

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7. szám alatti,

33718/0/A/7 helyrajzi számú

22 m² alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2026. április 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	21.
MELLÉKLETEK	22.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi 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:	1077 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7.
Helyrajzi szám:	33718/0/A/7
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos lakás
természetben:	nem lakott lakás
Területe (tul.lap):	22 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

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

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7. alatti, 33718/0/A/7 helyrajzi számú
22 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

27 100 000,- Ft, azaz huszonhétmillió-egyszázezer 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:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értékbecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

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

Budapest, 2026. április 16.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

Budapest, 2026. április 16.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmazzuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.04.16.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.31.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7.
Természetbeni címe	1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33718/0/A/7
Megnevezése:	lakás
Területe:	22 m ² eszmei hányad: 125/10000
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 1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7. szám alatti, 33718/0/A/7 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 22 m²-es, 1 szobás. Természetben konyha, 1 szoba, fürdő helyiségből áll. A fűtésről egyedi fűtőtestek gondoskodnak. A lakás komfortosnak tekinthető.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1995.03.hó.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 7. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszobából álló 22,10 m² kerekítve 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányad.

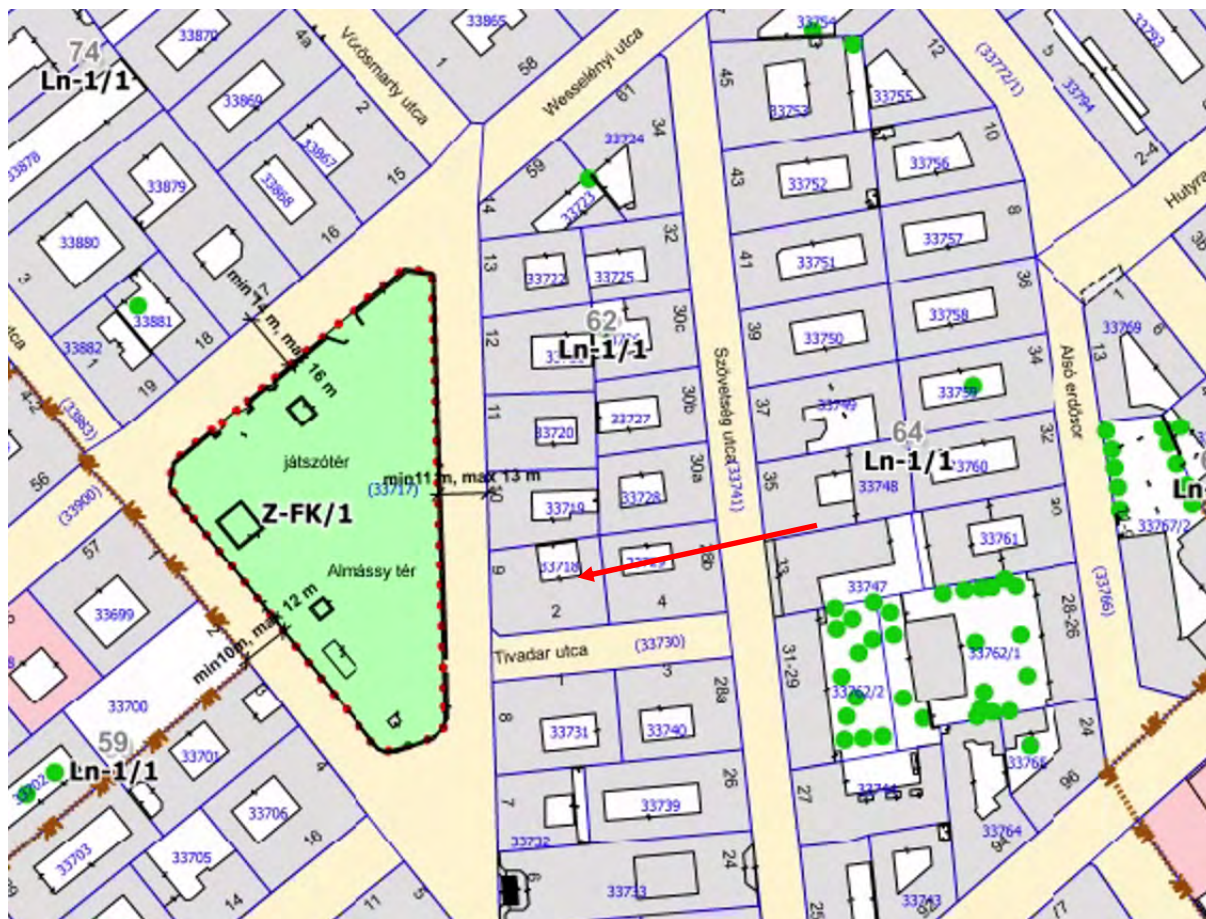
A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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

