

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Thököly út 10. fszt. 9. alatti
32991/0/A/10 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. április 23.

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	13.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	14.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
7. MEGJEGYZÉSEK	19.
MELLÉKLETEK	19.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasház alapító okirat kivonat	

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 Vagyontértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1076 Budapest, Thököly út 10. fszt. 9.
Helyrajzi szám:	32991/0/A/10
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	19 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 szolgáltatatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

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

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

a
1076 Budapest, Thököly út 10. fszt. 9. (hrsz. 32991/0/A/10) helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 200 000,- Ft, azaz húszmillió-kétszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. április 23.

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 az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és a mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, a lakást felmértük, az alapterületben értékelhető 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 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant 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 23.

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.

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:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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 lakás jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.04.23.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, Társasház Alapító Okirat, alaprajz

Az ingatlant bejártuk, a kapott alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.31. (tulajdoni lap - másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Thököly út 10.fszt.9		
(természetben:)	1076 Budapest, Thököly út 10.fszt.9.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	32991/0/A/10		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	19 m ²	eszmei hányad: 112/10000	
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:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 32991/0/A/10 hrsz-ú, földszinti, 19 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben 1 szoba + konyha helyiségekből áll, fűtése nincs (volt), elvileg közös WC használata biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is maximum komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1993.05.24), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

10. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 9. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely szoba, konyhából álló, 19.37 m² (kerekítve 19 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

112/10000-ed rész.

Az Alapító Okiratban foglaltak alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített.

Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső Erzsébetvárosban, a Thököly út 10.sz. alatt lévő társasházban található, a Nefelejcs és Hernád utcák közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben, a Keleti Pu mellett.

Az ingatlan forgalmas, többsávos közlekedésű, szilárd burkolatú főúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, BKV autóbusszokkal, illetve elérhető az M2-es metró Keleti PU megállótól is.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabályos alakú, sík felületű 736 m² térmértékű köztes telken épült, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. Az pinceszinten tárolók vannak, a földszint utcafronti részén 3 üzlethelyiség, az udvar felől és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 28 albetét van (25 lakás és 3 üzlet).

Szerkezeti ismertetés:

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

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 32991/0/A/10 hrsz-ú, 19 m²-es, fszt. 9. lakás megnevezésű ingatlan természetben üresen áll lelakott, jelen állapotában nem alkalmas lakhatásra.

Földszinti, udvari fekvésű, 2 helyiségből: egy szoba + konyha helyiségből áll, fűtése nincs (feltételezhetően gázkonvektor volt), tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül. A lakás az épület jobboldali, egytraktusos szárnyában található, DNy-i tájolású. Bejárata az udvarról a konyhába nyílik, e mellett van a szoba. A konyhában van egy gyenge fizikai állapotú tároló-galéria.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: eredeti gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó: felülvilágító, üvegezett gerébtokos faszerkezet, hevederzárral. Belső ajtó is gerébtokos faszerkezet volt. A nyílászárók avultak, vetemedettek, rosszul záródnak
Belső falfelületek	vakolt, festett; koszos felszívódó nedvesedés látható
Padlóburkolat	szoba: parketta, korhadt; konyha: mozaiklap, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	feltételezzük, hogy közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villany-, gázmérő van
Fűtés:	nincs, feltételezzük, hogy gázkonvektor volt
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; falikút van csapteleppel
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	van egy láthatóan rossz gáztűzhely
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

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

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítése; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

Értékmódosító tényezők:

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítése; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása, esetleg zuhanyzó+WC kialakítása
- feltételezhetően közműmérők cseréje
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető

Megjegyzés: Az ingatlanban lévő elektromos és épületgépészeti hálózat, az itt található gáztűzhely, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Hasznosíthatóság:

A 19 m²-es alapterületű komfort nélküli lakás átalakításra kevésbé alkalmas, de felújítható, ill. komfortosítható is. A konyhában van egy rossz állapotú tároló-galéria, feljáró nélkül.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fszt.9.	szoba	12,60			
	konyha	6,77			
		19,37	19	100	19
		mért alapterület összesen:			19
		biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:			19
		tulajdoni lapon szereplő alapterület:			19

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 mérsékelt, 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 féléves 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 most a 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 őszi csúcshoz képest, a lakáshitelezés történelmi rekordot döntött – derül ki a Duna House friss ingatlanpiaci barométeréből. 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 szezonális okokra 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 257milliárd), 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 százalékot zuhant 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 lakáspiacon?

