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					32 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					22 561 536 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					22 600 000 Ft	

Megjegyzés: Az ingatlan adottságai miatt, jelentős értékmódosító tényező használata indokolt. Az ingatlan teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, lakhatásra nem alkalmas lakás. Hasonló ingatlanok kínálata nem jellemző, ezért a vizsgált ingatlan esetében a műszaki állapot miatt indokolt és szükségszerű az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása. Az értékmódosítás mértéke egyes esetekben meghaladja a 30%-ot, de nem haladja meg az 50%-os mértéket.

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
1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint. 4. szám alatti 33845/0/A/5 helyrajzi számú
32 m² alapterületű lakás megnevezésű lakás becsült

Forgalmi érték kerekítve:

22 600 000,- Ft, azaz huszonkétmillió-hatszáz ezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 30.

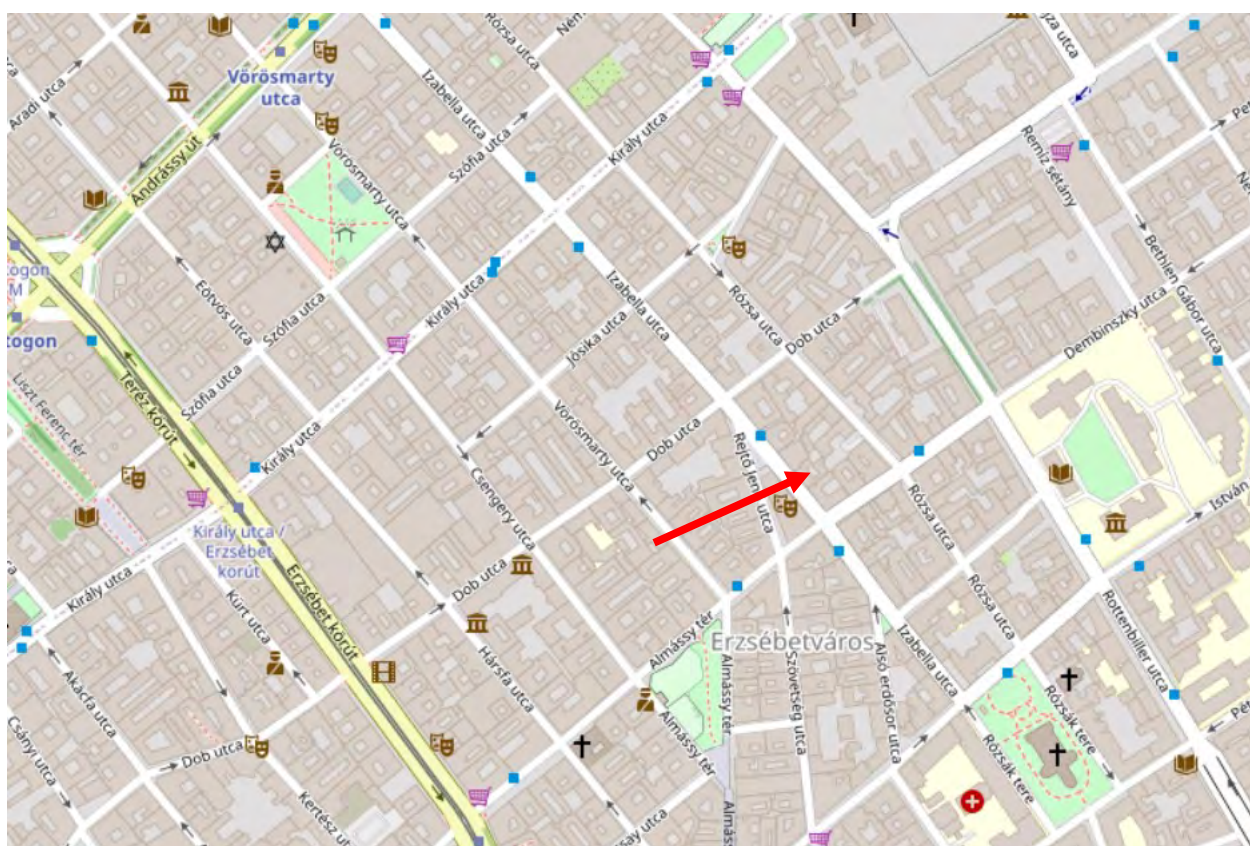
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajzok
Társasház Alapító okirat kivonata