Bérleti szerződést nem kaptunk.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakás állományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a kerület Középső Erzsébetváros nevű részén, a Tivadar utca 2. szám alatt lévő házban található, a Tivadar utca és Almássy tér sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas helyen fekszik, egy ill. kétirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

Az épület 623 m²-es, sokszög alakú, sík felületű sarokfekvésű telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, keretes beépítésű, 1 belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A telken 1 épület található. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken 1 épület található, mely zárt sorúan beépített, utcafronton álló, keretes alaprajzú, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Összesen 28 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglák – hosszfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	köztetes födémek: acél gerendás, téglaboltozatos / poroszsüveg; záró födém csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 2 karú műkö lépcső, fém korláttal
Homlokzatképzés	Vakolt, színezett
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liffel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan viszonylag karbantartott állapotú.

Az épület fizikai állapota: átlagosnak tekinthető állapotú.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A fszt. 7. szám alatti lakás bejárata a belső udvarról nyílik. A bejárat egyszárnyú, fa gerébtokos ajtó, amely a konyhába vezet. Az ablakok a belső udvarra néznek. A lakás helyiségei: konyha + 1 szoba + fürdő-WC. A lakás belmagassága 3,5 m.

Számított alapterület: 22 m². Komfortfokozata: komfortos.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: gerébtokos régi fa szerkezet; bejárati ajtó: fa gerébtokos ajtó, közepes állapotban
Belső falfelületek	a falak festettek, a konyhában részben csempézett; fürdőszoba: csempével burkolt
Padlóburkolat	szoba: parketta; konyha, fürdő: kerámialap,
Belső lépcsők	-
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, villany és csatorna bekötés van
Közmű-mérők	lakás rendelkezik önálló gáz- és villanyórával
Fűtés:	egyedi
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestek
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer

Fizikai állapot:

A lakás felújítandó műszaki állapotú. A fűtést egyedi fűtőtestek a melegvizet villanybojler biztosítja. A szakipari szerkezetek, a nyílászárók közepes állapotúak. Összességében a lakás közepes állapotú, fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve megközelítőleg 65%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt. 7.	konyha	6,24		
	szoba	13,15		
	fürdő-wc	2,71		
	Lakóterület összesen	22,10	100%	22
Lakás TAO szerinti alapterülete:				22,00
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				22
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				22

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2025 novemberi lakáspiaci jelentése, 2025.12.12-i hvg.hu és 2026. január 11-i penzcentrum.hu, valamint egyéb ingatlanportálok oldalai alapján mutatjuk be:

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

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

A **2025 első félévére jellemző makrogazdasági környezet** összességében támogatta a lakáspiaci kereslet élénkülését. A foglalkoztatottság magas szinten stabilizálódott, a reálbérek tovább emelkedtek, és a háztartások nettó pénzügyi vagyona is bővült, ami érezhetően javította a vásárlóerőt. A keresletet tovább erősítette az állampapírpiacon áramló megtakarítások lakáspiacra történő átfordulása.

A **lakóingatlanok iránti kereslet** az év első felében éves alapon 5 százalékkal nőtt, majd az Otthon Start Program bejelentése augusztusban már 46 százalékos keresletbővülést eredményezett, amelyet szeptemberben a tranzakciók 37 százalékos éves növekedése követett. A program árkorlátainak a budapesti tranzakciók több mint négyötöde, vidéken pedig szinte a teljes piac megfelelt. A harmadik negyedévben a befektetők inkább a kínálati oldalon jelentek meg, részben a csökkenő bérbeadási hozamok miatt. A vevők alkuereje mérséklődött, amit a hirdetési árakhoz viszonyított alacsony medián eltérés is jelez.

A **lakásárak növekedése** 2025-ben tovább gyorsult: a második negyedévben országosan 17,9 százalékos éves drágulás volt megfigyelhető, amely uniós összevetésben is kiemelkedő. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben a növekedési ütem országosan 23,9 százalékra, Budapesten közel 30 százalékra gyorsulhatott. A lakásárak a fundamentumokhoz képest mintegy 18,8 százalékos túlértékeltséget mutattak, ami a kockázati tényezők erősödésére utal.

