

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. szám alatti,

33836/0/A/17 helyrajzi számú

29 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2026. április 22.

## 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 Ingtalngazdálkodási 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 VII. ker. Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. |
| Helyrajzi szám:          | 33836/0/A/17                                           |
| Megnevezése tul.lapon:   | lakás                                                  |
| kapott adatszolgáltatás: | félkomfortos lakás                                     |
| természetben:            | üres lakás                                             |
| Területe (tul.lap):      | 29 m <sup>2</sup>                                      |
| Értékelt tul. hányad:    | 1/1                                                    |

### 4. Az értébecslés célja

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

### 5. Az értébecslés módszere

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

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értékbecslés eredménye

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

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

**a**  
**1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. alatti, 33836/0/A/17 helyrajzi számú**  
**29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**32 500 000,- Ft, azaz harminckettőmillió-ötszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014  
EUFIM minősített ingatlanértékelő  
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2026. április 22.

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 22.

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) költségéből való értéklevezetés.

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos 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 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: 2026.04.20.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Tulajdoni lap dátuma:      | 2026.03.31.                                                               |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1077 Budapest, VII. kerület, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16.               |
| <b>Természetbeni címe</b>  | 1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16.                             |
| Fekvése:                   | Belterület                                                                |
| Helyrajzi szám:            | 33836/0/A/17                                                              |
| Megnevezése:               | lakás                                                                     |
| Területe:                  | 29 m <sup>2</sup> eszmei hányad: 273/10000                                |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1                                   |
| Széljegyek:                | nincs                                                                     |
| Bejegyzések:               | I/1. Társasház<br>Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek |
| Terhelések:                | nem tartalmaz                                                             |

### Jogi helyzet:

**A tulajdoni lapon** 1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. szám alatti, 33836/0/A/17 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 29 m<sup>2</sup>-es, 1 szobás. Természetben egy szoba és konyha és kamrából áll. A kamrában WC került kialakításra. Fűtéssel nem rendelkezik. A lakás félkomfortosnak tekinthető.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1994.03.31.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

-7-

17./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 17. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 17. számmal jelölt, I. emelet 16. ajtószámú, egy szobából, konyhából és kamrából álló 28.82 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 288/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

Az értékeléshez kapott TAO feltehetőleg nem a végleges, mert az eszmei tulajdoni hányad eltér tulajdoni lapon feltüntetett eszmei hányadtól!

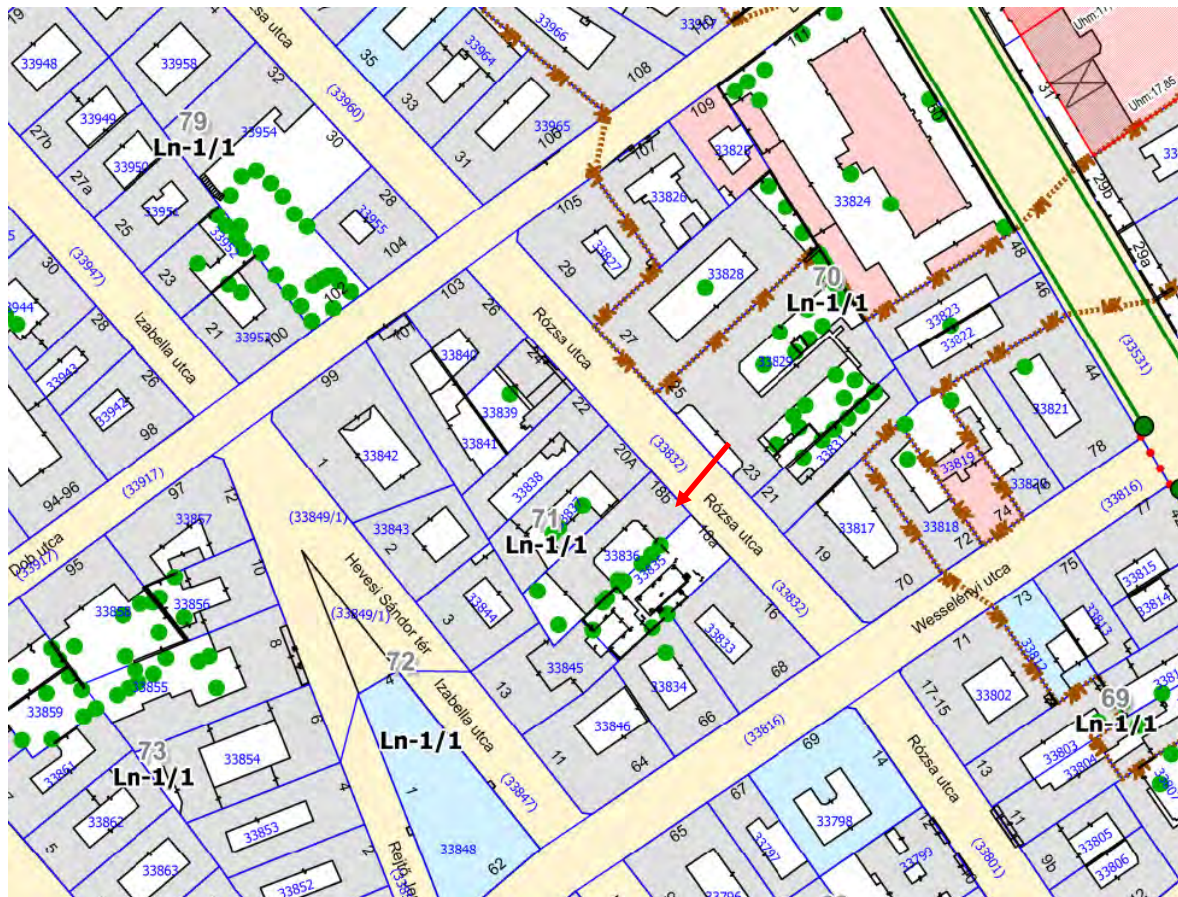
A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

**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.



#### 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 km<sup>2</sup>), 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 Rózsa utca 18.B. szám alatt lévő házban található, a Dob utca és az Wesselényi utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú 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 környezet természetesen összközműves.

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

## 5.2. A telek bemutatása

Az épület 793 m<sup>2</sup>-es, téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alakban beépített, 1 belső udvaros. A belső udvar egy drótkerítéssel elválasztott a szomszéd ingatlantól. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. Az ingatlan összközműves.