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 közszolgáltatásban 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 újlakás-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 óvatosak 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 üres komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás.

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

7. A lakás helyiségei általában

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (105.§)

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m²-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

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

A 253/1997 Kormányrendelet értelmében, valamint az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) 2008.09.08-i módosításával 8 négyzetméterre növekedett az építhető lakószoba minimális alapterülete. Továbbá nem különböztetünk már meg félszobát és szobát, hanem mindkettőre a lakószoba elnevezés használatos.

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 32991/0/A/10 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 19 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

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

Értékmódosító tényezők:

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készíttve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása, esetleg zuhanyzó+WC kialakítása
- feltételezhetően közműmérők cseréje
- fizikai állapot: 60%-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	1076 Budapest, Thököly út 10.fsz.9	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Szövetség u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Alpár u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay u.
HRSZ	32991/0/A/10					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	19	20	16	19	25	24
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 870 000	22 000 000	20 500 000	39 500 000	29 900 000
Infó forrás		adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com/ 35071735	ingatlan.com/ 3533217
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 284 656	1 143 500	1 375 000	1 078 947	1 580 000	1 245 833
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	átlagos állapotú házban,felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban,felújítandó, de lakható	átlagos állapotú házban,felújítandó, de lakható	átlagos állapotú házban,felújítandó, de lakható	átlagos állapotú házban,jó állapotú lakás	átlagos állapotú házban,felújított állapotú lakás
Szint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift van	Lift nélküli
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+főszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2025.07.hó	2024.04.hó	2025.07.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	15%	5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 319 872	1 200 675	1 581 250	1 132 895	1 501 000	1 183 542
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	udvarról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	19	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	átlagos állapotú házban,felújítandó, nem lakható	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -25%	jobb -25%
Komfortfokozat természetben	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-15%	-15%	-10%	-30%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 064 520	1 020 574	1 344 063	1 019 605	1 050 700	887 656
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 064 520 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					19 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					20 225 880 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					20 200 000 Ft	

6.4. Végső piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1076 Budapest, Thököly út 10. fszt. 9. hrsz. 32991/0/A/10 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 200 000,- Ft, azaz húszmillió-kétszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2026.03.31-i keltezésű tulajdoni lap (teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2026. április 23.

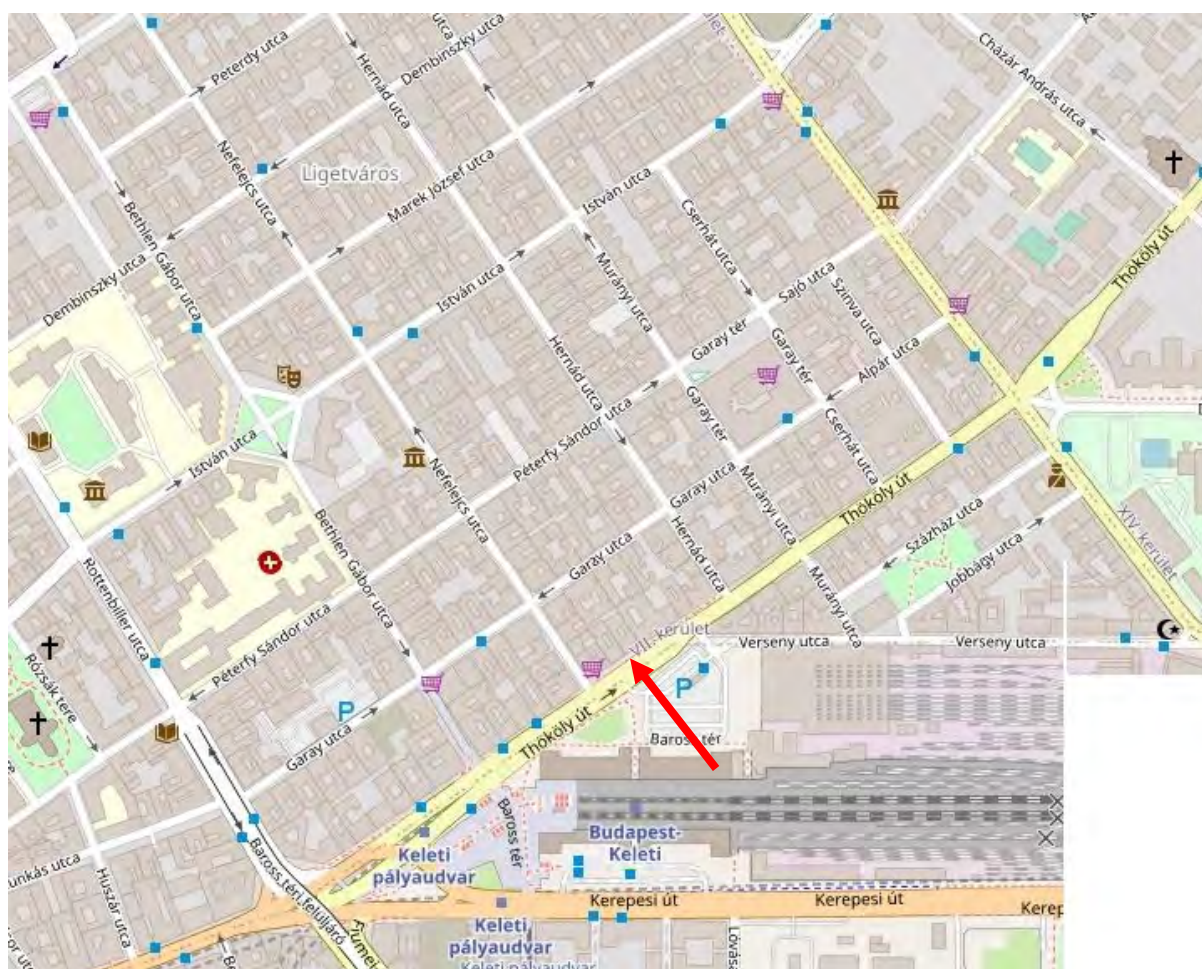
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