A **hitelezési aktivitás** az első félévben 808 milliárd forintra emelkedett, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát. A hitelből történő vásárlások aránya közel 40 százalékra nőtt. A szerződésszám ugyanakkor csak mérsékelte, 8 százalékos bővülést mutatott, mivel a volumenemelkedést elsősorban a növekvő hitelösszegek okozták. A bankok a harmadik negyedévben nem szigorítottak, sőt a verseny erősödése miatt a következő időszakban a hitelfedezeti mutató lazítását jelezte a szektor egy része. Az Otthon Start Program szeptemberi indulása várhatóan tovább élénkíti a hitelkeresletet, ugyanakkor a kínálat lassú alkalmazkodása miatt ez a lakásárak további emelkedését vetíti előre.

Az **újlakáspiac** vegyes képet mutatott: a használatbavételi engedélyek száma 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor a kiadott építési engedélyek száma két és fél éves csúcsra ugrott, részben a 2025 júliusától szigorodó szabályozás előtti előrehozott engedélyeztetések miatt. A megkezdett társasházi építkezések száma országosan több mint duplájára, Budapesten több mint háromszorosára nőtt. A bankok a projektfinanszírozási hitelek iránti kereslet élénkülését is érzékelték.

Budapesten az új lakások átlagos négyzetméterára 2025 harmadik negyedévére 1,77 millió forintra emelkedett, ami 15 százalékos éves drágulásnak felel meg. Bár a negyedévben több projektben történt árcsökkentés, ezeknek csak kisebb része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátaikhoz. A fővárosi új kínálat 17 százaléka felelt meg a program feltételeinek, míg az újonnan piacra kerülő lakások esetében ez az arány 29 százalék volt.

A fiatalok vesznek, az idősök eladnak: így áll mosta magyar ingatlanpiac

Novemberben jelentősen csökkent a kereslet a korábbi hónapokhoz képest, de az új hitelszerződések állománya rekordokat döntött.

Vegyes képet mutatott a hazai ingatlanpiac novemberben: miközben az adásvételek száma visszaesett az őszicsúcshoz képest, a lakáshitelezéstörténelmi rekordot döntött – derül ki a Duna House friss ingatlanpiacibárométeréből. A piac szerkezete tovább alakult, nagyobb szerepet kaptak a fiatal, első lakásukat vásárló vevők, miközben a befektetők jelenléte tovább csökkent.

A Duna House becslése szerint novemberben 9503 lakóingatlan-adásvétel történt, ami 17,5 százalékos havi és 15,7 százalékos éves visszaesést jelent. A mérséklődés elsősorban szezonálisokkra vezethető vissza, valamint a korábbi hónapokat meghatározó Otthon Start program hatásának fokozatos kifutására.

A hitelpiac azonban teljesen más pályán mozog: az adatok alapján novemberben 300 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-szerződés született (októberben az MNB szerint 257 milliárd), ami 53 százalékkal haladta meg az októberi és 165 százalékkal az egy évvel korábbi volument. Ez minden korábbi havi rekordot felülmúlt, és egyértelműen a kedvezményes finanszírozási feltételek iránti kiemelkedő kereslethez köthető.

Vihar előtti csend: a vevők elérték fizetőképességük határát

16 százalékos zuhanást decemberben az ingatlanpiaci kereslet. A szám első pillantásra riasztó, valójában azonban inkább a „vihar előtti csendet” jelzi: az eladók már felsorakoztak, a vevők pedig januártól új eszközökkel és támogatásokkal érkeznek. A forgalom súlypontja vidékre tolódik, a kínálat rekordközeli, az árak viszont elérték a plafont – miközben egyetlen nemzetközi sokk is felboríthatja az egyensúlyt. Mi készül 2026 elején a magyar lakás piacon?

A 2025-ös év vége tartogatott meglepetést az eladó lakások piacán. Decemberben ugyanis éves összehasonlításban 16 százalékkal csökkent a kereslet az eladó lakások piacán. Fontos azonban látni, hogy 2024 decemberében már érezhető volt az állampapírokból kiszálló befektetők jelenléte. Ehhez a rendkívül magas bázishoz képest mutatkozik most mérséklődés, ami nem általános piaci visszaesést tükröz, sokkal inkább „vihar előtti csendet” a januári változások előtt – derül ki az ingatlan.com elemzéséből, amely a kereslet és a kínálat alakulását ismerteti tavaly decemberre és a múlt év egészére vonatkozóan.