## 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken az 1889-ben épült épület, eklektikus bérház zárt sorúan beépített, utcafronton álló, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Összesen 25 db lakás és 1 db üzlethelység található az épületben.

Szerkezeti ismertetés:

| Alapozás, szigetelés | vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Falak                | függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglá – hosszfőfalak 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: 3 karú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal                                                                                         |
| Homlokzatképzés      | a földszint szinten vakolt, szürke színre festett, valamint kváderezett kialakítású, a többi szinten színes vakolattal ellátott.             |
| Nyílászárók szerk.   | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók 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: Szemrevételezéssel látható, hogy a belső udvari homlokzat, lépcsőház, függőfolyosók és korlátok karbantartottak, felújítottak, de az épület főhomlokzatán nagyobb felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben. Összességében átlagos állapotúnak tekinthető az épület.

#### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 1. emelet 16. szám alatti lakás bejárata a társasház függőfolyosójáról érhető el. A bejárat egyszárnyú, üvegezett, fa gerébtokos ajtó felülvilágítóval, amely közvetlenül a konyhába vezet. A lakás ablaka a szomszédos épület belső udvara felé néz. A konyha végéből nyílik a szoba, balra pedig a kamra, amibe WC került kialakításra.

A lakás belmagassága 3,54 m.

Számított alapterület: 29 m<sup>2</sup>. Komfortfokozata: félkomfortos

Szerkezeti ismertetés:

|                    |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nyílászárók szerk. | ablak: gerébtokos régi fa szerkezet, a szomszéd épület belső udvarára néz; bejárati ajtó: egyszárnyú, üvegezett, fa gerébtokos ajtó felülvilágítóval, teljesen felújítandó állapotú |
| Belső falfelületek | a falak festettek, a konyhában részben csempézett, a vakolat több helyen lehullott, elhanyagolt állapotú                                                                            |
| Padlóburkolat      | szoba: parketta; konyha és WC (korábban kamra): mettlachi és PVC                                                                                                                    |
| Belső lépcsők      | -                                                                                                                                                                                   |
| Közműellátottság   | összközműves: víz, gáz, csatorna, villany bekötés van                                                                                                                               |
| Közmű-mérők        | lakás rendelkezik önálló víz-, gáz- és villanyórával                                                                                                                                |
| Fűtés:             | fűtés nem került kialakításra                                                                                                                                                       |
| Melegvíz-ellátás   | nincs                                                                                                                                                                               |
| Áram-ellátás       | a világítás hagyományos lámpatestek                                                                                                                                                 |
| Főzési lehetőség:  | nincs                                                                                                                                                                               |
| Egyéb gépészet     | kaputelefon rendszer                                                                                                                                                                |

#### Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, erősen leromlott műszaki állapotú, jelenlegi formájában lakhatásra nem alkalmas. A rendeltetésszerű használat helyreállításához teljes körű felújítás szükséges, amely magában foglalja az új padlóburkolatok készítését, a nyílászárók cseréjét, az épületgépészeti és elektromos hálózat teljes újra vezetékezését, valamint a fűtési és melegvíz-ellátási rendszer kialakítását.

Fizikai állapota megközelítőleg 60%-osnak tekinthető.

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

#### Területkimutatás:

| szint                                           | megnevezés                  | haszn. alapter.<br>alaprajz szerint | korr.       | korr.<br>alapter. |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|
|                                                 |                             | m <sup>2</sup>                      | %           | m <sup>2</sup>    |
| 1. em. 16                                       | szoba                       | 19,14                               |             |                   |
|                                                 | konyha                      | 8,82                                |             |                   |
|                                                 | WC (kamra)                  | 0,86                                |             |                   |
|                                                 | <b>Lakóterület összesen</b> | <b>28,82</b>                        | <b>100%</b> | <b>29</b>         |
|                                                 |                             |                                     |             |                   |
| Lakás TAO szerinti alapterülete:                |                             |                                     |             | 29,00             |
| Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:      |                             |                                     |             | 29                |
| <b>Lakás értékelésben számolt alapterülete:</b> |                             |                                     |             | <b>29</b>         |

## 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 újlakás piac 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 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 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 tapasztalt decemberben az ingatlanpiaci kereslet. A szám első pillantásra riasztó, valójában azonban inkább a „vihár előtti csendet” jelzi: az eladók már felsorakoztak, a vevők pedig januártól új eszközökkel és támogatásokkal érkeznek. A forgalom súlypontja vidékre tolódik, a kínálat rekordközelbe, 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 „vihár 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 üres félkomfortos, 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 m<sup>2</sup> a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m<sup>2</sup>.