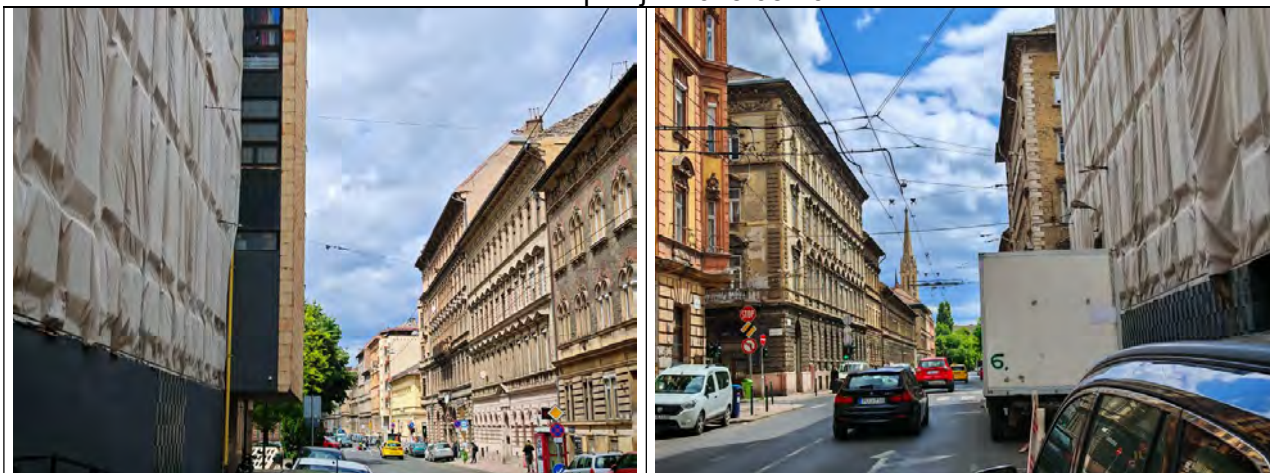
Térképrészek



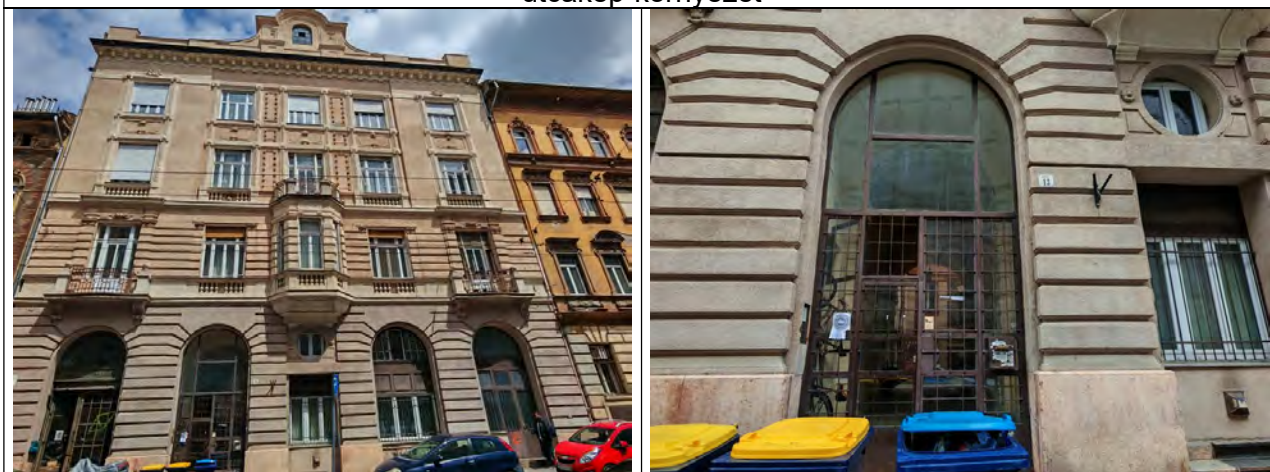