„Tavaly a több mint 3,5 millió telefonos érdeklődést számláló kereslet éves szinten 5 százalékkal nőtt, a 2023-as szintet pedig 24 százalékkal haladta meg. Legutóbb a pandémia után, a 2021-es rekordévben volt erősebb az eladó lakások és házak iránti érdeklődések száma

Balogh László szerint az eladást tervezők bizakodását három konkrét, januártól élesedő változás táplálja.

A közszolgálatban dolgozók fejenként 1 millió forintos lakás célú vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek, ami extrakeresletet generálhat a piacon.

Januártól a külterületi lakóingatlanokra és zártkertekre is kiterjed a kedvezményes, 3 százalékos kedvezményes OtthonStart hitel lehetősége, ami olyan ingatlanokat is piacképesé tesz, amelyek korábban csak készpénzért voltak eladhatók – általában nyomott áron.

Februártól életbe lépő társasházi építményjog egyszerűsítheti az új építésű lakások tervasztalról történő vásárlását, ami az új lakás-piacon érezhető keresletélénkülést okozhat.

„A most piacra lépő eladók ráadásul üzembiztosan számíthatnak arra, hogy keresleti szempontból évek óta a januári hónapok a legerősebbek” – tette hozzá a szakember

Az árak tekintetében viszont óvatosság a várakozások

A piaci várakozások szerint 2026 elején élénk forgalom várható, ugyanakkor az árak emelkedése megtorpanhat, mivel a vevők fizetőképessége elérte a határait, és a korábbi kedvezmények már beépültek az árakba. A további drágulást főként a keresetek növekedése támogathatná, de a nemzetközi gazdasági kockázatok – például az energiaárakon keresztül ható venezuelai válság – bizonytalanságot okoznak. A szakértői előrejelzések inkább kínálatbővülést és forgalomműködést valószínűsítenek, stabilizálódó árak mellett.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg nem lakott komfortos, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága felújítást követően lakás, vagy iroda kialakítása.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A fszt. 7. sz. alatti lakás értékelését a 22 m² redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület átlagos állapotú
- a lakás fszt-i elhelyezkedésű
- a lakás általános fizikai állapota 65%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1074 Budapest, Tivadar u. 2. fszt. 7.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Csengery u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hutya F. u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Alsó erdősor u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Péterfy S. u.
HRSZ	33718/0/A/7					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	22	27	29	24	29	26
Adásvétel / hird.ár (Ft)		34 900 000	43 500 000	36 490 000	49 900 000	41 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 35305932	ingatlan.com/ 35266017	ingatlan.com/ 35297610	ingatlan.com/ 35113993	ingatlan.com/ 35298666
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 529 047	1 292 593	1 500 000	1 520 417	1 720 690	1 611 538
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, némi felújítást igénylő állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Jó állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás
Szint	fszt	fszt	I.em.	fszt	III.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	egyedi	házközponti rendszer	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+féliszoba	1 + 0	1 + 0	1 + 0	1 + 0	1 + 0	1+0
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 452 595	1 227 963	1 425 000	1 444 396	1 634 655	1 530 962
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	22	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	fszt	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -10%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos egyedi	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Szoba+féliszoba	1 + 0	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	-15%	-10%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 229 773	1 105 167	1 211 250	1 299 956	1 307 724	1 224 769
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 229 773 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					22 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					27 055 006 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					27 100 000 Ft	

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadéki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

Az ingatlan hozamalapú értéke:

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1074 Budapest, Tivadar u. 2. fszt. 7.	VII. ker., Budapest, Péterfy S. u.	VII. ker., Budapest, Dembinszky u.	VII. ker., Budapest, Marek J. u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	22	28	30	27
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		160 000	170 000	185 000
Infó forrás		ingatlan.com/35310656	ingatlan.com/21881000	ingatlan.com/35295289
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		5 714	5 667	6 852
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		2. em-i, 1 szobás, komfortos, utcai, jó állapotú	Lem-i, 1 szobás, összkomfortos, udvari, közepes állapotú	2. emeleti 1 szobás, komfortos, jó állapotú, utcára néző
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Kínálati ár / időpontja		2026.04.hó	2026.03.hó	2026.03.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		5 429	5 383	6 509
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	22	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	udvari	jobb -5%	hasznló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -15%	jobb -30%
Komfortfokozat	komfortos	hasznló 0%	hasznló 0%	hasznló 0%
Épület állapota		hasznló 0%	hasznló 0%	hasznló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasznló 0%	jobb -5%	hasznló 0%
Elhelyezkedés/lift	Fszt	jobb -5%	jobb -5%	hasznló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-15%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	4 401	4 071	4 576	4 556
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		4 401 Ft/m ² /hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:		4 400 Ft/m²/hó		

Direkt tőkésítés

Ingtatlan címe	1074 Budapest, Tivadar u. 2. fszt. 7.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	bérlemény
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m ²)	22
Bérbeadható terület (m ²)	22
Redukált terület (m ²)	22
Bérbeadható terület (m ²)	22
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 400
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 103 520
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 103 520
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	22 070
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	145 372
Összes kiadás (Ft/év)	167 442
Összes kiadás (Ft/év)	167 442
Tiszta jövedelem (Ft/év)	936 078
Tiszta jövedelem (Ft/év)	936 078
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	17 019 600
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	17 000 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	660 780
Pótlási költség (Ft)	14 537 160
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	27 100 000	100%	27 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	17 000 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			27 100 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek.

Az ingatlanpiacon 2025-ben is folytatódott a dinamikus növekedés mind az eladási árak, mind a bérleti díjak terén, de míg a bérleti díjak 9-10%-os éves növekedést mutattak, addig az eladási árak ennél gyorsabban, akár 20-30%-kal is drágultak, ezért a bérleti díjak mérsékelt növekedése miatt a hozamszámítással kapott érték jobban elmarad a piaci összehasonlítással meghatározott értéktől.

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

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

a
1074 Budapest, Tivadar utca 2. fszt. 7. szám alatti, 33718/0/A/7 helyrajzi számú
22 m² alapterületű lakás becsült

Forgalmi érték kerekítve:

