

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, Nefelejcs utca 19. 2. emelet 28. alatti

33164/0/A/29 helyrajzi számú

27 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	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. Végső forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében 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 Vagyoneértékelő, 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, Nefelejcs utca 19. 2. emelet 28.
Helyrajzi szám:	33164/0/A/29
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	27 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

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

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
1078 Budapest, Nefelejcs utca 19. 2. emelet 28. alatti 33164/0/A/29 helyrajzi számú
27 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

20 400 000,- Ft, azaz húszmillió-négyszázezer 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:	2025.05.06.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, Nefelejcs utca 19. 2. emelet 28.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33164/0/A/29
Megnevezése:	lakás
Területe:	27 m ² eszmei hányad: 260/1000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház; Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nem tartalmaz

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33164/0/A/29 hrsz-ú, 27 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben egy szoba + konyha helyiségből áll, fűtése nincs, elvileg közös WC használata biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1997.02.10-én), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

29. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. számmal jelölt, II.28. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,70 m², kerekítve 27 m²alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.

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 közötti terület, 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 Külső Erzsébetvárosban, a Nefelejcs utca 19. szám alatt lévő társasházban található, a Péterfy S. és István u. közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

Az épület 613 m²-es (melyből 436 m² beépített), megközelítőleg téglalap alakú, sík felületű közbelső telken fekszik, az épület keretes beépítésű, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület 1895-ben épült, pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lift nincs. Az alagsorban 1 üzlethelyiség, ill. tárolók vannak, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 27 db.

Szerkezeti ismertetés:

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

Az épület fizikai állapota: Az épület 1895-ben épült, 2016-ban történt gázrobbanást követően a 2. emeleti szint felújításra került, az udvari szárny új zárófödémét és tetőszerkezetet kapott. Belső udvart festették, függőfolyosókat és lépcsőházat felújították, külső homlokzat egységes képet mutat összességében az épület közepes-jó állapotú.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33164/0/A/29 hrsz-ú, 27 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, elhanyagolt állapotú.

Második emeleti, udvari fekvésű, 2 helyiségből, egy szoba + konyhából áll, fűtése nincs kiépítve, elvileg közös WC használata biztosított (használhatóságáról nincs információnk), tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

A lakás az épület hátsó, egytraktusos szárnyában található, DNY-i tájolású közbenső lakás. Bejárata függőfolyosóról, a konyhába nyílik, ebből nyílik a szoba

Belmagassága 3,41 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet; bejárati ajtó: felülvilágítás, egyszárnyú, üvegezett, gerébtokos faszerkezet, védőrácscsal felszerelt. Belső ajtó: szintén régi fa szerkezetű ajtó. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; ill. a konyha egy részén csempézett és tapétázott
Padlóburkolat	szoba: hajópadló, korhadtt mozog; konyha: beton
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra és gázóra leszerelve
Fűtés:	gázkonvektor - feltételezzük, hogy már nem üzemképes
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	5 l villanybojlerről - feltételezzük, hogy már nem üzemképes
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	gáztűzhely van, régi rossz állapotú
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer elvileg van

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 ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, a mennyezeten korábbi beázás nyomai látszanak, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 27 m²-es alapterületű lakás esetében, amennyiben az alaprajzi elrendezés lehetővé teszi a belső átalakítást és esetleg a komfortfokozat növelését, a konyha végében fürdőhelyiség WC-vel kialakítható. Ez megvalósítható, ha a csatornázás kivitelezhető, vagy alternatív megoldásként ún. „darálós” WC beépíthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
2.em.28.	szoba	16,80			
	konyha	9,90			
	Lakóterület	26,70	27	100	27
mért alapterület összesen:					27
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					27