FOTÓMELLÉKLET

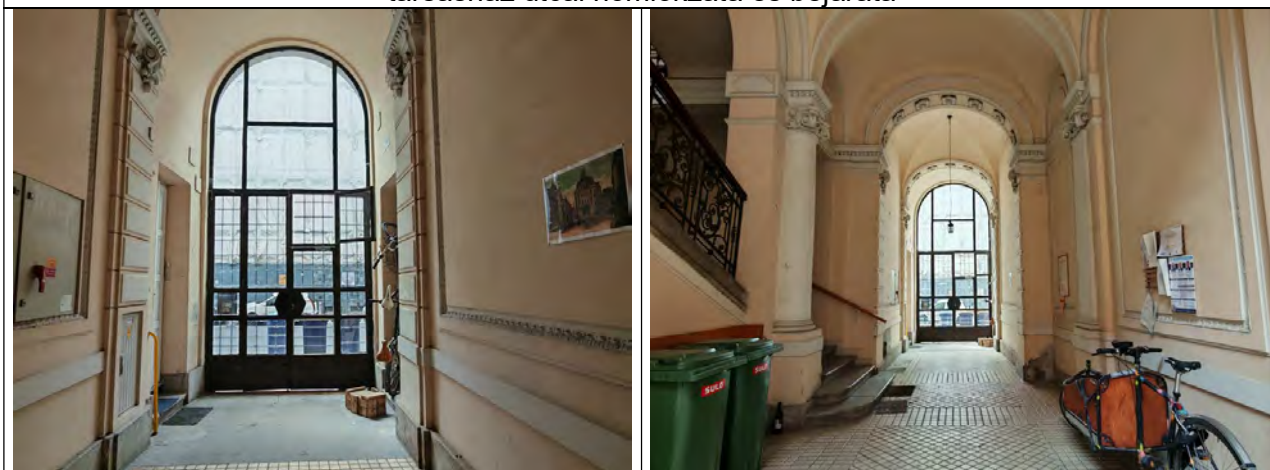
szemle időpontja: 2025.05.20.