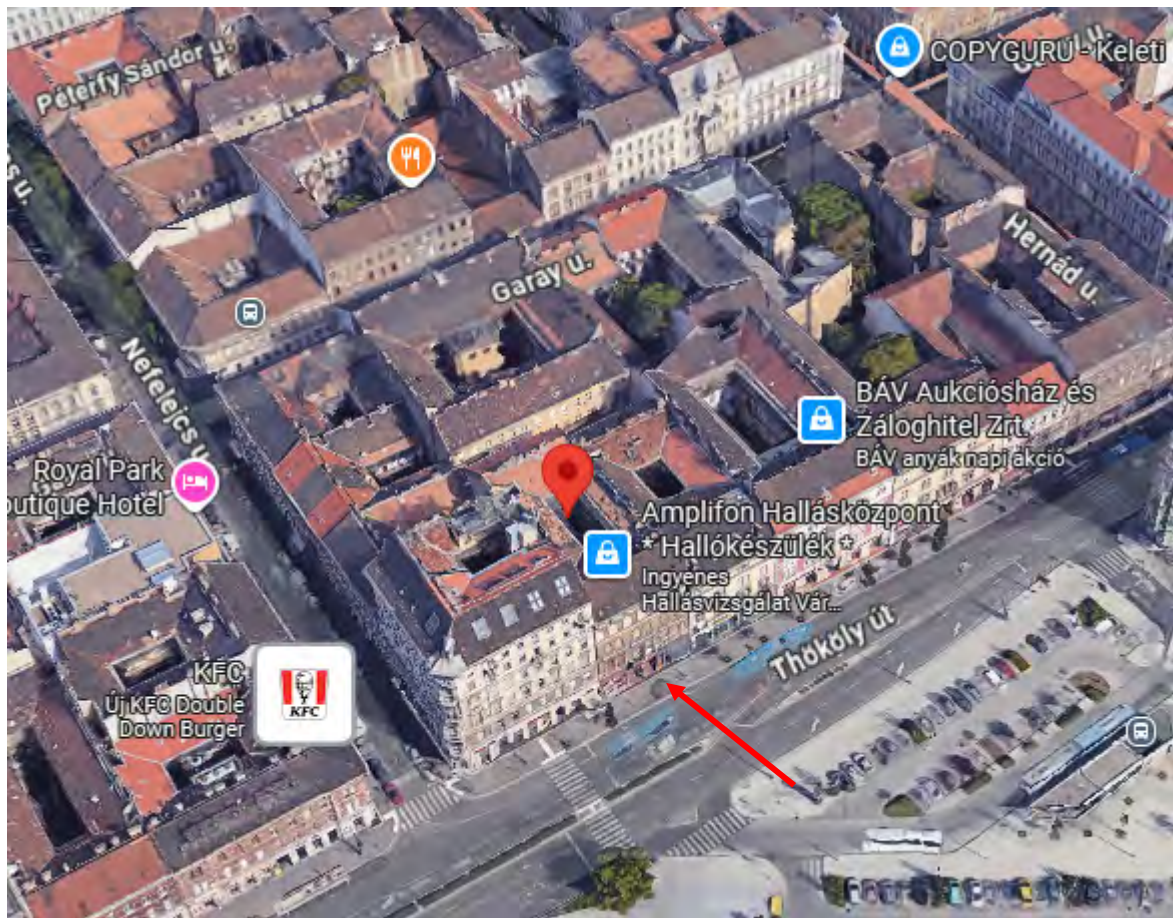
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
társasház alapító okirat kivonat

