

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Bp. Cserhát utca 6. III. emelet 23. alatti
33024/0/A/24 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2025. május 26.

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	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest Cserhát utca 6.III.emelet 23
Helyrajzi szám:	33024/0/A/24
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	26 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1078 Budapest Cserhát utca 6.III.emelet 23. alatti, 33024/0/A/24 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

17 500 000,- Ft, azaz tizenhétmillió-ötszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2025. május 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyoneértékelő, 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 megkaptuk, az annak mellékletét képező alaprajzot nem, ezért a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól lényeges 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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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 26.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségéből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos 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 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 költség 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: 2025.05.14.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2025.04.14)

Az ingatlant bejártuk, felmértük (alaprajzi vázlatot elkészítettük), a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.14. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Bp. Cserhát utca 6.III.emelet 23		
(természetben:)	1078 Bp. Cserhát utca 6.III.emelet 23		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33024/0/A/24		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	26 m ²	eszmei hányad: 290/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33024/0/A/24 hrsz-ú, 26 m²-es lakás megnevezésű ingatlan 3.emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban 1 szoba és konyha helyiségekből áll, a közös WC használata elvileg biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1996.07.30), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

24. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. sorszámmal jelölt III. EMELET 23. szám alatti ÖRÖKLAKÁS, mely, szoba, konyhából álló, 25,70 m² (kerekítve 26 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

290/10000-ed rész. ✓

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

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

A lakás alaprajzi vázlatát elkészítettük mellékletben csatoltuk.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/2 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 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 lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső Erzsébetvárosban, a Thököly út közelében, a Cserhát utca 6.sz. alatt lévő társasházban található, a Thököly út és Alpár utca közti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben, a Keleti pályaudvartól kb. 450 m távolságra fekszik.

Az ingatlan egyirányú forgalmú útszakaszon található, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal, illetve elérhető az M2-es metró Keleti PU megállótól is.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, 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 458 m² térmértékű, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, „U” alaprajzú, udvara a szomszédos 4.szám alatti lakóházzal közös légtérű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Az 1896-ban Krausz Mór kereskedő megrendelésére épült 3 emeletes eklektikus lakóház. Tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár, annyi azonban tudható, hogy a Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1895 és 1897 között kiadott hivatalos jelentése a kiválóbb fővárosi építkezések közé sorolta a házat. De az egykor díszes homlokzata mára lepusztult, vakolathiányos, és a belső homlokzatok állapota megegyezik az utcaiával.

A társasház utcafronton álló, „C” alaprajzú, p+mfszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten 1 műhely és tárolók vannak, a földszinten és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 25 albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregteret, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33024/0/A/24 hrsz-ú, 26 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, előzőleg is komfort nélküli lakásként használták.

A lakás az épület hátsó, egytraktusos szárnyában található, harmadik emeleti, Ny-i tájolású szélső lakás. Bejárata függőfolyosóról nyílik, ablaka hátsó udvarra néző, 2 helyiségből áll, fűtése jelenleg nincs, elvileg közös WC használata biztosított (használhatóságáról nincs információnk), tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

A lakás alaprajzát elkészítettük, a mért hasznos alapterület egyezik a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 26 m², belmagassága 3,50 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet; bejárati ajtó: egyszárnyú, felülvilágító, gerébtokos faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a falakon hajszálrepedések láthatók
Padlóburkolat	szoba: hajópadló, korhadt mozog; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	mérők leszerelve
Fűtés:	jelenleg nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; egy mosogató+csaptelep van; melegvíz-ellátás átfolyós elektromos vízmelegítő, feltehetően nem üzemképes
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	villanytűzhely, működőképessége nem ismert
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer elvileg van

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, komfort nélküli, lelakott állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas*.

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy padozat felszedve, új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

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

Hasznosíthatóság:

A 26 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés kismértékű belső átalakítást lehetővé tesz (pl. konyha végében fürdő kialakítását), esetleg komfortfokozat növelést. Figyelembe kell venni azonban a 3.emeleti elhelyezkedés miatt a lefolyócsatorna létesítésének lehetőségét, esetlegesen ún. „darálós” WC elhelyezését. A 3,50 m-es belmagasság fekvő-galéria létesítését teszi lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
III.em. 2.	szoba	15,69			
	konyha	9,48			
		25,17	26,00	100%	26
TAO szerinti alapterület összesen:					26
felmérés szerinti alapterület:					25
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					26

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilóttek 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 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 kétmillió 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?

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 komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, esetlegesen komfortosítás lehetőségével.

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
 - b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
 - c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
 - d) melegpadlója van; továbbá
 - e) fűthető; végül
 - f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.
9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33024/0/A/24 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 26 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelen állapotában lakhatásra, ill. egyéb hasznosításra nem alkalmas, csak a piaci módszert alkalmazzuk és ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- hátsó épületszárnyban lévő, függőfolyosóról nyíló, világítóudvarra néző, komfort nélküli lakás
- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

Megjegyzés: az ingatlan teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, komfortosként nyilvántartott lakás. Hasonló állapotú ingatlanok kínálata nem jellemző, ezért az összehasonlító adatok is eltérnek a vizsgált ingatlantól. Így a vizsgált ingatlan esetében a műszaki állapot miatt indokolt és szükséges az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Cserhát u.6. III.em.23.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. II.em	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. II.em	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Péterfy u. III.em	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. II.em	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Munkás u. II.em
HRSZ	33024/0/A/24					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	26	31	30	26	24	27
Adásvétel / hird.ár (Ft)		40 000 000	26 500 000	39 900 000	35 900 000	42 300 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 34743558	ingatlan.com/ 34772933	ingatlan.com/ 34746780
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 354 154	1 290 323	883 333	1 534 615	1 495 833	1 566 667
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1896	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Felújítandó házban, teljesen felújítandó, nem lakható állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes, lakható állapotú lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, átlagos, lakható állapotú lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, lakható lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, galériás lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, galériás, lakható lakás (zuh+WC)
Szint	III.em.	II.em.	II.em.	III.em.	II.em.	II.em.
Fűtési mód /extrák	nincs fűtés	gázcirkó	gázkonvektor	hűtő-fűtő klíma	gázkonvektor	gázkonvektor
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	udvari	udvari	utcai	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2025.III.hó	2023.XI.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	15%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 288 712	1 290 323	1 015 833	1 381 154	1 346 250	1 410 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1896	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.	26	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	III.em.	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	Felújítandó házban, teljesen felújítandó, nem lakható	jobb -20%	jobb -20%	jobb -25%	jobb -30%	jobb -30%
Komfort fokozat / fűtési mód	komfort nélküli nincs fűtés	jobb -20%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb	közös WC van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-45%	-35%	-55%	-50%	-50%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	673 923	709 677	660 292	621 519	673 125	705 000
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					673 923 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					26 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					17 521 998 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					17 500 000 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 hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1078 Bp. Cserhát utca 6.III.emelet 23. alatti, 33024/0/A/24 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

17 500 000,- Ft, azaz tizenhétmillió-ötszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 26.

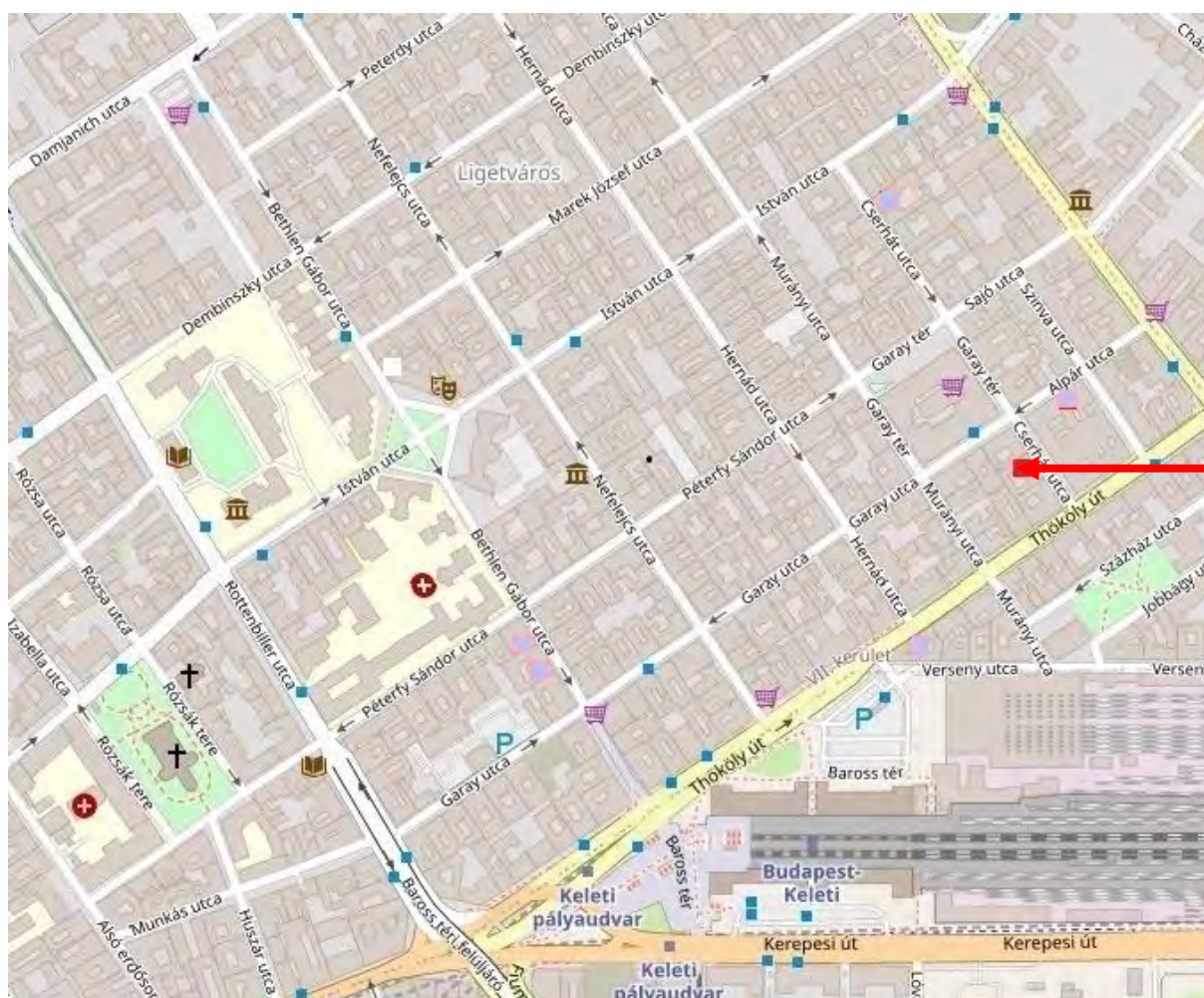
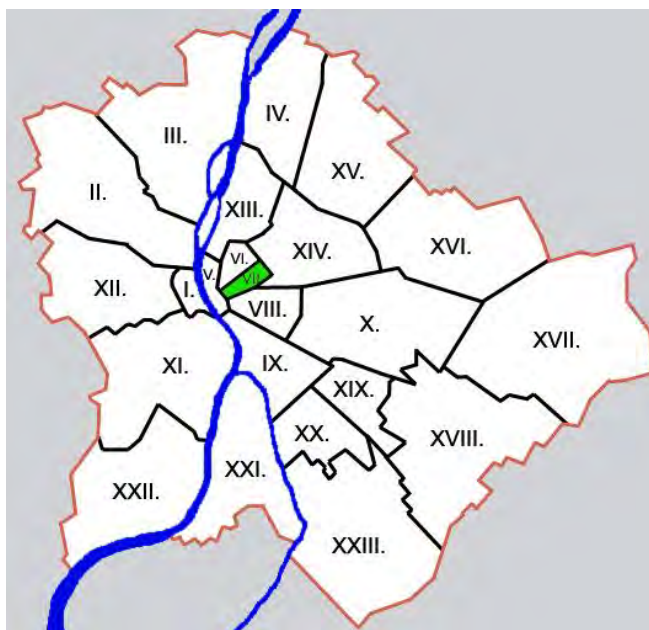
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2025. 05.14



utcakép – környezet



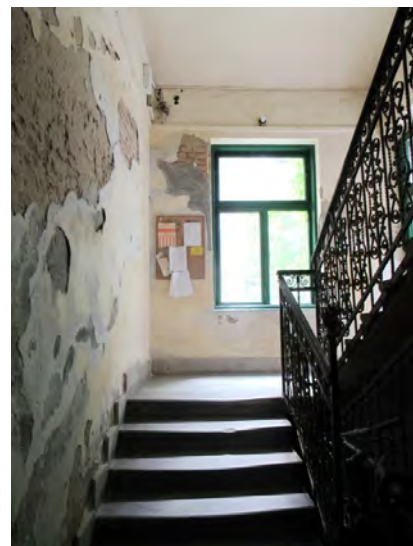
utcakép – TH főhomlokzata



TH bejárata



kapualj



lépcsőház



lépcsőház



belső udvar egylegterű a szomszédos ingatlannal



belső udvar – értékelt lakás

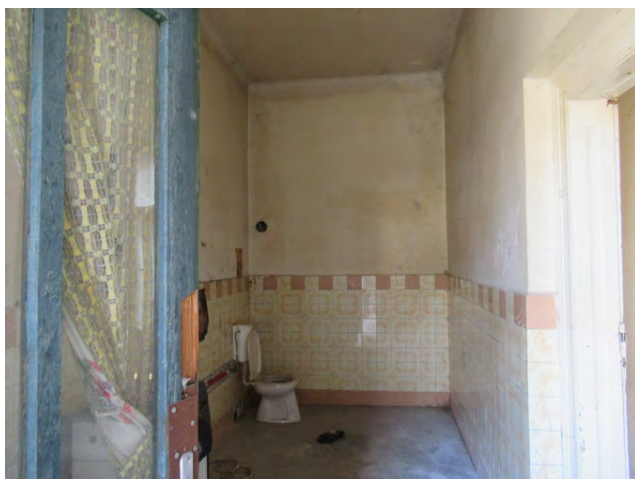


belső udvar – utcai szárny



belső udvar – értékelt lakás





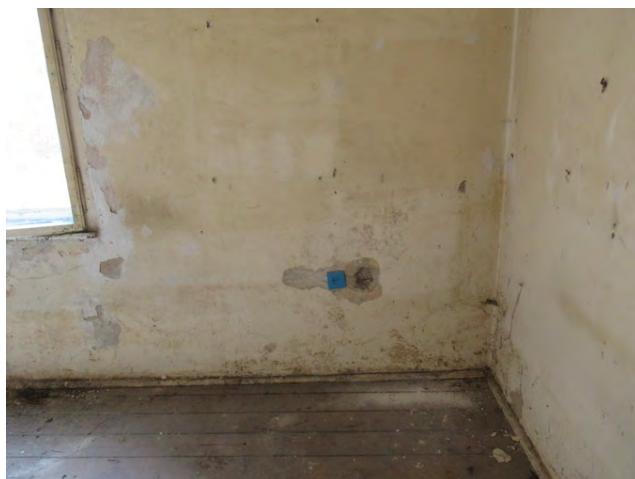
konyha



konyha



szoba



szoba

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: 8000004/107539/2025

2025.04.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33024/0/A/24 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 6. 3. emelet. ajtó:23.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	26	1 0	290/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 500007/563/1997/97.09.17

1. bejegyző határozat: 500007/563/1997/97.09.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 158175/1996.08.27/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993.01.27/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

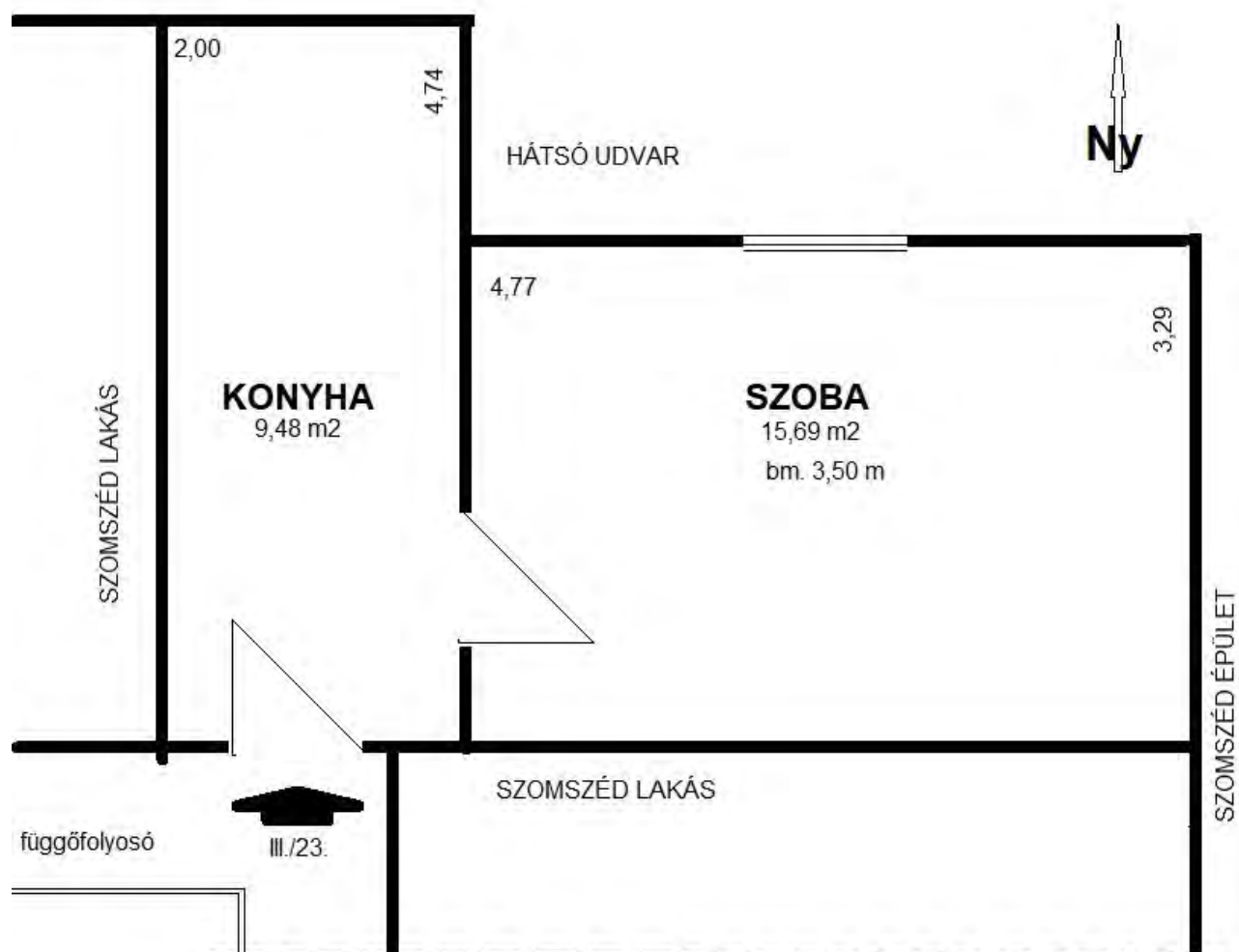
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz – mért:

Társasház Alapító okirat kivonata:

1/CSERHÁT 6.

1996.07.30.

tu.

10%

Szeg.: FSZ-3.

FŐVÁROSI KERÜLETER FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1996-08-27 13.
Ügyirat száma:	158175
melletti:	előadó:

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

1078. BUDAPEST VII. KER. CSERHÁT U 6.

Katon. kő. nőt, drégre!

Fővárosi Közigazgatás Budapest 1366 Budapest Pf. 196 Határozat A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (ingatlanrész) az a Cserhát u 6. az okiratban foglalt tartalommal. Megjegyzés: Hasznosítás: az ingatlan 1972. évi 21. sz. 12. §-a szerinti közbudapesti közterület 20. sz. 12. §-a szerinti földhivatali engedély alapján az ingatlanra bevezetésre a Fővárosi Közigazgatás területén a Fővárosi Közigazgatás területén a Fővárosi Közigazgatás területén. Budapest, 96. VIII. 28. Ingatlan-nyilvántartási feladat 19.
--

Tulajd. h.: 2 ✓

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

I

Általános rendelkezések.

A Budapest VII.ker Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a Budapest VII.kerületi 261. számú tulajdoni lapon 33024 hrsz alatt felvett, a természetben Budapest VII.kerület

CSERHÁT U. 6.

szám alatti, a Fővárosi VII. ker Önkormányzat tulajdonába lévő, házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. rendelet 47. paragrafusa. (5) bekezdése és az azt módosító 1994.évi XVII. tvr. 51 paragrafusa /1/ bek. alapján a mellékelt tervrajz szerint

társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően , mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

2

II.Közös és külön tulajdonba kerülő vagyონrészek.

A./ közös tulajdon:

Közös tulajdonba kerülnek az I-XXXVI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

Osztatlan, közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő,alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és műszaki leírásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog .

- I. Telek: 458 m2
- II. Kerítés kőből
- III. Alapok,felmenő teherhordó falak, lakást leválasztó és határoló falak,
- IV. Közbenső födémek és erkélylemezek burkolatok nélkül, zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, Az épület szigetelése,
- V. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb tetőtartozékok,
- VI. Külső és belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói,
- VII. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátai.
- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószervényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig, Közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai,
- IX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai, Közös helyiségek csatorna vezetékei és berendezési tárgyai,
- X. Elektromos Vezetékek a különtulajdonú helyiségek és lakások árammérő órájáig,. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és a szerelvényei,
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a különtulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig,

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

3

PINCESZINT :

XII.	Pincelejáró	18,17 m ²
XIII.	Folyosó	6,67 m ²
XIV.	Tároló	9,48 m ²
XV.	Folyosó	30,82 m ²
XVI.	Tárolók	74,40 m ²
XVII.	Folyosó	11,34 m ²
XVIII.	Tárolók	21,40 m ²
XIX.	Pincelépcső	1,96 m ²

FÖLDSZINT:

XX.	Kapubejáró	10,75 m ²
XXI.	Lépcsőház	18,17 m ²
XXII.	Udvar	116,43 m ²
XXIII.	WC.	7,22 m ²
XXIV.	Légudvar	1,52 m ²
XXV.	Légudvar	9,79 m ²

I. EMELET:

XXVI.	Lépcsőház	18,17 m ²
XXVII.	Függőfolyosó	22,48 m ²
XXVIII.	WC	7,22 m ²

II. EMELET:

XXIX.	Lépcsőház	18,17 m ²
XXX.	Függőfolyosó	22,48 m ²
XXXI.	WC.	3,12 m ²

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

4

III. EMELET:

XXXII. Lépcsőház	18,17 m ²
XXXIII. Fügőfolyosó	22,48 m ²
XXXIV. WC.	7,64 m ²

TETŐTÉR:

XXXV. Padlástér	227,98 m ²
XXXVI. Padlástépcső	3,98 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 , azaz tizezer/tizezred tulajdoni
hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb , nem lakás céljára, szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

5

B./ Külön tulajdon.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakáscéljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt **pinceszinti MŰHELY**, mely műhelyből álló 49,98 m² (kerekítve 50 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

557/10000-ed rész.

2. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 1. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 30,19 m² (kerekítve 30 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

334/10000-ed rész. ✓

3. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 2. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, kettő szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló, 68,41 m² (kerekítve 68 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

758/10000-ed rész. ✓

4. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 3. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 24,08 m² (kerekítve 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

268/10000-ed rész.

5. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 4. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, fürdőszoba-WC-ből álló, 24,37 m² (kerekítve 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

268/10000-ed rész. ✓

6. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 5. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 23,69 m² (kerekítve 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

268/10000-ed rész. ✓

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

8

21. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. sorszámmal jelölt III. EMELET 20. szám alatti **ÖRÖKLAKÁS**, mely, kettő szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló, 70,08 m² (kerekítve 70 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

780/10000-ed rész. ✓

22. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. sorszámmal jelölt III. EMELET 21. szám alatti **ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, WC-ből álló, 25,49 m² (kerekítve 25 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

279/10000-ed rész. ✓

23. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. sorszámmal jelölt III. EMELET 22. szám alatti **ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, zuhanyozó-WC-ből álló, 26,36 m² (kerekítve 26 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

290/10000-ed rész. ✓

24. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. sorszámmal jelölt III. EMELET 23. szám alatti **ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 25,70 m² (kerekítve 26 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

290/10000-ed rész. ✓

25. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. sorszámmal jelölt III. EMELET 24. szám alatti **ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 28,17 m² (kerekítve 28 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

312/10000-ed rész. ✓

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII.ker. Cserhát u. 6.

16

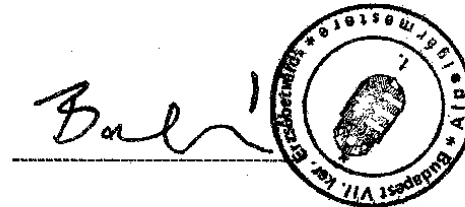
Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977.évi 11.sz. tvr. az 1993. évi LXXVIII. tvr. az azt módosító 1994.évi XVII. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

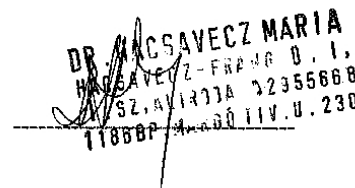
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. júli. hó 30. napján

A VII. ker. Önkormányzat képviselőjében.



Ellenjegyezte:


DR. MACSÁVE CZ MARIA
MACSÁVE CZ - FRANK O. I.
SZ. NY. 1477A 02955668
11888P - 11.00.11V. U. 230