(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 1. emelet 16. ajtó alatti lakás értékelését az 29 m<sup>2</sup> 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
- az épületben nincs lift
- a lakásban nincs fűtés
- a lakás emeleti elhelyezkedésű
- a lakás ablaka a szomszédos ingatlan belső udvara felé néz
- a lakás teljes körűen felújítandó, általános fizikai állapota 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                                      | 1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16.       | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Szövetség u. II.em.              | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Jósika u. I.em.                | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Csengery u. III.em. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Dob. u. I.em.   | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Csengery u. I.em. |
| HRSZ                                     | 33836/0/A/17                                        |                                                                  |                                                                |                                                     |                                                 |                                                   |
| Kiinduló alapadatok                      |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     |                                                 |                                                   |
| Adat típusa (tény/kinálat)               |                                                     | kinálat                                                          | kinálat                                                        | kinálat                                             | kinálat                                         | kinálat                                           |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )      | 29                                                  | 26                                                               | 32                                                             | 35                                                  | 29                                              | 29                                                |
| Adásvétel / hird.ár (Ft)                 |                                                     | 45 480 000                                                       | 49 900 000                                                     | 50 600 000                                          | 49 990 000                                      | 43 500 000                                        |
| Infó forrás                              |                                                     | ingatlan.com/ 35256420                                           | ingatlan.com/ 35241473                                         | ingatlan.com/ 35191344                              | ingatlan.com/ 35252344                          | ingatlan.com/ 35266017                            |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 1 595 623                                           | 1 749 231                                                        | 1 559 375                                                      | 1 445 714                                           | 1 723 793                                       | 1 500 000                                         |
| 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, felújított állapotú lakás, WC (darálós) | Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás, galériával | Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás     | Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás   |
| Szint                                    | I.em.                                               | II.em.                                                           | I.em.                                                          | III.em.                                             | I.em.                                           | I.em.                                             |
| Fűtési mód /extrák                       | Nincs                                               | gáz(konvektor),elektromos fűtőpanel                              | elektromos fűtőpanel                                           | gáz(konvektor)                                      | gáz(konvektor)                                  | gáz(konvektor)                                    |
| Lift                                     | Lift nélküli                                        | Lift nélküli                                                     | Lift nélküli                                                   | Lift nélküli                                        | Lift nélküli                                    | Liftes                                            |
| Kilátás utcai / udvari                   | Belső udvar                                         | udvari                                                           | udvari                                                         | udvari                                              | udvari                                          | udvari                                            |
| Szoba+féliszoba                          | 1+0                                                 | 1+0                                                              | 1+1                                                            | 1+0                                                 | 1+0                                             | 1+0                                               |
| Komfortfokozat                           | félkomfortos                                        | komfortos                                                        | komfortos                                                      | komfortos                                           | komfortos                                       | komfortos                                         |
| adásvétel/kinálat időpontja              |                                                     | 2026.04.hó                                                       | 2026.04.hó                                                     | 2026.04.hó                                          | 2026.04.hó                                      | 2026.04.hó                                        |
| Infláció/kinálati korrekció              |                                                     | -5%                                                              | -5%                                                            | -5%                                                 | -5%                                             | -5%                                               |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 1 515 842                                           | 1 661 769                                                        | 1 481 406                                                      | 1 373 429                                           | 1 637 603                                       | 1 425 000                                         |
| Értékmódosító tényezők                   |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     |                                                 |                                                   |
| Ép. elhelyezkedése                       |                                                     | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | hasonló 0%                                          | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| Építési kor                              | ~1900                                               | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | hasonló 0%                                          | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| Lakás megközelíth. - lift                |                                                     | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | hasonló 0%                                          | hasonló 0%                                      | jobb -5%                                          |
| Felép. alapter.                          | 29                                                  | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | nagyobb 5%                                          | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint     | I.em.                                               | rosszabb 5%                                                      | hasonló 0%                                                     | rosszabb 5%                                         | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| Kilátás utcai / udvari                   | Belső udvar                                         | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | hasonló 0%                                          | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| Fizikai állapot                          | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | jobb -25%                                                        | jobb -25%                                                      | jobb -25%                                           | jobb -20%                                       | jobb -20%                                         |
| Fűtési mód / komfort fokozat             | félkomfortos<br>Nincs                               | jobb -5%                                                         | jobb -5%                                                       | jobb -5%                                            | jobb -5%                                        | jobb -5%                                          |
| Közművesítettsége                        |                                                     | hasonló 0%                                                       | hasonló 0%                                                     | hasonló 0%                                          | hasonló 0%                                      | hasonló 0%                                        |
| korrekciók összesen:                     |                                                     | -25%                                                             | -30%                                                           | -20%                                                | -25%                                            | -30%                                              |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 1 121 551                                           | 1 246 327                                                        | 1 036 984                                                      | 1 098 743                                           | 1 228 203                                       | 997 500                                           |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE     |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     |                                                 |                                                   |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                      |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     | 1 121 551 Ft/m <sup>2</sup>                     |                                                   |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:              |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     | 29 m <sup>2</sup>                               |                                                   |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK                      |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     | 32 524 979 Ft                                   |                                                   |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:  |                                                     |                                                                  |                                                                |                                                     | 32 500 000 Ft                                   |                                                   |

## Megjegyzés:

A korrekciók mértéke az ingatlan elhelyezkedése, felújítandó állapota, megközelíthetősége, udvarra néző kilátása miatt egyes esetekben eléri a 30%-ot, de azt nem haladja meg.

## 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 hozadáki 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.

| FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS                   |                                               |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Összehasonlító szempont                         | Értékelendő                                   | Összeas.1.                                                                          | Összeas.2.                                                                                    | Összeas.3.                                                                        |
| Cím                                             | 1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. | VII. ker., Budapest, Cserhát u. I.em.                                               | VII. ker., Budapest, Jósika u. III.em.                                                        | VII. ker., Budapest, Dohány u. IV.em.                                             |
| <b>Kiinduló alapadatok</b>                      |                                               |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                   |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )             | 29                                            | 28                                                                                  | 33                                                                                            | 25                                                                                |
| Bérleti nettó díj (Ft/hó)                       |                                               | 190 000                                                                             | 198 000                                                                                       | 180 000                                                                           |
| Infó forrás                                     |                                               | ingatlan.com/35287683                                                               | ingatlan.com/31788047                                                                         | ingatlan.com/34391343                                                             |
| Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)             |                                               | 6 786                                                                               | 6 000                                                                                         | 7 200                                                                             |
| Az ingatlan jellege                             | lakás                                         | lakás                                                                               | lakás                                                                                         | lakás                                                                             |
| Tulajdoni hányad                                | 1/1                                           | 1/1                                                                                 | 1/1                                                                                           | 1/1                                                                               |
| Ingatlan ismertetése                            |                                               | Lift nélküli házban, I. em-i, 1 szobás, gáz(konvektor) fűtéses, udvari, jó állapotú | Lift nélküli házban, III. em-i, 1 szobás, gáz(konvektor) fűtéses, udvari, felújított állapotú | Liftes házban IV. emeleti 1 szobás, gázkazán fűtéses, udvari, felújított állapotú |
| Komfortfokozat                                  | félkomfortos                                  | komfortos                                                                           | komfortos                                                                                     | összkomfortos                                                                     |
| Kínálati ár / időpontja                         |                                               | 2026.04.hó                                                                          | 2026.04.hó                                                                                    | 2026.04.hó                                                                        |
| Kínálat miatti korrekció                        |                                               | -5%                                                                                 | -5%                                                                                           | -5%                                                                               |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)      |                                               | 6 446                                                                               | 5 700                                                                                         | 6 840                                                                             |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                   |                                               |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                   |
| Felép. alapter.                                 | 29                                            | hasonló<br>0%                                                                       | hasonló<br>0%                                                                                 | hasonló<br>0%                                                                     |
| Épületen belüli elhelyezkedés<br>utcai/ udvari  | Belső udvar                                   | hasonló<br>0%                                                                       | hasonló<br>0%                                                                                 | hasonló<br>0%                                                                     |
| Fizikai állapot                                 | felújítandó állapot                           | jobb<br>-25%                                                                        | jobb<br>-25%                                                                                  | jobb<br>-25%                                                                      |
| Komfortfokozat                                  | félkomfortos                                  | jobb<br>-5%                                                                         | jobb<br>-5%                                                                                   | jobb<br>-5%                                                                       |
| Épület állapota                                 |                                               | hasonló<br>0%                                                                       | hasonló<br>0%                                                                                 | hasonló<br>0%                                                                     |
| Fűtési mód / melegvíz/ klíma                    |                                               | hasonló<br>0%                                                                       | hasonló<br>0%                                                                                 | hasonló<br>0%                                                                     |
| Elhelyezkedés/lift                              | I.em.                                         | hasonló<br>0%                                                                       | rosszabb<br>5%                                                                                | hasonló<br>0%                                                                     |
| <b>korrekciók összesen:</b>                     |                                               | -30%                                                                                | -25%                                                                                          | -30%                                                                              |
| <b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b> | <b>4 525</b>                                  | <b>4 513</b>                                                                        | <b>4 275</b>                                                                                  | <b>4 788</b>                                                                      |
| <b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>     |                                               |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                   |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                             |                                               |                                                                                     | 4 525 Ft/m <sup>2</sup> /hó                                                                   |                                                                                   |
| <b>BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KERÉKÍTVÉ:</b>           |                                               |                                                                                     | <b>4 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>                                                              |                                                                                   |