Térképrészletek



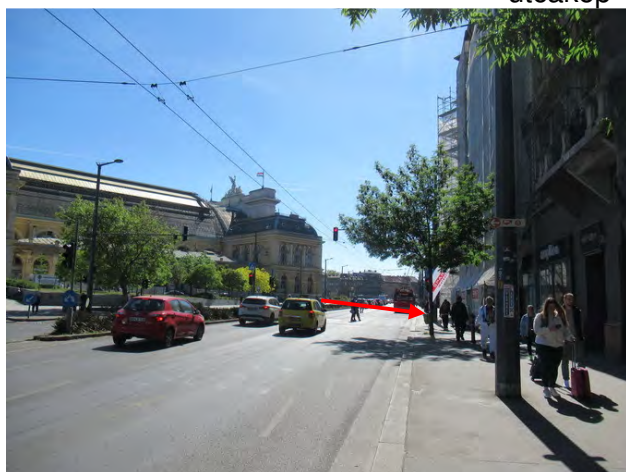


FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.04.23.



utcakép – környezet

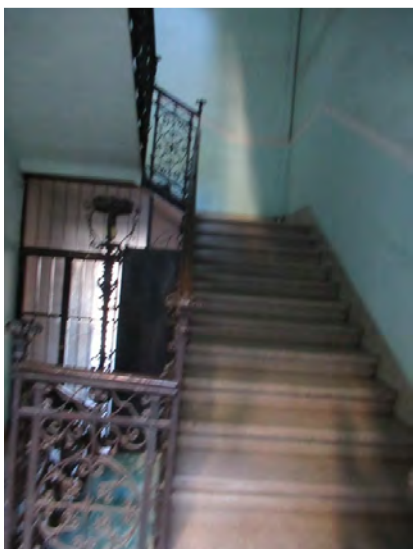
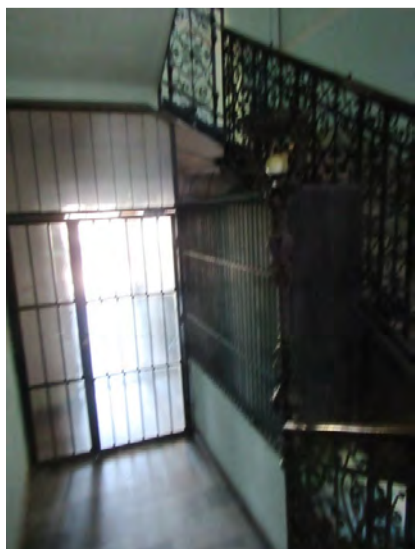


TH bejárata



előtér - kapualj





belső udvar



értékelt lakás



konyha



szoba



szoba



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31



Budapest VII. ker.
Belterület, 32991/0/A/10 helyrajzi
szám

Oldal 1/1

1076 BUDAPEST VII. KER., THÖKÖLY ÚT 10. FSZ./9
Budapest VII. ker., Belterület, 32991/0/A/10

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 500007/738/1997/97.10.04				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	19	1	0	112/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 500007/738/1997/97.10.04				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 143234/1993.V.24./
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel
	Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