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

2024-ben viszont mérséklődött az infláció, és habár az állampapírok még mindig piacon voltak, az emberek inflációs várakozásainak csökkenésével ismét elkezdett felpörögni a lakáspiac. 2024 vége felé az ingatlan.com szakértője szerint azért emelkedtek még tovább az árak, mert a piac elkezdte 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 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, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága felújítást követően lakás, vagy iroda kialakítása.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítetttsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 2. emelet 28. ajtó alatti lakás értékelését az 27 m² redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület közepes-jó állapotú
- a lakás általános fizikai állapota 60%-osnak tekinthető
- lift nélküli épületben található
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezerve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; 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	1078 Bp. Nefelejcs u.19. 2. emelet 28.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. 2.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Damjanich u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u. 2.em.
	33164/0/A/29					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	27	21	24	33	28	26
Adásvétel / hird.ár (Ft)		29 900 000	35 900 000	42 800 000	36 900 000	38 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34636703	ingatlan.com/ 34772933	ingatlan.com/ 34594984	ingatlan.com/ 34736338	ingatlan.com/ 34145784
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 399 202	1 423 810	1 495 833	1 296 970	1 317 857	1 461 538
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1895	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	közepes-jó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, lakható felújítandó állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújított állapotú lakás	Jó állapotú házban, jó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás
Szint	2.em.	4.em.	2.em.	földszint	földszint	2.em.
Fűtési mód /extrák	nincs	elektromos fűtőpanel	gáz (konvektor)	házközponti	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1 szoba	1+fél	1	1	1	1
Közművek	összközmű	nincs gáz	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	összkomfortos	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)	1 259 281	1 281 429	1 346 250	1 167 273	1 186 071	1 315 385
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1895	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.	27	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	2.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	közepes-jó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli nincs	jobb -5%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb	gáz a lakásban, de gázóra leszerelve	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-45%	-40%	-40%	-35%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	754 615	704 786	807 750	700 364	770 946	789 231
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					754 615 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					27 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					20 374 605 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					20 400 000 Ft	

Megjegyzés: Az ingatlan adottságai miatt, jelentős értékmódosító tényező használata indokolt. Az ingatlan teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, komfort nélküli lakás. Hasonló ingatlanok kínálata nem jellemző, emiatt vizsgált ingatlan esetében a komfortfokozat és műszaki állapot miatt indokolt és szükségszerű az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása. Az értékmódosítás mértéke 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
1078 Budapest, Nefelejcs utca 19. 2. emelet 28. alatti 33164/0/A/29 helyrajzi számú
27 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

20 400 000,- Ft, azaz húszmillió-négyszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 30.