**Megjegyzés:** A korrekciók mértéke az ingatlan elhelyezkedése, felújítandó állapota, megközelíthetősége, udvarra néző kilátása miatt egyes esetekben eléri a 30%-ot, de azt nem haladja meg.

**Az ingatlan hozamalapú értéke:**

| Direkt tőkésítés                                                                    |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Ingatlan címe                                                                       | 1077 Budapest, Rózsa utca 18/B.<br>1. emelet 16. |
| Funkció tulajdoni lap szerint                                                       | lakás                                            |
| Jelenlegi használat                                                                 | bérlemény                                        |
| Fizikai állapot                                                                     | felújítandó állapot                              |
| <b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>                                          | <b>29</b>                                        |
| Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )                                               | 29                                               |
| Redukált terület (m <sup>2</sup> )                                                  | 29                                               |
| <b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>                                          | <b>29</b>                                        |
| Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                                                 | 4 500                                            |
| Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %                                           | 95                                               |
| Realizálható bérleti díj (Ft/év)                                                    | 1 487 700                                        |
| <b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>                                       | <b>1 487 700</b>                                 |
| Menedzsment díj, árbevétel %-ban**                                                  | 2,0                                              |
| Menedzsment díj (Ft/év)                                                             | 29 754                                           |
| Felújítási költségalap (%) *                                                        | 1,0                                              |
| Felújítási költségalap (Ft/év)                                                      | 191 626                                          |
| Összes kiadás (Ft/év)                                                               | 221 380                                          |
| <b>Összes kiadás (Ft/év)</b>                                                        | <b>221 380</b>                                   |
| Tiszta jövedelem (Ft/év)                                                            | 1 266 320                                        |
| <b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>                                                     | <b>1 266 320</b>                                 |
| Tőkésítési ráta (%)                                                                 | 5,5                                              |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>                                    | <b>23 023 996</b>                                |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>                               | <b>23 000 000</b>                                |
| <b>Kiegészítő adatok</b>                                                            |                                                  |
| Pótlási költség Ft/m <sup>2</sup> (ÉKS szerint )                                    | 660 780                                          |
| Pótlási költség (Ft)                                                                | 19 162 620                                       |
| **A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban |                                                  |
| * A felépítmény pótlási költsége %-ában                                             |                                                  |

**6.6. Végső piaci érték megállapítása**

| Érték megállapítás módja     | Megállapított érték (Ft) | Súlyozás % | Súlyozott érték (Ft) |
|------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító módszer | 32 500 000               | 100%       | 32 500 000 Ft        |
| Hozamalapú módszer           | 23 000 000               | 0%         | 0 Ft                 |
| <b>Egyeztetett érték:</b>    |                          |            | <b>32 500 000 Ft</b> |

**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 mérsékeltebb 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 használhatóságát.

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, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

**a**  
**1077 Budapest, Rózsa utca 18/B. 1. emelet 16. szám alatti,**  
**33836/0/A/17 helyrajzi számú,**  
**29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**32 500 000,- Ft, azaz harminckettőmillió-ötszázezer Ft**