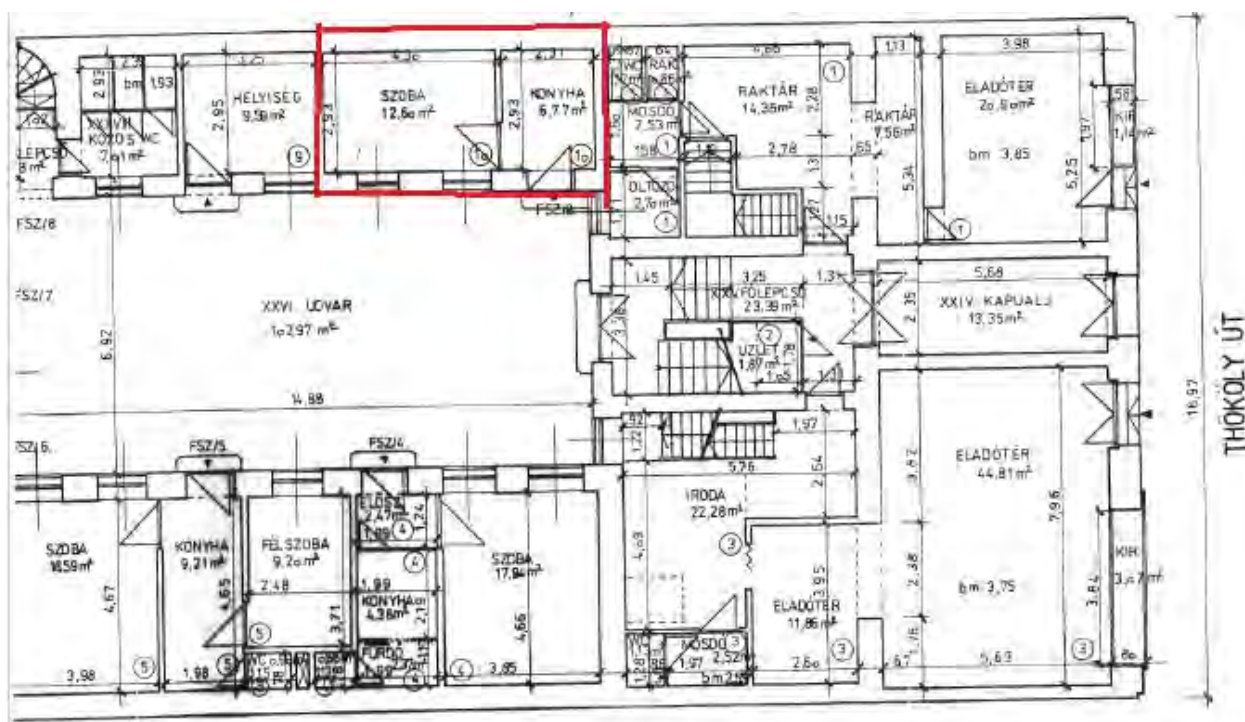
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

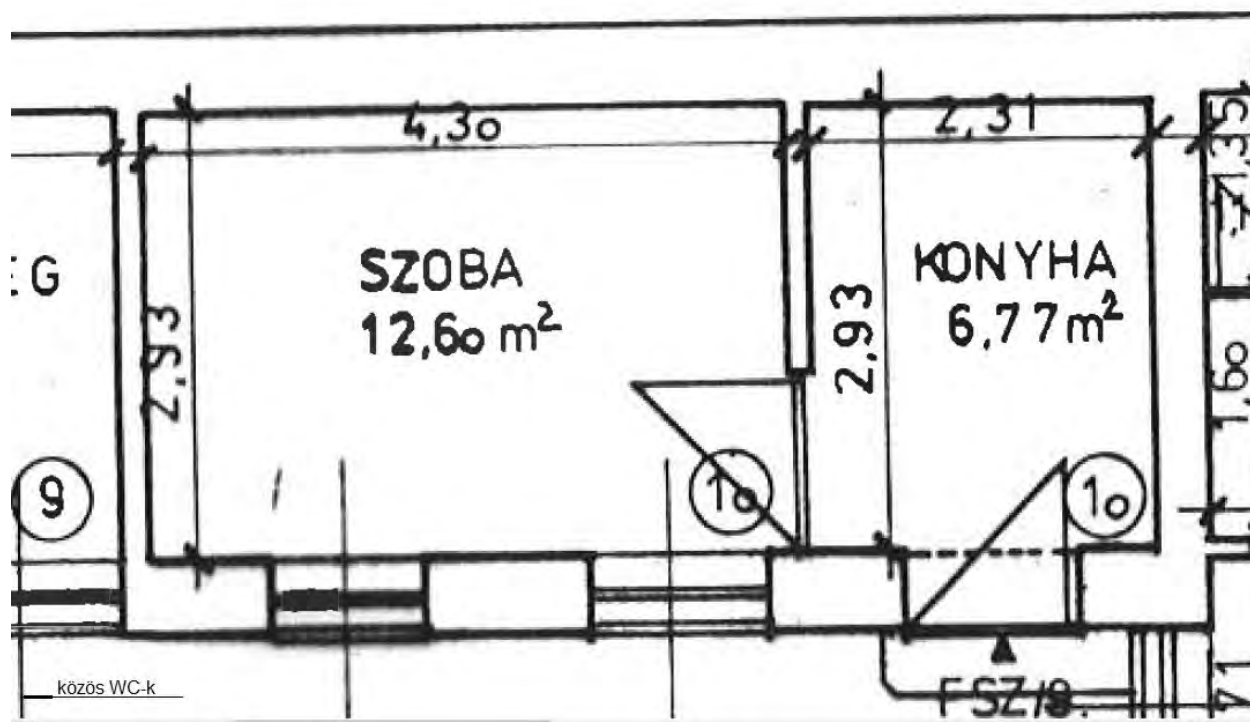
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