27 100 000,- Ft, azaz huszonhétmillió-egyszázezer Ft

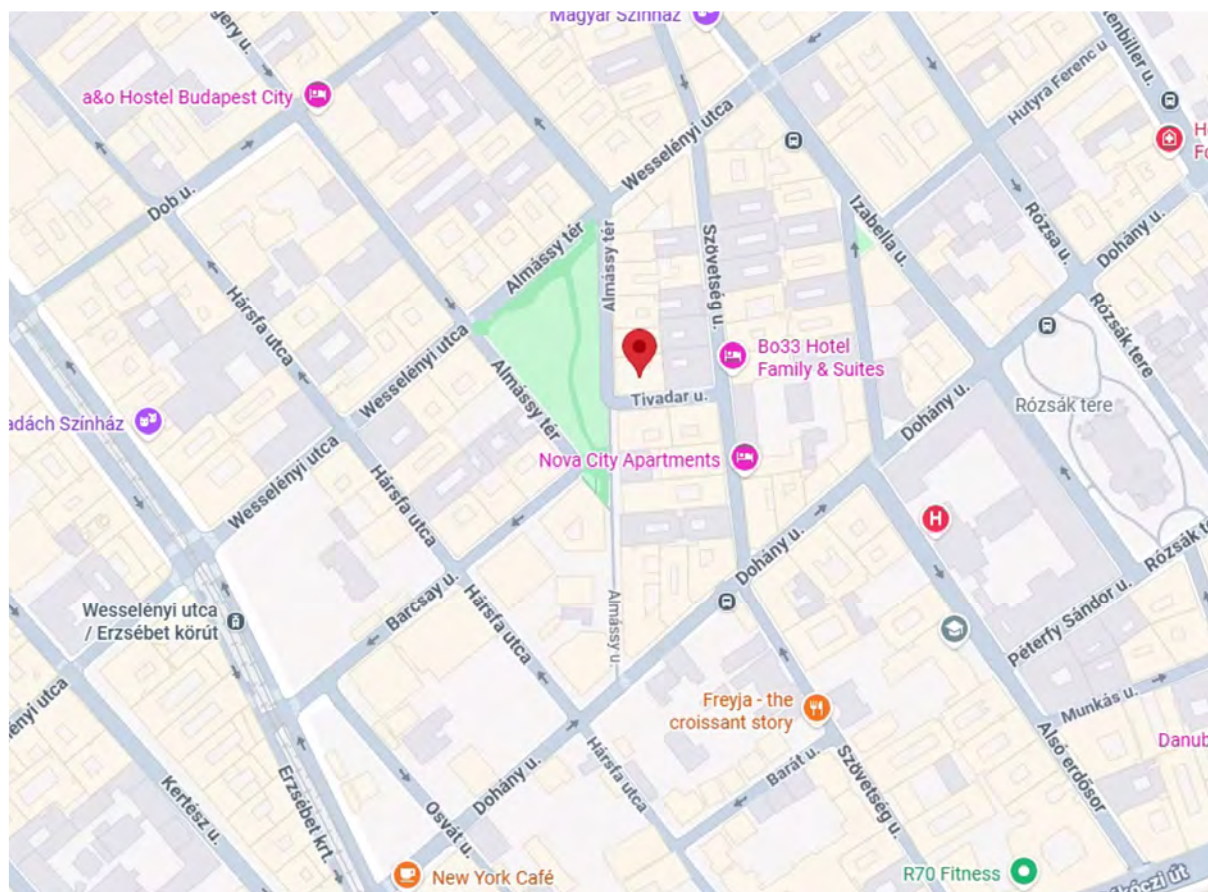
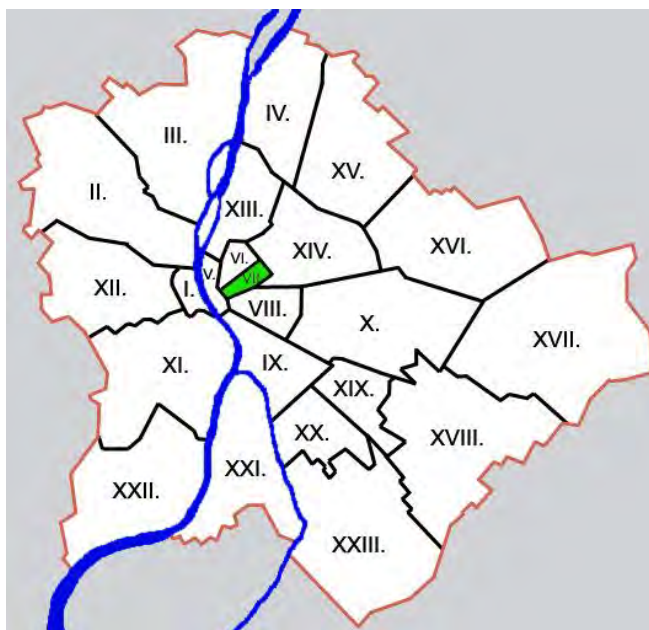
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. április 16.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.04.16.



Utcakép - környezet



Főhomlokzat



Társasház bejárata



Kapualj és lépcsőház





liftudvari homlokzat



lakás ajtószáma



konyha



tűzhely, mosogató



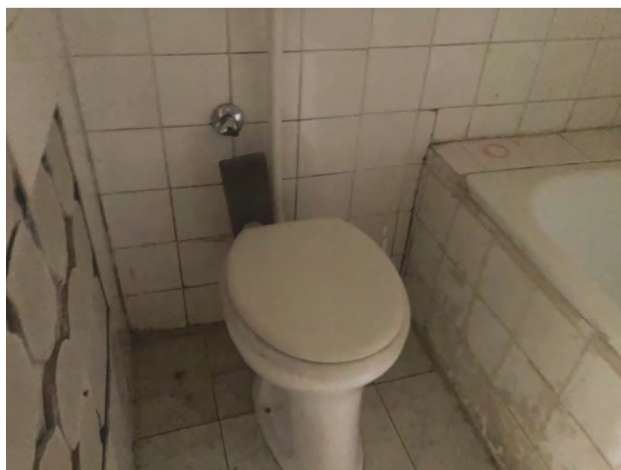
gáz és villanyóra



fürdő



bojler



wc



szoba



szoba



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

Tulajdonlap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.31. 15:33:21



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33718/0/A/7 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII KER., TIVADAR UTCA 2. FSZ./7
Budapest VII ker., Belterület, 33718/0/A/7

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rendeltetési mód</th> <th>Terület (m2)</th> <th>Szobák sz.</th> <th>Félszobák sz.</th> <th>Észmei hányad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>lakás</td> <td>22</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>125/10000</td> </tr> </tbody> </table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Észmei hányad	lakás	22	1	0	125/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Észmei hányad							
lakás	22	1	0	125/10000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert										
Jogi jelleg: Társasház											
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 184991/1995.X.03./
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 186220/1995.X.11./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Lrzsébet körút 6	

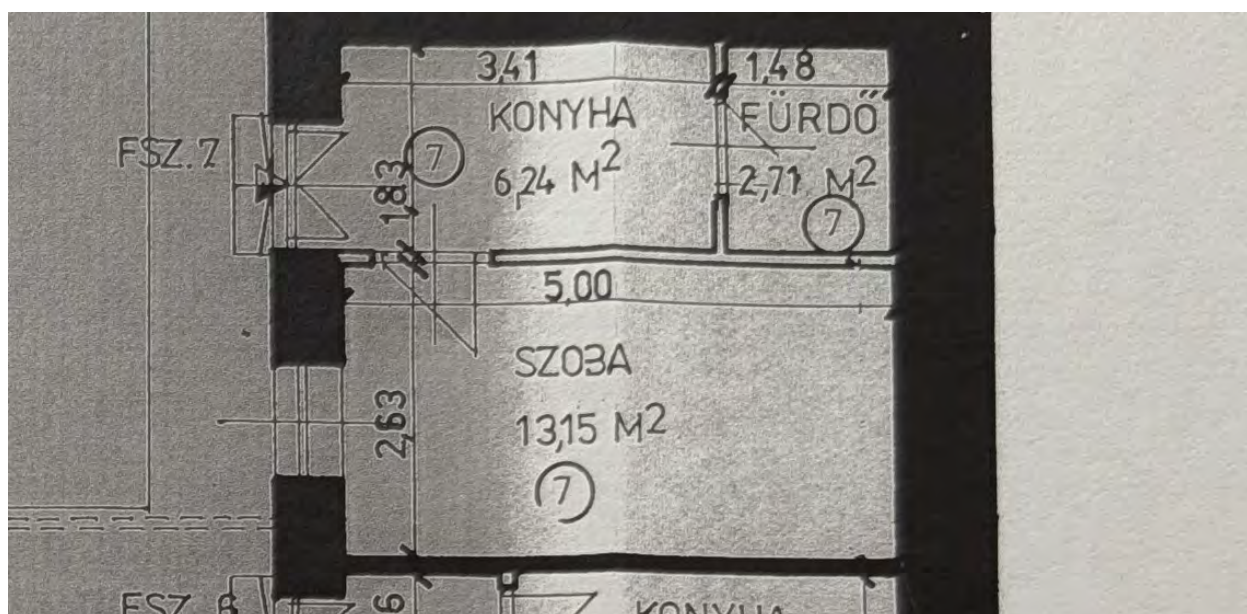
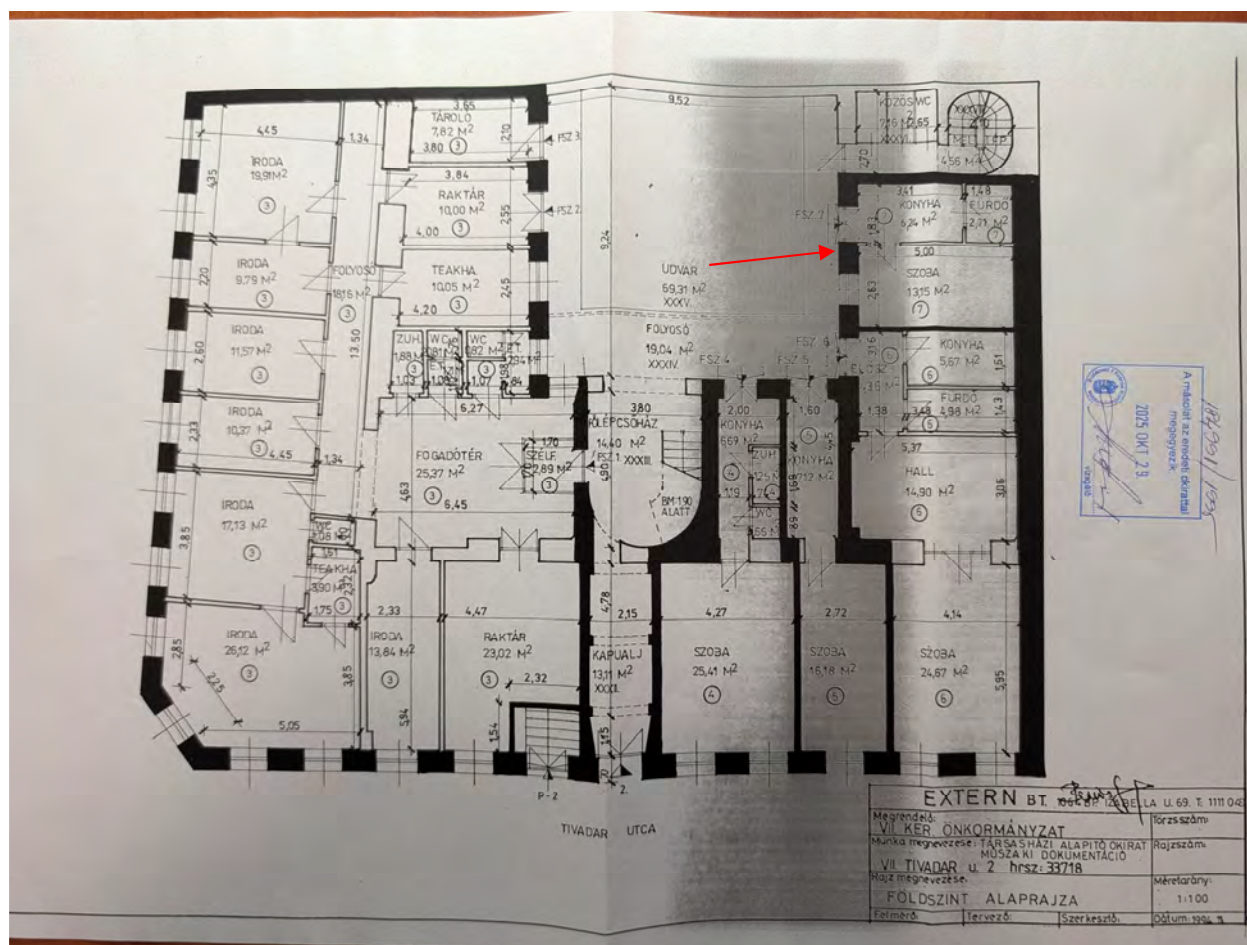
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



Társasház Alapító Okirat –kivonata:

Budapest, VII., Tivadar u. 2.

1

FŐVÁROSI KESZLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés Idője:	1995 -10- 09
Ügyi szám:	4991
Működési	Előírt szám:
	Előadó:

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1074 Budapest, Tivadar u. 2.

Helyrajzi szám: 33718

Tulajdoni lapszám: 904

A bejegyzés a Budapest .../II..... köz ...904/II-22..... sz. tulajdoni lapon sorszám alatti megőrzéssel	
1995 10. 13.	
	 14.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., Tivadar u. 2.

7

6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 6. sz. alatti egy szobából, hallból, előszobából, konyhából és fürdőszobából álló 54,58 m² kerekítve 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 308/10.000 hányad.
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 7. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszobából álló 22,10 m² kerekítve 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányad.
8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt I. em. 8. sz. alatti egy szobából, lakófülkéből, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló 45,07 m² kerekítve 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 254/10.000 hányad.
9. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt I. em. 9. sz. alatti egy szobából és konyhából álló 36,22 m² kerekítve 36 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 204/10.000 hányad.
10. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt I. em. 10. sz. alatti kettő szobából, előszobából, közlekedőből, konyhából, kamrából és fürdőszobából álló 67,08 m² kerekítve 67 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 385/10.000 hányad.
11. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt I. em. 11/a. sz. alatti kettő szobából, előszobából, közlekedőből, konyhából, kamrából és fürdőszobából álló 67,32 m² kerekítve 67 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 380/10.000 hányad.
12. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt I. em. 11/b. sz. alatti kettő szobából és konyhából álló 49,69 m² kerekítve 50 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 280/10.000 hányad.
13. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt I. em. 12. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszobából álló 70,24 m² kerekítve 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 397/10.000 hányad.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., Tivadar u. 2.

19

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

Budapest, 1994. december 8.

1995 -03- 13

A Budapest VII. kerületi
Polgármesteri Hivatal
képviselésében:



[Handwritten signature]

Ellenjegyezte:

Csányi Gábor & Z. társaság
Ügyvédi Iroda
1074 Budapest, Kölesy u. 2.
dr. Csányi Gábor
ügyvéd

[Handwritten signature]

Budapest Főváros
Főpolgármesteri Hivatal
képviselésében:



[Handwritten signature]

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.