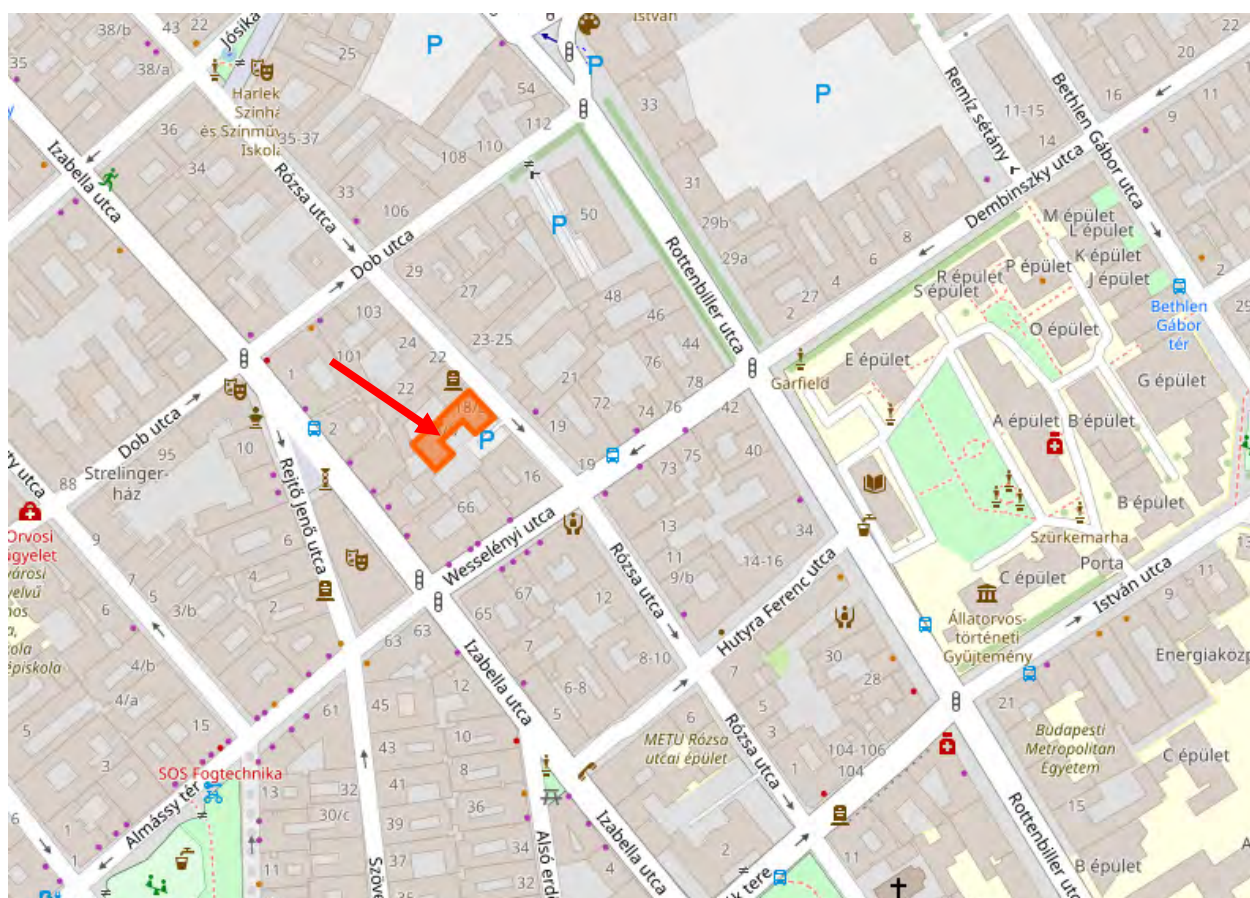
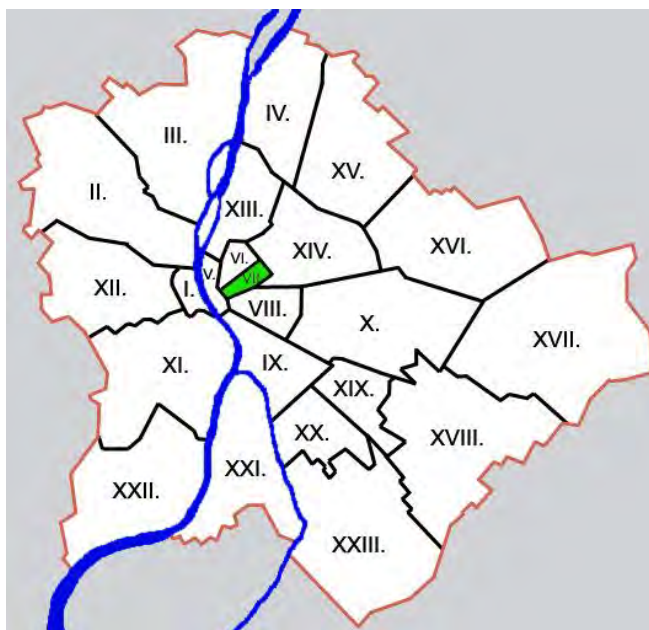
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. április 22.

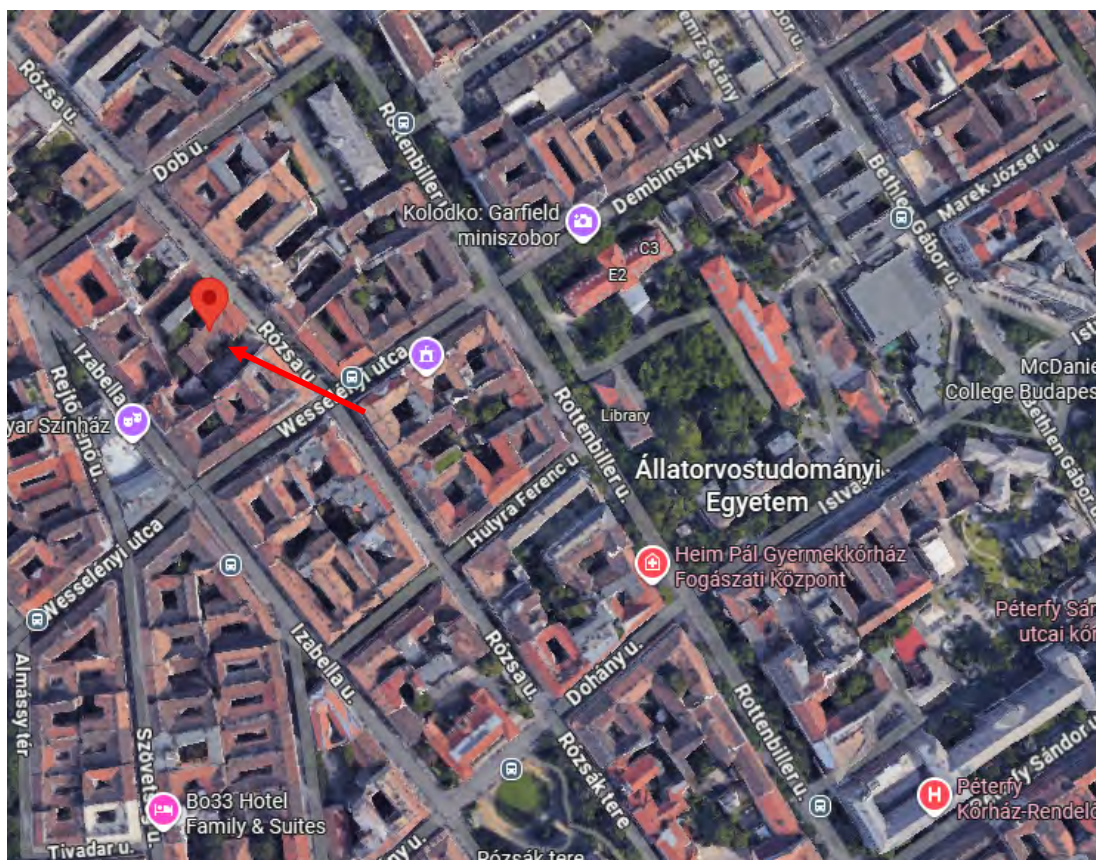
Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészletek









## FOTÓMELLÉKLET

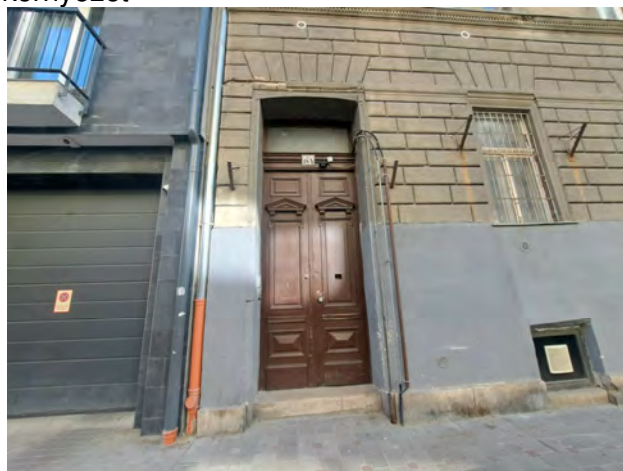
szemle időpontja: 2026.04.20.



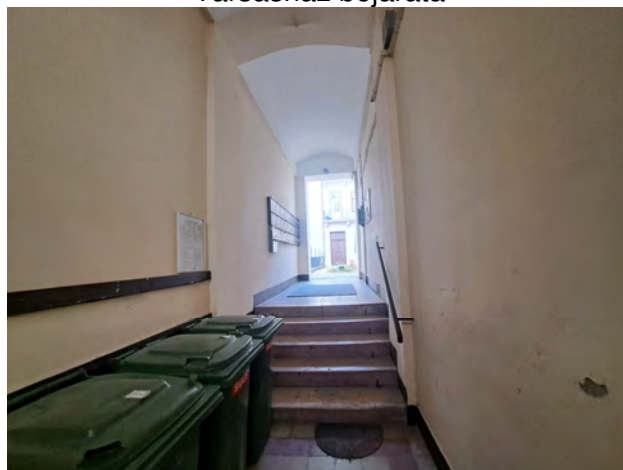
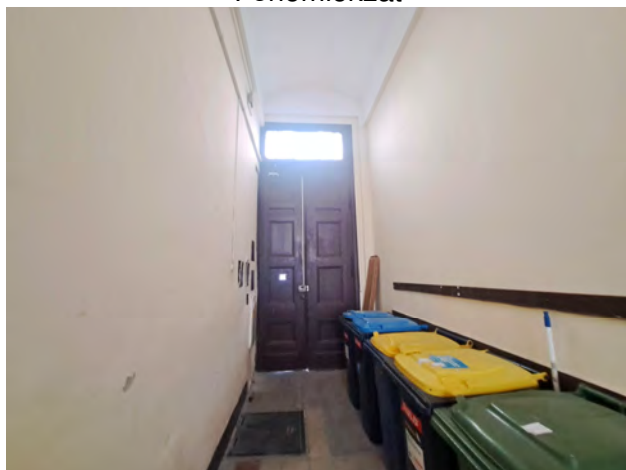
Utcakép - környezet



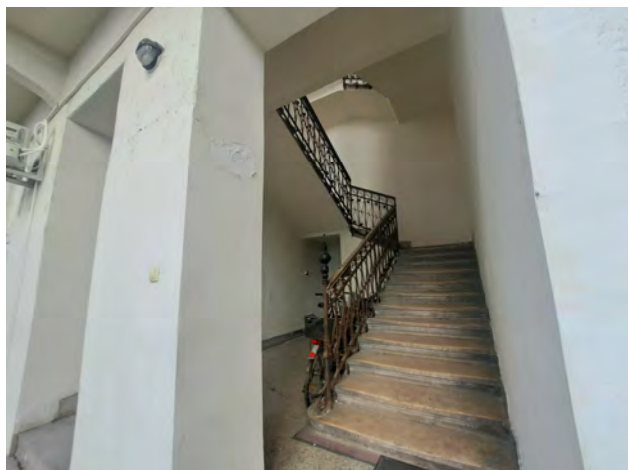
Főhomlokzat



Társasház bejárata



Kapualj



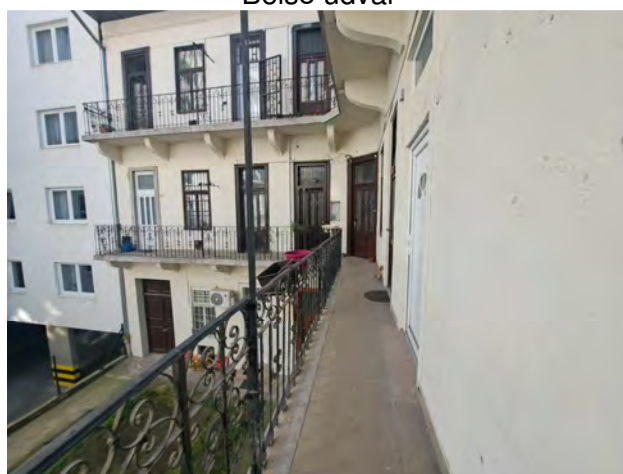
Főlépcsőház



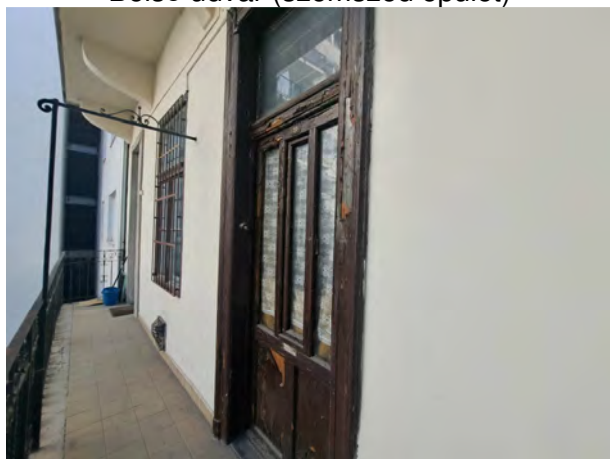
Belső udvar



Belső udvar (szomszéd épület)