SZINTRAJZ:



ALAPRAJZ:



(29)

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Bekérés	1993 MÁJ 24
143234	Előirat száma:
	Leadó:

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT.

B u d a p e s t

1076 .VII.ker. THÖKÖLY UT 10.

Budapest PF 103

Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra
TARSAZHÁZ bejegyzés az okiratban
 nyújt tartalommal
 megtörtént

Határozatom ellen a módosított 1972. évi
 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a kezbesítéstől szá-
 mított 30 napon belül a Fővárosi Földhi-
 vatalhoz címzett fellebbezést lehet be-
 nyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivata-
 lánál. A fellebbezés illetékköteles.

Budapest. 1993. V. 24.

László Kincses
 ingatlannyilvántartási
 főelőadó



TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.ker. THÖKÖLY UT 10.

1

I.

Általános rendelkezések.

A Budapest VII.ker Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a Budapest VII. kerületi 230 számú tulajdoni lapon 32991 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VII.ker. THÖKÖLY UT 10. szám alatti, a Fővárosi VII. ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban MAGYAR ÁLLAM tulajdonában álló ház-ingatlant a 32/1969. (IX.30) Korm.sz. rendelet 2. (2) bekezdése alapján a mellékelt tervrajz szerint

társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek anélkül, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

Közös tulajdonba kerülnek az I-XLVII.sorszám alatt felsoroltak.

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.ker THÖKÖLY UT 10.

=====

- I. 736 m2 területű telek
- II. A hátsó udvari téglakerítés fél hossza és jobb oldali része.
- III. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak.
- IV. Közbenső födémek és erkélylemezek burkolatok nélkül, zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények. Az épület szigetelése.
- V. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függő ereszcsonornák, lefolyócsövek, bádogfedések, egyéb tartozékok.
- VI. Külső, belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói.
- VII. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók burkolatai, korlátai.
- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószerelvényei, a különtulajdonu helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.
- IX. Csatorna alap- és ejtóvezetékek a különtulajdonu helyiségek és lakások csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai. Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai.
- X. Elektromos vezetékek a különtulajdonu helyiségek és lakások árammérő órájáig. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és szerelvényei.
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a külön tulajdonu helyiségek és lakások gázmérő órájáig.

PINCESZINT:

- | | |
|------------------|----------|
| XII. Lépcső | 3,84 m2 |
| XIII. Rekesz | 1,81 m2 |
| XIV. Közlekedő | 3.50 m2 |
| XV. Közös tároló | 36.12 m2 |

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.ker. THÖKÖLY, UT 10.

3

XVI.	Közlekedő	6.38 m2
XVII.	Közös tároló	13.90 m2
XVIII.	Közös tároló	70.93 m2
XIX.	Rekesz	9.25 m2
XX.	Közös tároló	54.78 m2
XXI.	Közös tároló	76.49 m2
XXII.	Udvari lépcső	1.50 m2
XXIII.	Hátsó udvar	41.77 m2

FÖLDSZINT:

XXIV.	Kapualj	13.35 m2
XXV.	Főlépcső	23.39 m2
XXVI.	Udvar	102.97 m2
XXVII.	Melléklépcső	7.78 m2
XXVIII.	Közös WC	7.01 m2
XXIX.	Légudvar	9.32 m2

FELEMELET:

XXX.	Helyiség	7.12 m2
XXXI.	Melléklépcső	7.78 m2

I. EMELET:

XXXII.	Főlépcső	13.38 m2
XXXIII.	Függőfolyosó	29.45 m2
XXXIV.	Melléklépcső	7.78 m2

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.KER. THÖKÖLY UT 10.