utcakép-környezet



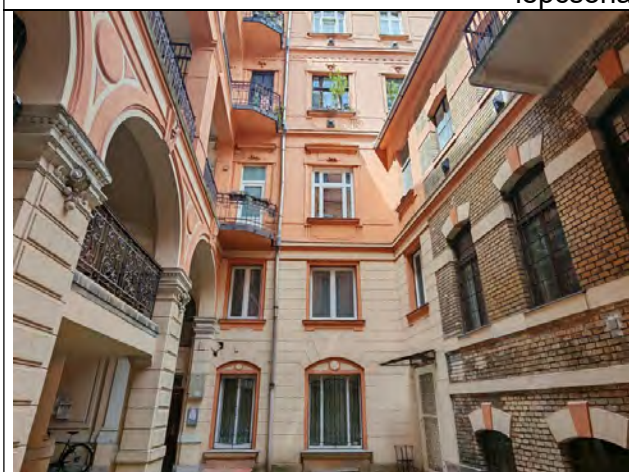
társasház utcai homlokzata és bejárata



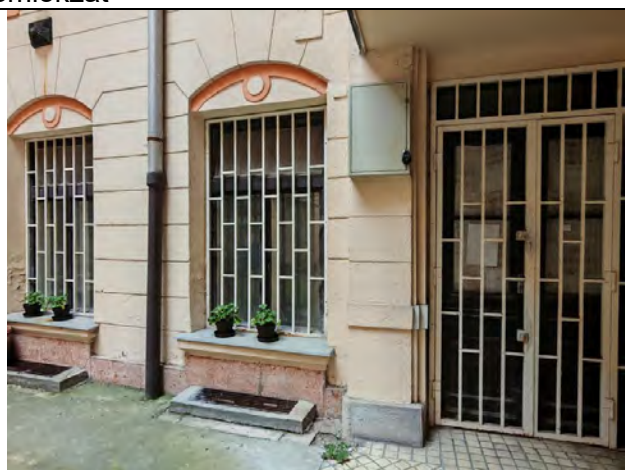
kapualj



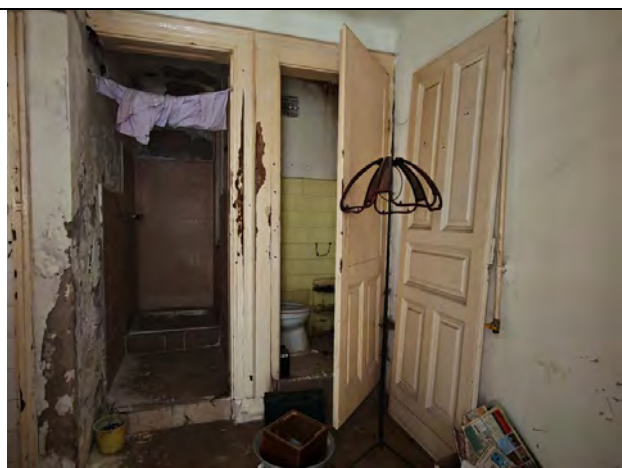
lépcsőház és udvar



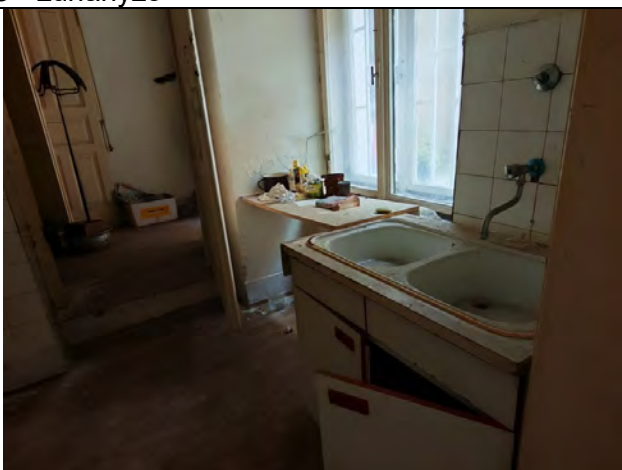
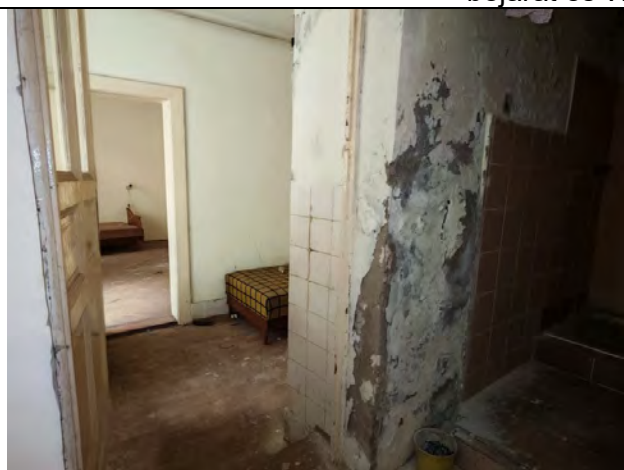
udvari homlokzat



udvari homlokzat és a vizsgált lakás bejárata



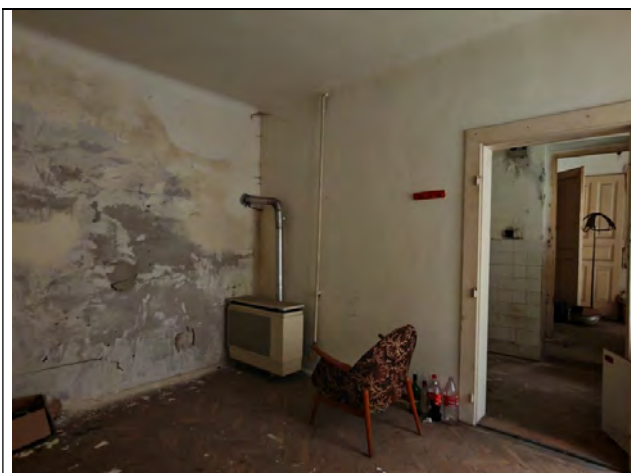
bejárat és WC - zuhanyzó



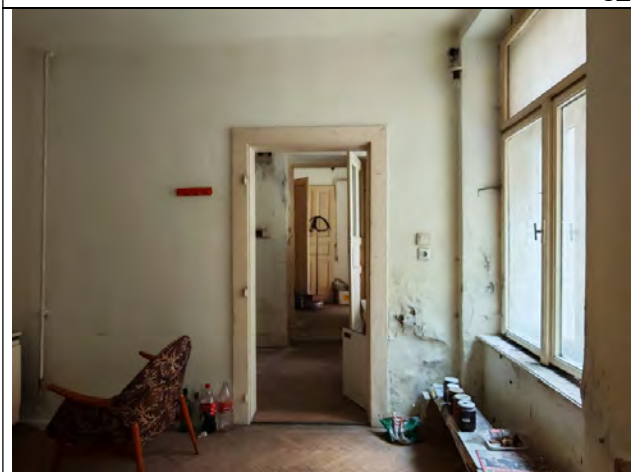
konyha



konyha



szoba

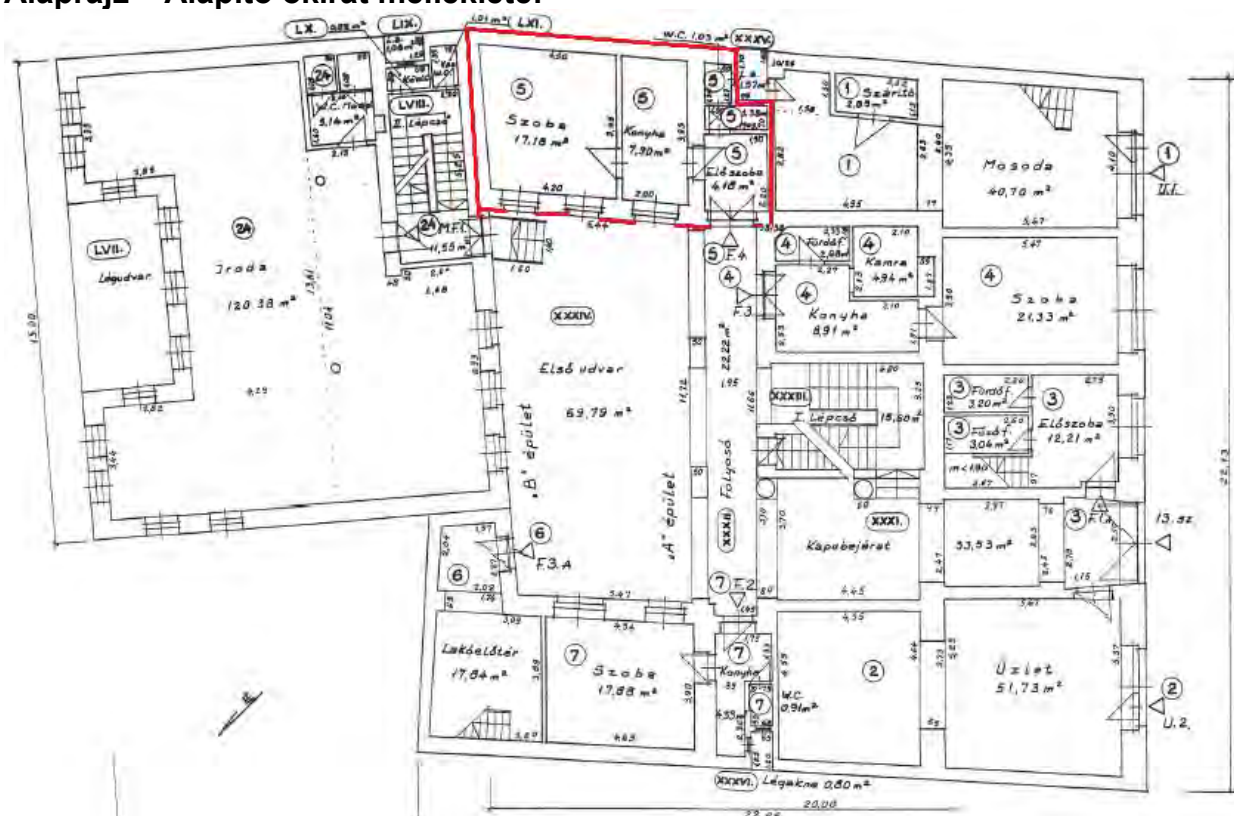


szoba

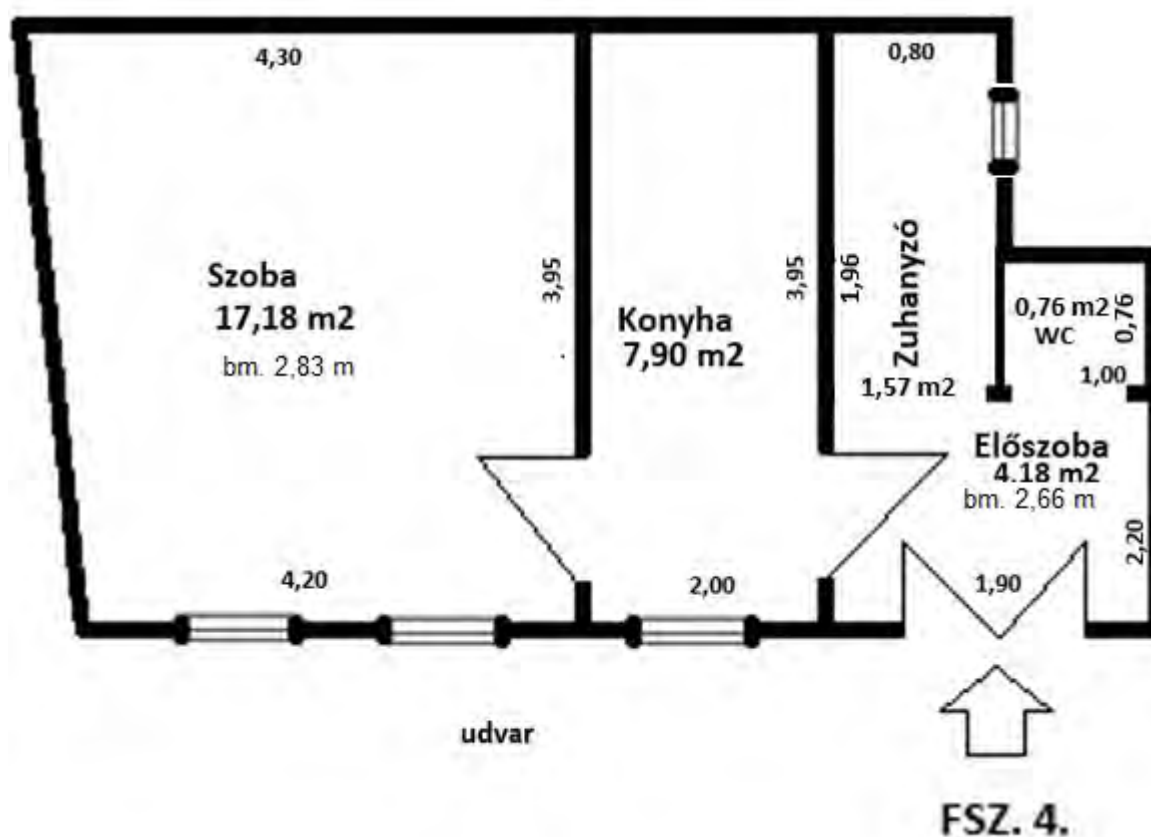


gázkonvektor és kapcsolódoboz

Alaprajz – Alapító okirat melléklete:



Mért alaprajz:



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: 8000004/107666/2025
2025.04.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33845/0/A/5 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Izabella utca 13. földszint. ajtó:4.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	32	1 0	206/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 91504/1/1997/1997.04.30

1. bejegyző határozat: 91504/1/1997/97.05.24
Társasház

2. bejegyző határozat: 91504/1/1997/97.05.24
az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 91504/1/1997/97.05.24
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

I I I R É S Z

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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

FKH 1987.04.30.
08790940001997



A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.845 hrsz. alatt felvett 1017 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Izabella u. 13. 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 ingatlant

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 mindenkor 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 - 646 m².
- II. Tartó- és határoló főfalak, lépcsőház és légudvarok falai, valamint azok alapjai és a lakásokat elválasztó falak, kémények a tetőtérben és a tető felett.
- III. A pince és a közbenső földemek burkolat nélkül, a folyosók szerkezete, burkolata és korlátja, az erkélyek szerkezete és korlátjai, a lépcsők szerkezete, burkolata és korlátjai, a záróföldem szerkezete és a tetőtér burkolata.
- IV. A magas- és laposterő szerkezete, hejálása.
- V. Tetőtéri és a tetőfeletti kémények falazata, fedlapja.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdoni helyiségekben.
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, parkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Az utcai és udvari homlokzatvakolat, lábazat, díszítőelemek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.

- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.
 X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
 XI. Vízbecötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös víz helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai.
 XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

"A" Épület

Pincezint:

XIII.	I. Lépcső	8,11 m ²
XIV.	Folyosó	12,42 m ²
XV.	Folyosó	8,91 m ²
XVI.	Folyosó	22,96 m ²
XVII.	Folyosó	8,38 m ²
XVIII.	Folyosó	19,55 m ²
XIX.	Folyosó	10,40 m ²
XX. 1.	Tároló	23,27 m ²
XX. 2.	Tároló	19,80 m ²
XX. 3.	Tároló	8,03 m ²
XXI.	Tároló	5,72 m ²
XXII.	Tároló	14,02 m ²
XXIII.	Tároló	5,20 m ²
XXIV.	Tüzelőtároló 7. rekesz	54,44 m ²
XXV.	Tüzelőtároló 3. rekesz	20,88 m ²
XXVI.	Tüzelőtároló 3. rekesz	15,74 m ²
XXVII.	Tüzelőtároló 2. rekesz	9,41 m ²
XXVIII.	Tüzelőtároló 2. rekesz	18,70 m ²
XXIX.	Tüzelőtároló 3. rekesz	18,49 m ²
XXX.	Tüzelőtároló 6. rekesz	24,41 m ²
	Összesen:	328,84 m²

Földszint:

XXXI.	Kapubejárat	33,53 m ²
XXXII.	Folyosó	22,22 m ²
XXXIII.	I. Lépcső	15,60 m ²
XXXIV.	Udvar	69,79 m ²
XXXV.	Légakna	1,57 m ²
XXXVI.	Légakna	0,80 m ²
	Összesen:	143,51 m²

Félemelet:

XXXV.	Légakna	0,67 m ²
XXXVI.	Légakna	0,39 m ²
XXXVII.	I. Lépcső	14,07 m ²
XXXVIII.	Folyosó	14,68 m ²
	Összesen:	29,81 m²

I. emelet:

LXIII.	II. Lépcső	11,55 m ²
LXIV.	Közös WC	1,07 m ²
	Összesen:	12,62 m²

"B" Épület összesen: 57,35 m²

Mindösszesen: 969 m²

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 telekekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

"A" Épület

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt földszinti és fölémeleti, utcai bejáratú U-1. sz. alatti mosdóból, szárítóból, vasalóból, öltözőből, zuhanyzóból, előtérből, WC-ből álló 65,83 m², kerekítve 66 m² alapterületű egyébhelyiség, valamint a közös tulajdonból 426/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt földszinti, utcai bejáratú U-2. sz. alatti üzlethelyiségből álló 51,73 m², kerekítve 52 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 335/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. I/a. sz. alatti, a földszinten előszobából, főzőfülkéből, fürdőfülkéből lépcsőből, a fölémeleten szobából álló 38,30 m², kerekítve 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 245/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 3. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőfülkéből, kamrából álló 37,86 m², kerekítve 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 245/10.000 hányad.
5. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 4. sz. alatti szobából, előszobából, konyhából, mosdóból, WC-ből álló 31,62 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 206/10.000 hányad.