Függőfolyosó

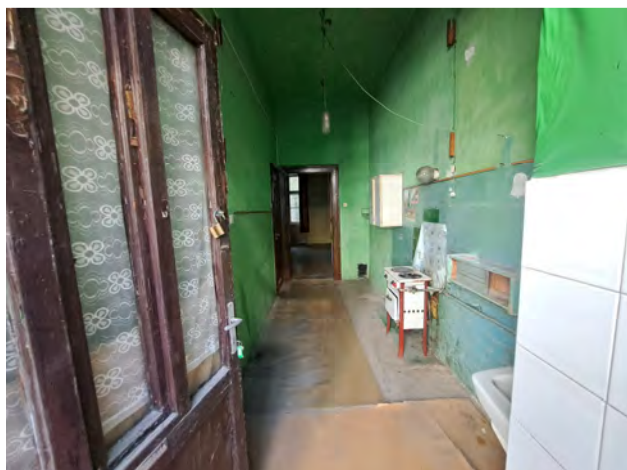


Vizsgált lakás bejárata

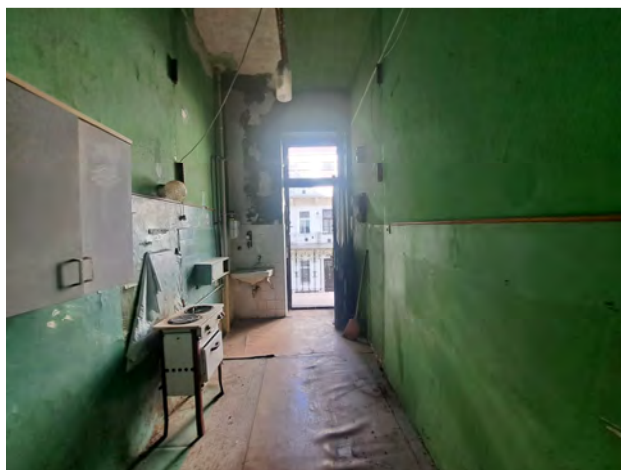


Vizsgált lakás bejárata





Konyha



Konyha



Szoba



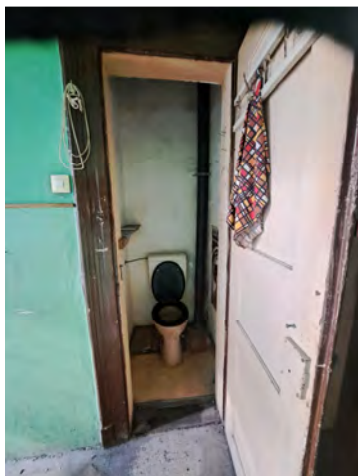
Szoba



Szoba



Szoba ablaka



Kamrából átalakított WC



Szoba kilátás – szomszédos udvar -

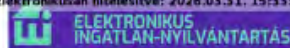


Vízóra és gázóra, mosdó



Villanyóra

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.31. 15:33:24



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

**Tulajdonilap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260331/21664  
2026.03.31

Oldal 1/1

Budapest VII ker.  
Belterület, 33836/0/A/17 helyrajzi  
szám

1077 BUDAPEST VII KER., RÓZSA UTCA 18/B. 1 EM./16  
Budapest VII ker., Belterület, 33836/0/A/17

társasház különlap

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
41395/3/2008/07.06.12

**AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:**

| Rendeltetési mód | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| lakás            | 29           | 1          | 0             | 273/10000     |

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
500007/593/1999/99.10.06

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
107415/1994./05.03./

**Tulajdonjog**

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

**III. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
41395/1/2008/07.06.12

⊗ Törölő határozat  
41395/4/2008/07.06.12

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Név: KORREKTECH KFT.

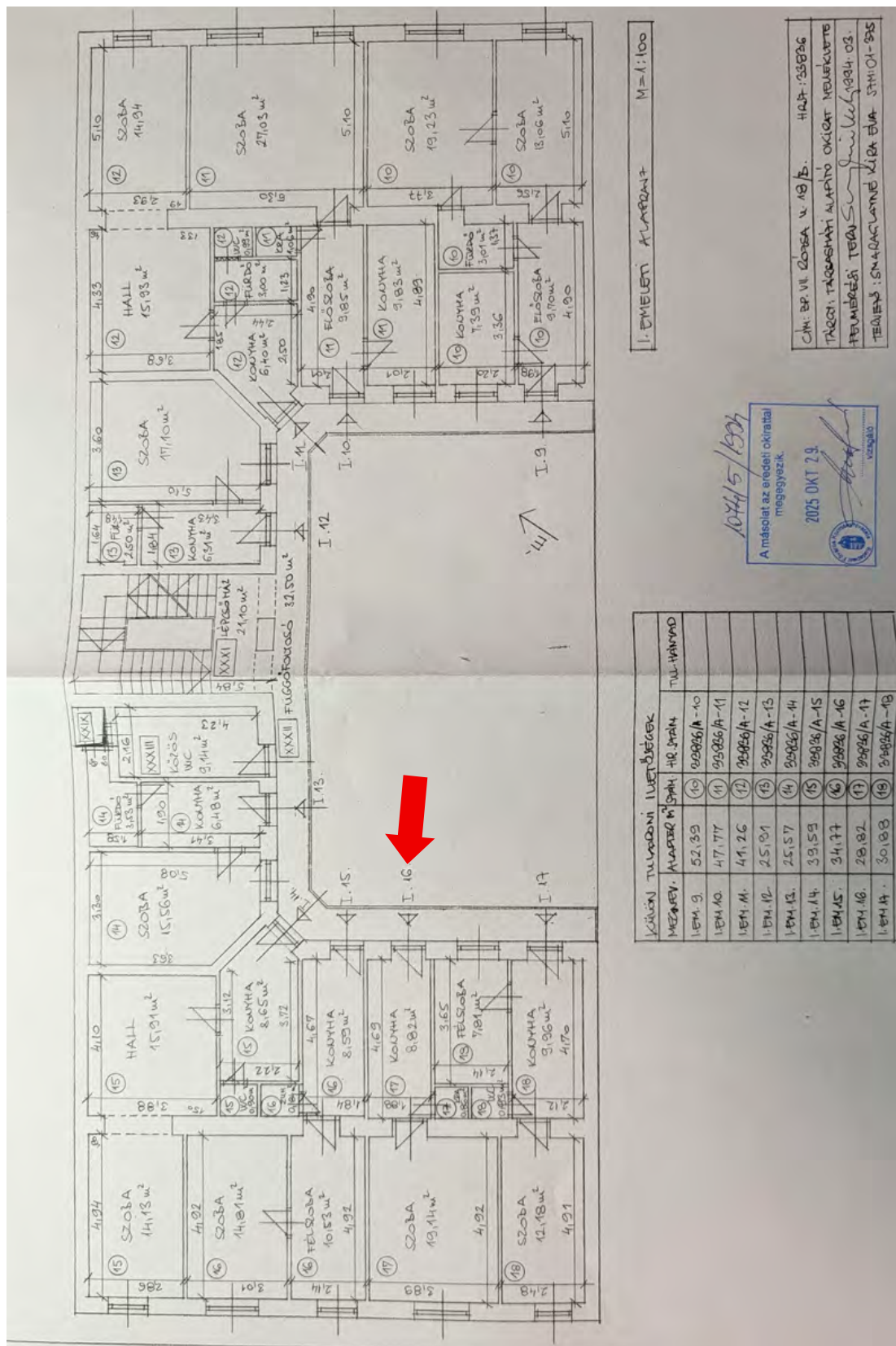
Jogosult címe: 1066 BUDAPEST VI.KER., Jókai utca 1