4

XXXV.	Közös WC	4.90 m ²
XXXVI.	Légudvar	3.89 m ²
XXXVII.	Légudvar	6.48 m ²
XXXVIII.	Légudvar	1.10 m ²

II.EMELET:

XXXIX.	Főlépcső	18.38 m ²
XL.	Függőfolyosó	29.45 m ²
XLI.	Melléklépcső	7.78 m ²
XLII.	Közös WC	5.12 m ²

III.EMELET:

XLIII.	Főlépcső	9.36 m ²
XLIV.	Függőfolyosó	29.45 m ²
XLV.	Melléklépcső	6.57 m ²
XLVI.	Közös WC	5.08 m ²

PADLÁS:

XLVII.	Padlás	371.49 m ²
--------	--------	-----------------------

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

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

Hrsz.: 32.991

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.KER. THÖKÖLY UT 10.

5

B./ Külön tulajdon.

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

- ① A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET, mely eladótér, két raktár, raktár lépcsővel, mosdó, öltöző, WC, három pinceszinti raktár, pinceszinti raktárból álló 96.70 m² (kerekítve 97 m²) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzátartozó 0.57 m² kirakattal, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

574/10000-ed rész.

- ② A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET, mely üzlethelyiségből álló 1.87 m² (kerekítve 2 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

12/10000 -ed rész.

- ③ A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET, mely kettő eladótér, iroda, mosdó, WC, galéria, teherlift, pincelépcső, három pinceraktárból álló, 179.10 m² (kerekítve 180 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzátartozó 1.54 m² kirakattal, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

1071/10000-ed rész.

4. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 4. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC-ből álló, 28.02 m² (kerekítve 28 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

166/10000-ed rész.

5. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 5. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely szoba, félszoba, konyha, WC-ből álló 37.90 m² (kerekítve 38 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

225/10000-ed rész.

Hrsz: 32991

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.ker. THÖKÖLY UT 10.

6

6. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 6. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS , mely kettő szoba, konyha , előszoba , fürdőszoba,WC , kamrából álló, 57.26 m2(kerekítve 57 m2)alapterülettel,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

337/10000-ed rész.

7. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 7. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS , mely szoba, hálófülke,konyha, fürdőszoba-WC-ből álló 37.81 m2 (kerekítve 38 m2) alapterülettel,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

225/10000-ed rész.

8. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 8. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS , mely szoba, konyha, hall, fürdőszoba-WC-ből álló,43.77 m2(kerekítve 44 m2) alapterülettel,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

260/10000-ed rész.

9. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt földszinti HELYISÉG , mely helyiségből álló 9.69 m2(kerekítve 10 m2) alapterülettel,nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

59/10000-ed rész.

10. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 9. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS , mely szoba, konyhából álló, 19.37 m2 (kerekítve 19 m2) alapterülettel ,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

112/10000-ed rész.

11. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt I.EMELET 10. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS , mely kettő szoba, félszoba, konyha, előszoba,hall,fürdőszoba,WC,közlekedő kamrából álló, 99.23 m2 (kerekítve 99 m2) alapterülettel, a hozzá tartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

592/10000-ed rész.

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1076. VII.KER. THÖKÖLY UT 10.

17

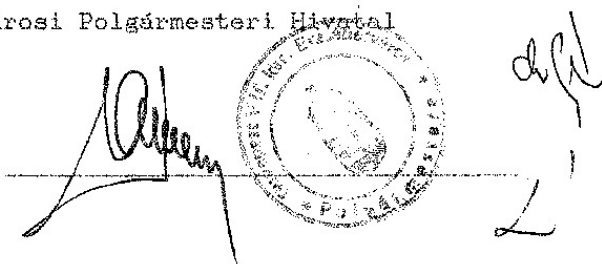
Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977.évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

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

Budapest, 1993. május hó 17. napján

A Budapest VII.ker.Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal
képviselésében.

Ellenjegyezte:



TANÁCS & HACSÁVE CZ
ÜGYVÉDI IRODA
122 Budapest, Kereszt u. 9/b
Tel. 226-05-91