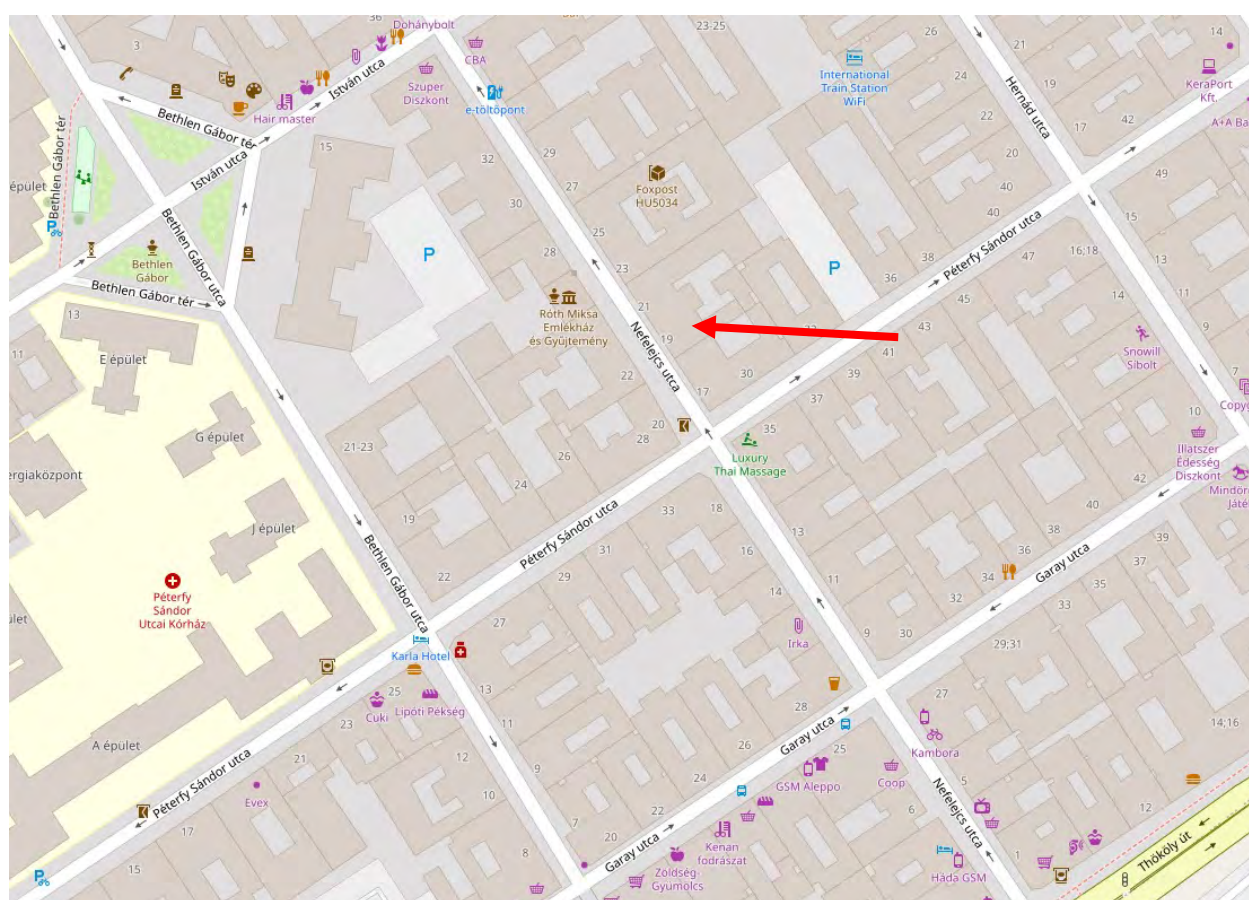
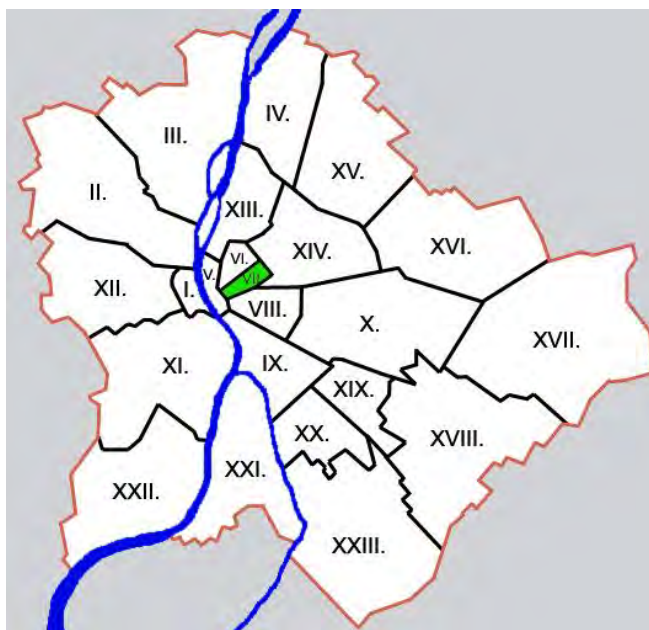
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajzok

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2025.05.20.



utcakép - környezet



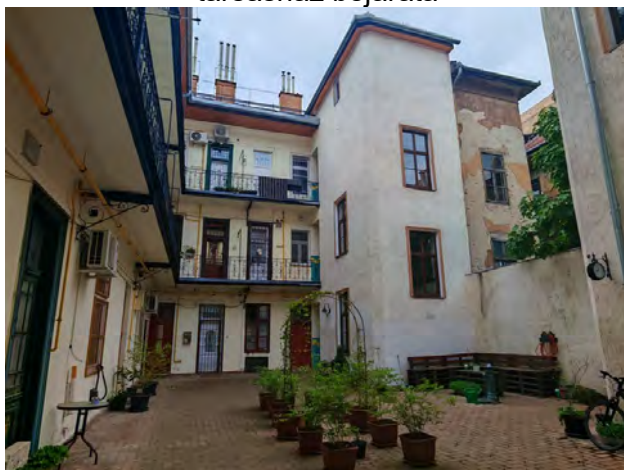
utcai homlokzat

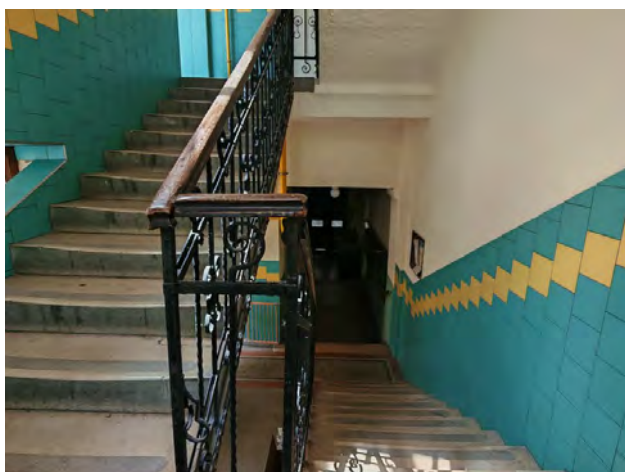


társasház bejárata



kapualj belülről és belső udvar





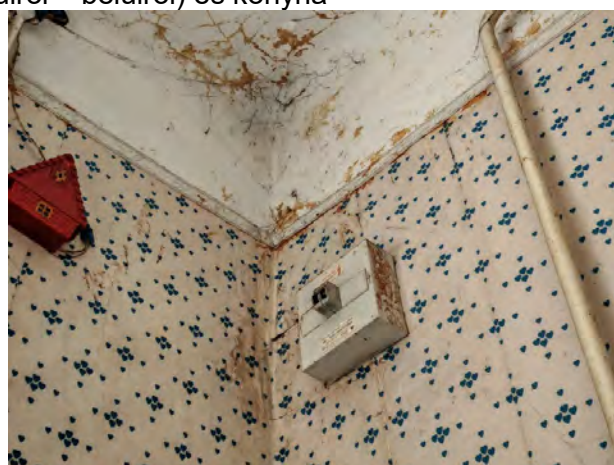
lépcsőház



második emeleti függőfolyosó (vizsgált lakás)



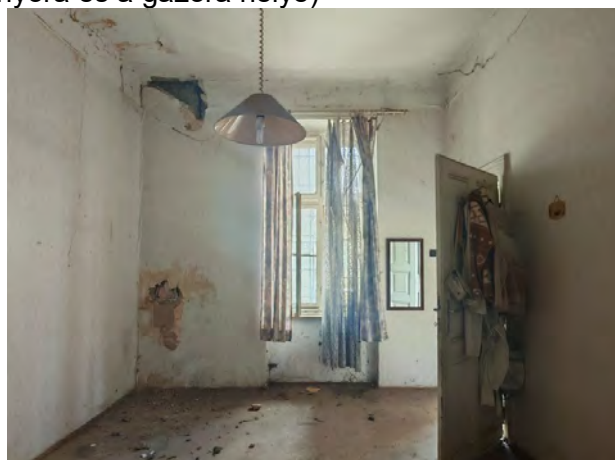
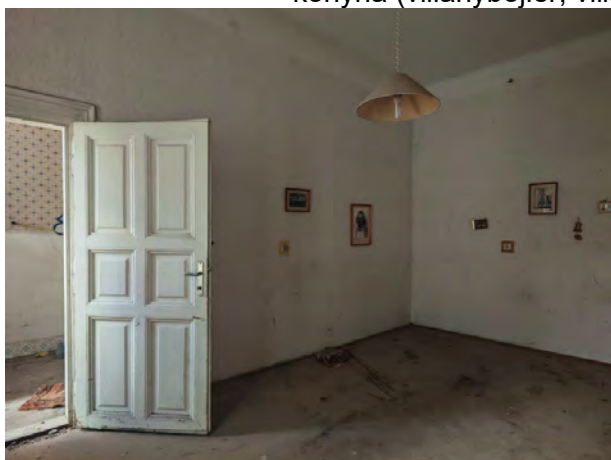
vizsgált lakás bejárata (kívülről – belülről) és konyha



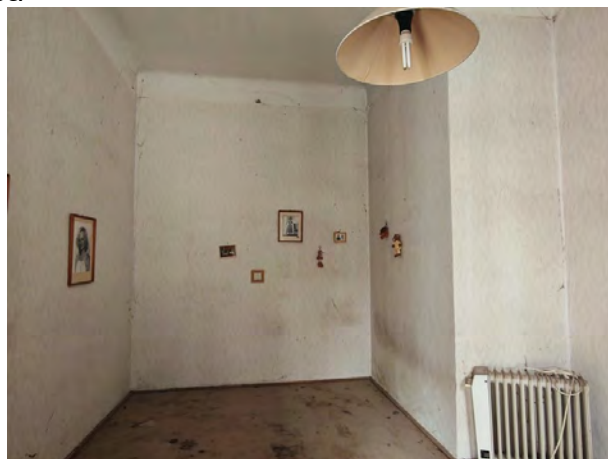
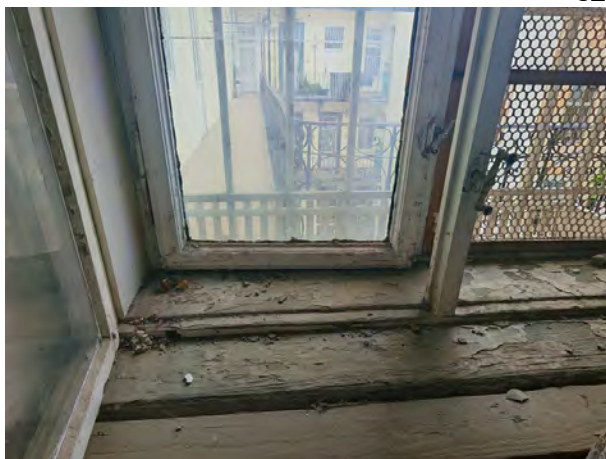
konyha



konyha (villanybojler, villanyóra és a gázóra helye)



szoba



ablak és szoba

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: 80000004/122929/2025

2025.05.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33164/0/A/29 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Nefelejcs utca 19. 2. emelet. ajtó:28.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	260/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42172/1997/I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § -40006/1993/I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

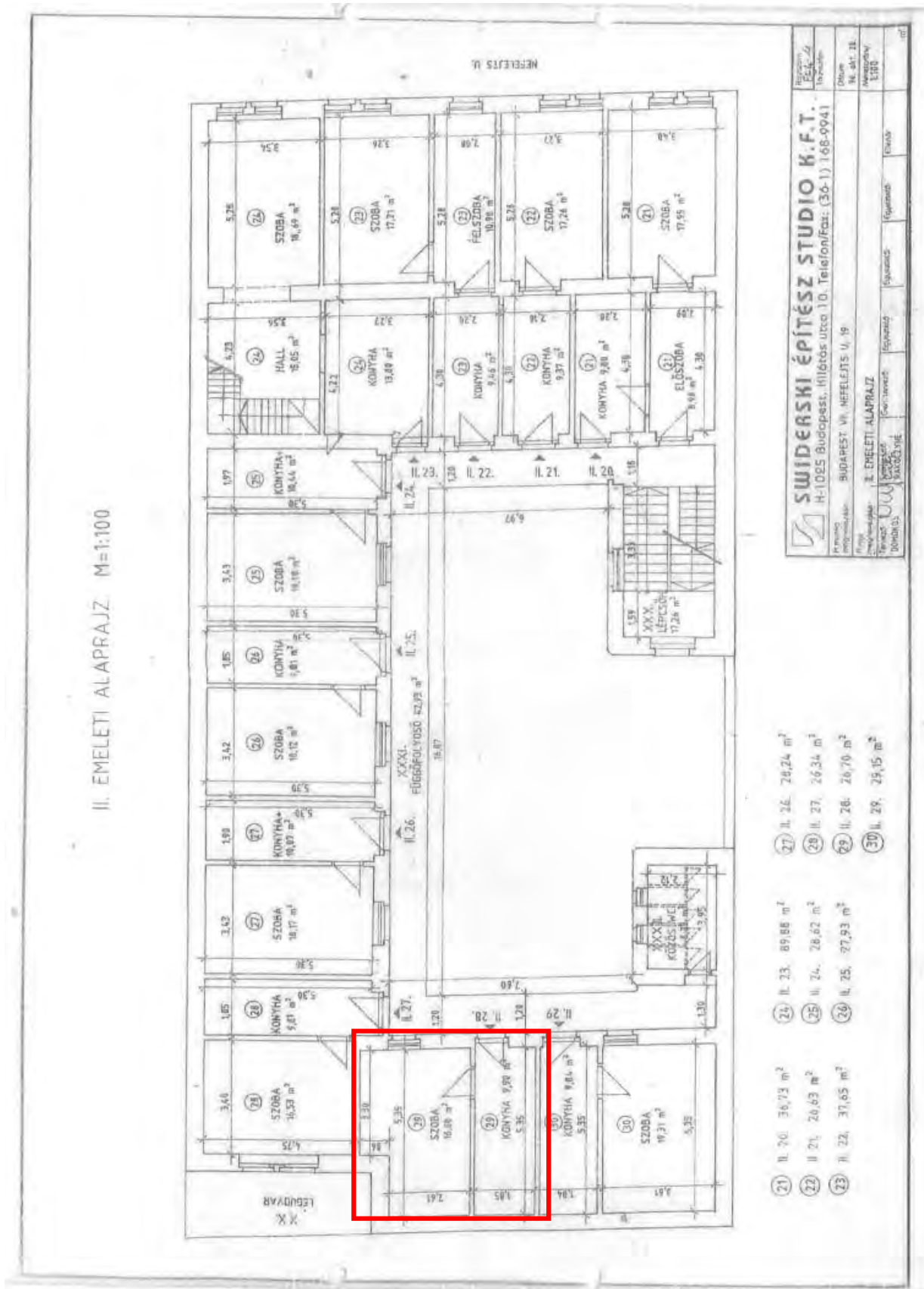
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

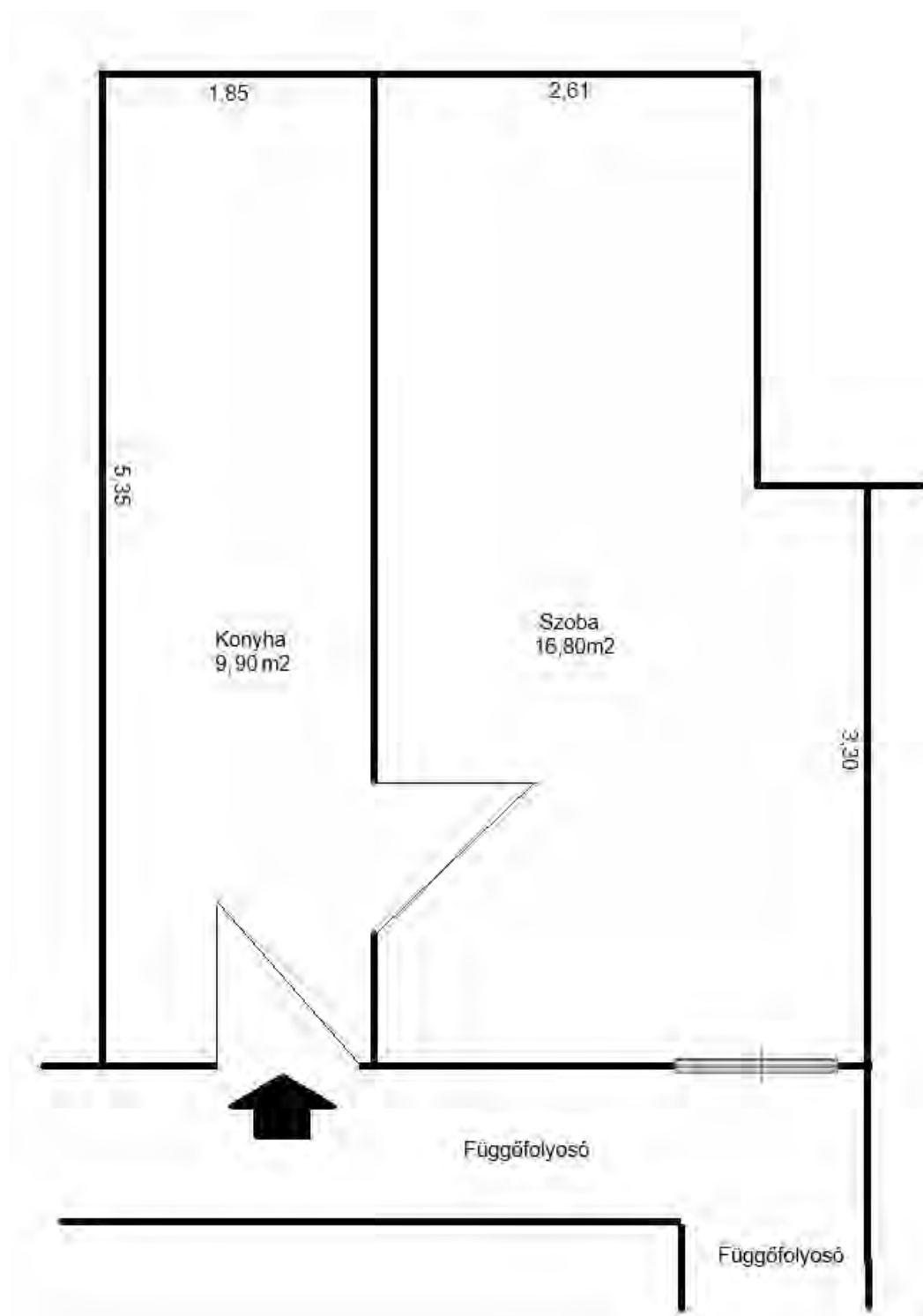
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

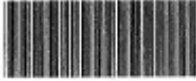
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE



ALAPARJZI VÁZLAT



Társasház Alapító Okirat –kivonata:**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**FKFH 1997.01.27.
00136070001997**I.****Általános rendelkezések**

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.164 hrsz. alatt felvett 386 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Nefelejcs u. 19. 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

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

II.**Közös tulajdon**

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

- I. Telek: 613 m², ebből beépítve 436 m², 71 %.
- II. Alaptestek, felmenő falak, lépcsőházak és légaknák felmenő falai, kémények.
- III. Födémszerkezetek - a közbensőknél burkolat nélkül, a zárónál burkolattal.
- IV. Magastető szerkezetei a hozzátartozó héjazattal.
- V. Tetőn kívüli felépítmények, fedkövek
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös helyiségekben

SWIDERSKI STUDIO HFT • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM • H-1023 BUDAPEST, DARU UTCA 22. • TEL/FAX: 306-3808, 306-3810

- VII. Külső homlokzatburkolatok, vakolatok, lábazatok.
- VIII. Bádogoszerkezetek: kémény- és falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések.
- IX. Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közös helyiségek vezetékei, szerelvényei.
- X. Víz alap- és felszállóvezetéke a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- XI. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- XII. A közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai
- XIII. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig

Pincszinten: (E-1 terv)

XIV.	Lépcsőház	5,15	m ²
XV.	Közlekedő-tároló	7,52	m ²
XVI.	Közlekedő-tároló	28,79	m ²
XVII.	Közlekedő	19,00	m ²
XVIII.	Tárolók	75,84	m ²
XIX.	Mosókonyha	12,41	m ²
XX.	Légudvar	11,04	m ²
XXI.	Közlekedő	13,98	m ²
XXII.	Tárolók	44,22	m ²

Földszinten: (E-2 terv)

XXIII.	Kapualj	19,81	m ²
XXIV.	Lépcsőház	13,43	m ²
XXV.	Udvar	154,33	m ²
XXVI.	Közös wc	8,37	m ²

I. emeleten: (E-3 terv)

XXVII.	Lépcsőház	17,26	m ²
XXVIII.	Függőfolyosó	42,93	m ²
XXIX.	Közös wc	8,37	m ²

II. emeleten: (E-4 terv)

XXX.	Lépcsőház	17,26	m ²
XXXI.	Függőfolyosó	42,93	m ²
XXXII.	Közös wc	8,37	m ²

Tetőtéri szinten: (E-5 terven)

XXXIII.	Padlástér	336,07 m ²
XXXIV.	Padlástér a beépített padlásrész felett	60,59 m ²

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

III.***Külön tulajdon***

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

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

1. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1 számmal jelölt, Ü.1. jelű, üzlethelyiségből, üzlettérből, raktárból, konyhából, közlekedőből, előtérből, 3 mosdóból, 3 wc-ből álló, 89,56 m², kerekítve 90 m² alapterületű üzlethelyiség, + 9,32 m² 1,90 m belmagasság alatti búvótér, valamint a közös tulajdonból 868/10000 hányad.
2. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, Fsz. 1. alatti, egy szobából, konyhából, wc-vel ellátott fürdőszobából és fürkéből álló, 32,74 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 318/10000 hányad.
3. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, Fsz. 2. alatti, két szobából, konyhából, wc-vel ellátott zuhanyozóból és közlekedőből álló, 41,75 m², kerekítve 42 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 405/10000 hányad.
4. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, Fsz. 3. alatti, egy szobából, előszobából, hallból, konyhából és wc-vel ellátott fürdőszobából álló, 42,79 m², kerekítve 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 414/10000 hányad.
5. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, Fsz. 4. alatti, egy szobából, konyhából álló, 27,12 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
6. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, Fsz. 5. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,71 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.

5

19. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. számmal jelölt, I.18. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,64 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
20. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt, I.19. alatti, egy szobából, konyhából álló, 28,34 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 270/10000 hányad.
21. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt, II.20. alatti, egy szobából, előszobából, konyhából álló, 36,73 m², kerekítve 37 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 356/10000 hányad.
22. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt, II.21. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,63 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
23. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt, II.22. alatti, egy szobából, egy fűszobából, konyhából álló, 37,65 m², kerekítve 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 366/10000 hányad.
24. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt, II.23. alatti, a II. emeleten egy szobából, hallból, konyhából, a tetőtérben 2 szobából, fürdőszobából, wc-ből és közlekedőből álló, 89,88 m², kerekítve 90 m² alapterületű öröklakás, + 10,19 m² 1,90 m belmagasság alatti terület, valamint a közös tulajdonból 868/10000 hányad.
25. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. számmal jelölt, II.24. alatti, egy szobából, konyhából álló, 28,62 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 279/10000 hányad.
26. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. számmal jelölt, II.25. alatti, egy szobából, konyhából álló, 27,93 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 270/10000 hányad.
27. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 27. számmal jelölt, II.26. alatti, egy szobából, konyhából álló, 28,24 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 270/10000 hányad.
28. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 28. számmal jelölt, II.27. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,34 m², kerekítve 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 250/10000 hányad.
29. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. számmal jelölt, II.28. alatti, egy szobából, konyhából álló, 26,70 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
30. A Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 30. számmal jelölt, II.29. alatti, egy szobából, konyhából álló, 29,15 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 279/10000 hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tizedred tulajdoni hányadból áll.

VII.

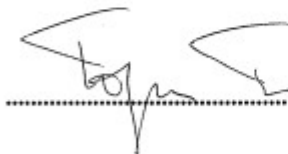
10. paragrafus*Egyéb rendelkezések*

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

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

Budapest, 1996.

*A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviselőjében:*



Ellenjegyezte:

Handwritten initials.


dr. Bán Béla
ügyvéd

Nefelejcs u. 19.