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



## ALAPRAJZ





## Társasház Alapító Okirat –kivonata:



### T A R S A S H Á Z I A L A P Í T Ó      O K I R A T

Az ingatlan fekvése: BUDAPEST, VII. RÓZSA UTCA 18/b.

Helyrajzi szám: 33836

Tulajdoni lapszám: 1008

-1-

I.ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal (Budapest, VII. Erzsébet krt. 6.) a 1008 tulajdoni lapon, 33836 hrszám alatt felvett 793 m<sup>2</sup> kiterjedésű, természetben a Budapest, VII. Rózsa utca 18/b. sz. alatti, az 1991. évi XXXIII. Tv. 1 § (1) bek. alapján a Fővárosi VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /2/ bekezdésében foglaltak alapján az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

2

## II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti arányában osztatlan közös tulajdonában maradnak az 1.szám alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

|       |                                                                                                                                                                                                  |           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.    | Telek                                                                                                                                                                                            | 793.00 m2 |
| II.   | Alap,függőleges szerkezetek,felmenő falak,lépcsőházi falak,lakáselválasztó és határoló falak,kémények.                                                                                           |           |
| III.  | Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk,kiváltók stb.), az épület szigetelései, függőfolyosók szerkezete és korlátja, lépcsők szerkezetei,korlátok. |           |
| IV.   | Magastető szerkezet és héjalása,lapostető és szigetelés                                                                                                                                          |           |
| V.    | Tetőn kívüli kémények,kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.                                                                                                                                         |           |
| VI.   | Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.                                                                                                                                 |           |
| VII.  | Bádoggyszerkezetek (kéményszegélyeg ,falszegélyek,párkányok,függőeresz- és lefolyócsatornák,falfedések)                                                                                          |           |
| VIII. | Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.                                                     |           |
| IX.   | Elektromos bekötés, elektromos, fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.                                                          |           |
| X.    | Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.                                                                                                                     |           |
| XI.   | Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.                                 |           |
| XII.  | Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.                              |           |

Pinceszint

|        |               |          |
|--------|---------------|----------|
| XIII.  | Pincei lejáró | 17.53 m2 |
| XIV.   | Pincei tároló | 7.74 m2  |
| XV.    | Pincei tároló | 7.52 m2  |
| XVI.   | Pincei tároló | 38.46 m2 |
| XVII.  | Pincei tároló | 57.15 m2 |
| XVIII. | Pincei tároló | 13.86 m2 |
| XIX.   | Pincei tároló | 24.21 m2 |
| XX.    | Pincei tároló | 9.64 m2  |
| XXI.   | Pincei tároló | 24.53 m2 |
| XXII.  | Pincei tároló | 19.16 m2 |
| XXIII. | Mosókonyha    | 19.10 m2 |

-4-

## III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXXVIII. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett törtszám a tulajdonosokat - a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó telekből és épületrészekből stb.- megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

- 1./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, 0-1 jelű, kettő raktárból álló 74.43m<sup>2</sup> ( kerekítve 74 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 743/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 2. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, egy szobából, konyhából és kamrából álló 31.96 m<sup>2</sup> (kerekítve 32 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 319/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 3. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, egy szobából, előszobából, konyhából és kamrából álló 43.37 m<sup>2</sup> (kerekítve 43 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 433/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 4. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, egy szobából, hallból, konyhából és fürdőszobából álló 40.38 m<sup>2</sup> (kerekítve 40 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 403/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

-7-

17./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 17. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 17. számmal jelölt, I. emelet 16. ajtószámú, egy szobából, konyhából és kamrából álló 28.82 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 288/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

18./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 18. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 18. számmal jelölt, I. emelet 17. ajtószámú, egy szobából, félszobából, konyhából és WC-ből álló 30.88 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 308/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

19./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 19. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, kettő szobából, előszobából, konyhából és fürdőszobából álló 53.18 m<sup>2</sup> (kerekítve 53 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 531/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

20./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 20. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámú, egy szobából, félszobából, előszobából, konyhából és kamrából álló 46.31 m<sup>2</sup> (kerekítve 46 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 462/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

21./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 21. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 21. számmal jelölt, II. emelet 20. ajtószámú, egy szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló 40.61 m<sup>2</sup> (kerekítve 41 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 405/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



-10-

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Egy társasházon belül a tulajdonjognak adásvétel útján történő átruházása esetén bármelyik tulajdonost egy harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, birtoklása használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonos társak mindegyike jogosult; e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többiethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítés kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha az építkezés más tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni a hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött építési munka esetén az építési hatóság engedélyét.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

-17-

## VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az Alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és az Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen Alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, és ezért illetékkiszabás alá nem esik.

Kelt: Budapest, 1994. március 31.

A Budapest VII. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Vállalkozási Igazgatósága  
képviselében:

DR. KÓSA PÉTER  
ügyvéd  
1111 Budapest  
Lágymányosi u./13/  
Tel/Fax: 165-2759

Ellenjegyezte: