

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14. szám alatti,
33818/0/A/16 helyrajzi számú
30 m² 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. Végső forgalmi érték meghatározása	21.
MELLÉKLETEK	22.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest VII. ker. Wesselényi utca 72. 2. emelet 14.
Helyrajzi szám:	33818/0/A/16
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres lakás
Területe (tul.lap):	30 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

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

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
**1077 Budapest, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14. alatti, 33818/0/A/16 helyrajzi számú
30 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi érték kerekítve:

24 600 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-hatszázezer 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-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.04.20.

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, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14.
Természetbeni címe	1077 Budapest, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33818/0/A/16
Megnevezése:	lakás
Területe:	30 m ² eszmei hányad: 308/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nem tartalmaz

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 1077 Budapest, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14. szám alatti, 33818/0/A/16 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 30 m²-es, 1 szobás. Természetben egy szoba, előtér és konyha helyiségből áll. A konyha helyiség hátsó részében egy kád került beépítésre. WC nincs kialakítva. A fűtésről gázkonvektor és cserépkályha gondoskodik.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1996.10.hó.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

A ingatlan, valamint a közös tulajdonból 308/10000 hányad. ✓

- 16.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt **II. emelet 14. sz. alatti 1 (egy) szoba előtér és konyha helyiségekből álló 29,58 m²** (kerekítve: 30,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 308/10000 hányad. ✓

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

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a kerület Középső Erzsébetváros nevű részén, a Wesselényi utca 72. szám alatt lévő házban található, a Rózsa utca és a Rottenbiller 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 519 m²-es, közel szabályos négyzet alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alakú beépítésű, 1 belső udvaros. Az udvar rendezett, részben fásított, néhány fával beültetett, amelyek a belső kert hangulatát javítják. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken az 1890 körül épült épület, eklektikus bérház zárt sorúan beépített, utcafronton álló, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Összesen 21 db lakás és 2 db üzlethelyiség 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 / poroszcsüveg; záró födém csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A földszinten kváderes kialakítással, az első és második szinten téglaburkolattal a harmadik szinten színezett vakolattal fedett.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liffel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: Szemrevételezéssel, az épület építése óta nagyobb felújítás nem történt, az utcai homlokzat, faltokban hiányos vakolatú, a belső homlokzat is felújítandó. A függőfolyosók és korlátok felújítást igényelnek.

Az épület felújítandónak mondható, mivel több évtizede átfogó felújítás nem történt.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 2. emelet 14. szám alatti lakás bejárata a társasház függőfolyosójáról érhető el. A bejárat üvegezett, egyszárnyú, fa gerébtokos ajtó felülvilágítóval, amely az előtérbe vezet, melyből egyből nyílik a konyha, az előtérből jobbra érhető el a lakás. A konyhát és az előtérrel csak egy szimbolikus üvegezett faszerkezet választja el egymástól. A szoba ablakai a légudvarra néznek. A konyhában egy kád került beépítésre, de WC helyiség nem került kialakításra.

A lakás belmagassága 3,46 m.

Számított alapterület: 30 m². Komfortfokozata: komfort nélküli

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: gerébtokos régi fa szerkezet; bejárati ajtó: egyszárnyú üvegezett, fa gerébtokos ajtó, felülvilágítóval
Belső falfelületek	a falak festettek, több helyen a vakolat lehullott
Padlóburkolat	szoba szőnyegpadló, konyha: mettlachi
Belső lépcsők	-
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, villany bekötés van
Közmű-mérők	lakás rendelkezik önálló gázórával (plombált), villanyórával
Fűtés:	gázkonvektor (1 db, burkolathiányos), 1 db cserépkályha
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestek
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer

Fizikai állapot:

A lakás teljesen felújítandó műszaki állapotú. A fűtést gázkonvektor és cserépkályha biztosította. A szakipari szerkezetek, a nyílászárók, eredetiek, felújítandó állapotúak. A rendeltetésszerű használat helyreállításához teljes körű felújítás szükséges, amely magában foglalja az épületgépészeti és elektromos hálózat teljes újra vezetékezését, valamint a fűtési és melegvíz-ellátási rendszer kialakítását, új burkolatok kiépítését, valamint a nyílászárók cseréjét felújítását.

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. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
2. em. 14.	szoba	19,38		
	konyha	7,60		
	előtér	2,60		
	Lakóterület összesen	29,58	100%	30
Lakás TAO szerinti alapterülete:				29,58
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:				30
Lakás értékelésben számolt alapterülete:				30

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

Az 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 szezonálisokkra vezethető vissza, valamint a korábbi hónapokat meghatározó Otthon Start program hatásának fokozatos kifutására.

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

Vihar előtti csend: a vevők elérték fizetőképességük határát

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

A 2025-ös év vége tartogatott meglepetést az eladó lakások piacán. Decemberben ugyanis éves összehasonlításban 16 százalékkal csökkent a kereslet az eladó lakások piacán. Fontos azonban látni, hogy 2024 decemberében már érezhető volt az állampapírokból kiszálló befektetők jelenléte. Ehhez a rendkívül magas bázishoz képest mutatkozik most mérséklődés, ami nem általános piaci visszaesést tükröz, sokkal inkább „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 közszolgáltatásban dolgozók fejenként 1 millió forintos lakás célú vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek, ami extrakeresletet generálhat a piacon.

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

Februártól életbe lépő társasházi építményjog egyszerűsítheti az új építésű lakások tervasztalról történő vásárlását, ami az 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 komfort nélküli 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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 2. emelet 14. ajtó alatti lakás értékelését az 30 m² redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület felújítandó állapotú
- az épületben nincs lift
- a lakás emeleti elhelyezkedésű
- a lakás fűtése korszerűtlen gázkonvektor és cserépkályha
- a lakás ablakai a szűk, sötét légudvarra néznek
- a lakás teljes körűen felújítandó, általános fizikai állapota 60%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1077 Budapest, Wesselényi u. 72. 2. em. 14.	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	33818/0/A/16					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m ²)	30	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 ²)	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	Felújítandó 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	II.em.	II.em.	I.em.	III.em.	I.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	gáz(konvektor) + cserépkályha	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	légudvarra néz	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+féliszoba	1+0	1+0	1+1	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	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 ²)	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.	30	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	II.em.	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	jobb -5%
Kilátás utcai / udvari	légudvarra néz	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fizikai állapot	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%	jobb -20%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli gáz(konvektor) + cserépkályha	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Közműveltség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-45%	-50%	-40%	-45%	-50%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	818 383	913 973	740 703	824 057	900 682	712 500
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					818 383 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					30 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					24 551 490 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					24 600 000 Ft	

Megjegyzés:

A korrekciók mértéke az ingatlan elhelyezkedése, felújítandó állapota, megközelíthetősége, légudvarra néző kilátása miatt meghaladja a 30%-ot, de az 50%-ot nem éri el.

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 bérlet 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 értéknyáda beletartozik a hozadéki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlet 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, Wesselényi u. 72. 2. em. 14.	VII. ker., Budapest, Cserhát u. I.em.	VII. ker., Budapest, Jósika u. III.em.	VII. ker., Budapest, Dohány u. IV.em.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	30	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 ² /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	komfort nélküli	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 ² /hó)		6 446	5 700	6 840
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	30	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	légudvarra néz	jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb	jobb	jobb
		-25%	-25%	-25%
Komfortfokozat	komfort nélküli	jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%
Épület állapota		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Elhelyezkedés/lift	II.em.	jobb	rosszabb	hasonló
		-5%	5%	0%
korrekciók összesen:		-50%	-40%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 468	3 223	3 420	3 762
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 468 Ft/m ² /hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVÉ:			3 500 Ft/m²/hó	

Megjegyzés: A korrekciók mértéke az ingatlan elhelyezkedése, felújítandó állapota, megközelíthetősége, légudvarra néző kilátása miatt meghaladja a 30%-ot, de az 50%-ot nem haladja meg.

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1077 Budapest, Wesselényi u. 72. 2. em. 14.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	bérlemény
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m²)	30
Bérbeadható terület (m ²)	30
Redukált terület (m ²)	30
Bérbeadható terület (m²)	30
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 197 000
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 197 000
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	23 940
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	198 234
Összes kiadás (Ft/év)	222 174
Összes kiadás (Ft/év)	222 174
Tiszta jövedelem (Ft/év)	974 826
Tiszta jövedelem (Ft/év)	974 826
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	17 724 109
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	17 700 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	660 780
Pótlási költség (Ft)	19 823 400
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	24 600 000	100%	24 600 000 Ft
Hozamalapú módszer	17 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			24 600 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek.

Az ingatlanpiacon 2025-ben is folytatódott a dinamikus növekedés mind az eladási árak, mind a bérleti díjak terén, de míg a bérleti díjak 9-10%-os éves növekedést mutattak, addig az eladási árak ennél gyorsabban, akár 20-30%-kal is drágultak, ezért a bérleti díjak 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, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1077 Budapest, Wesselényi utca 72. 2. emelet 14. szám alatti,
33818/0/A/16 helyrajzi számú,
30 m² alapterületű lakás becsült

Forgalmi érték kerekítve:

24 600 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-hatszáz ezer Ft

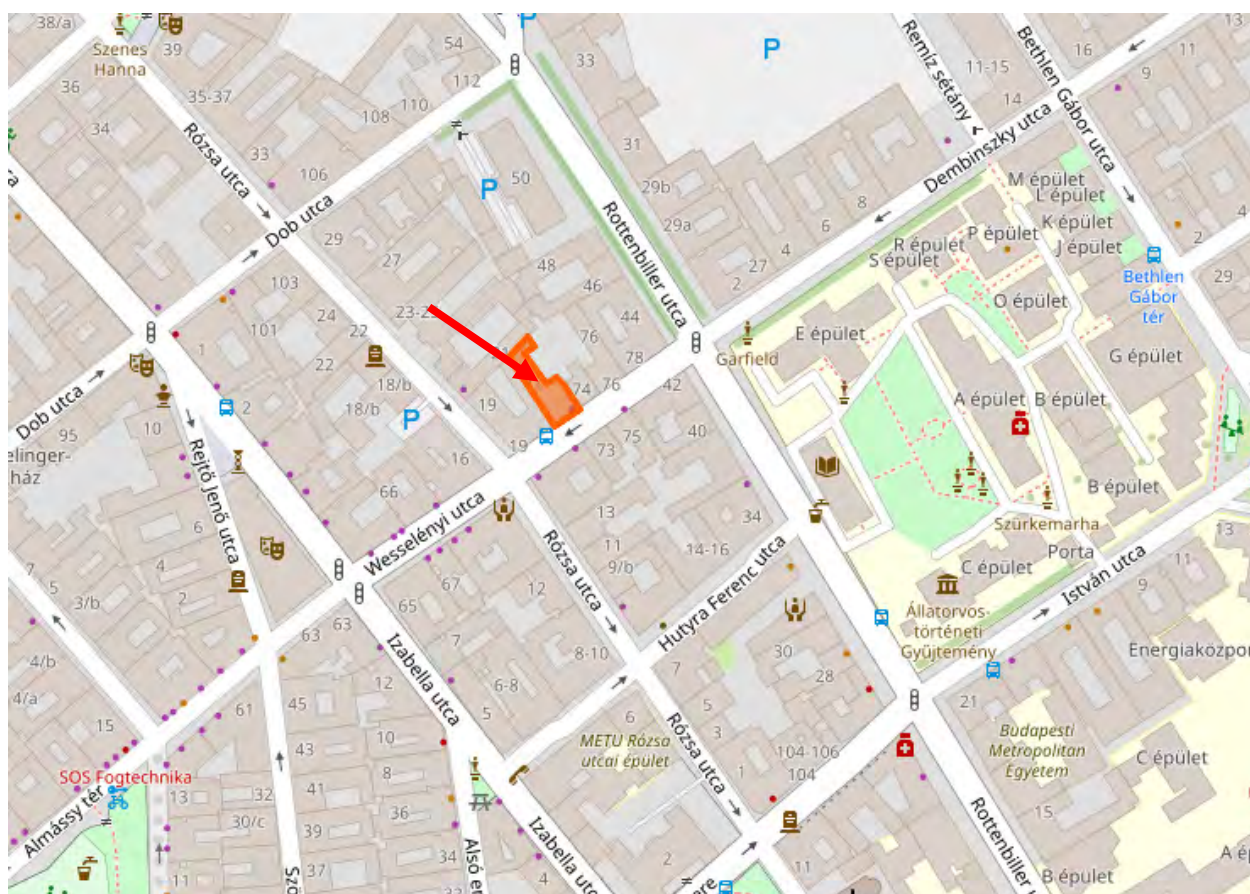
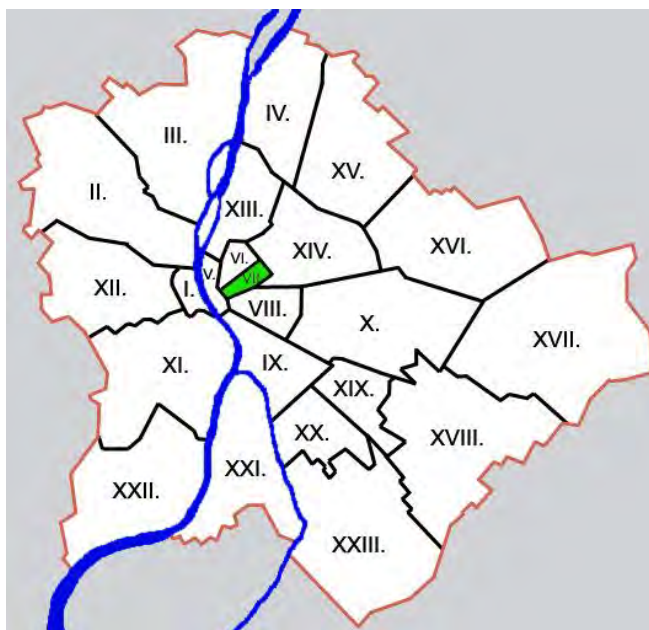
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

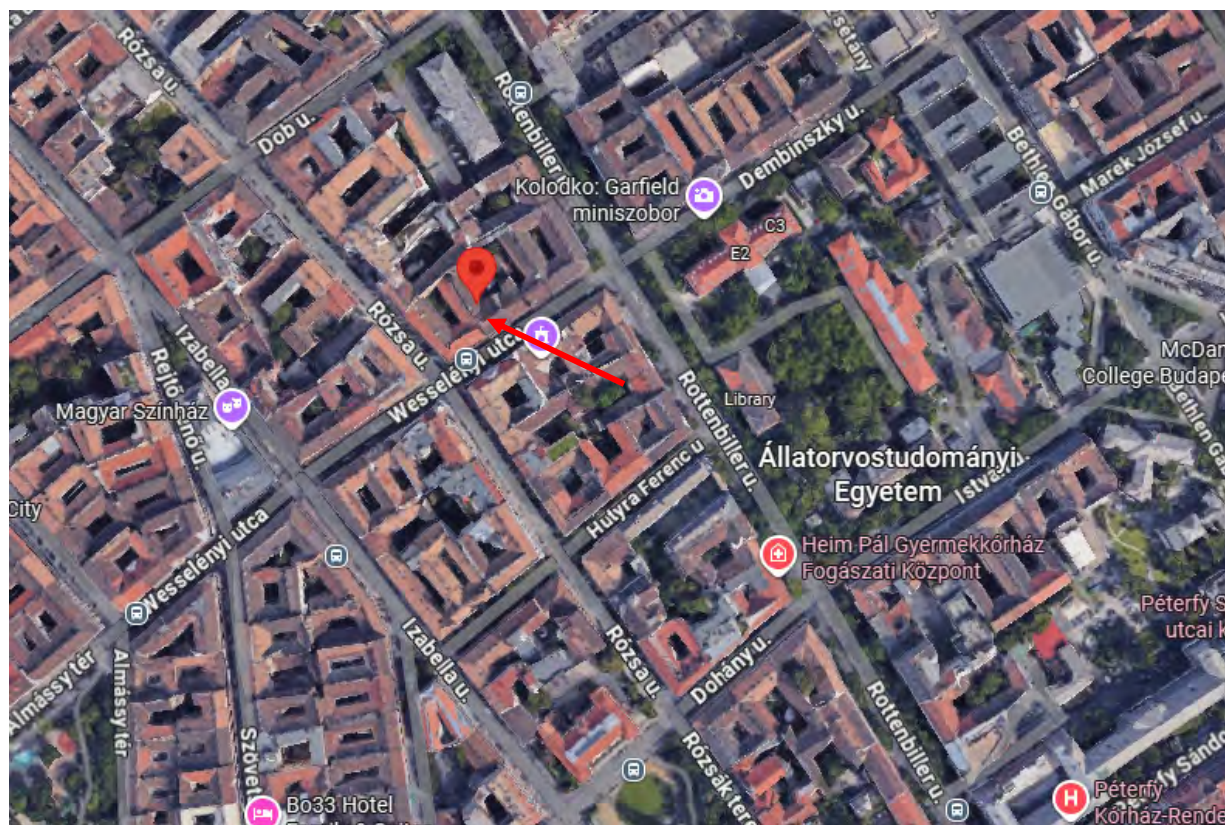
Budapest, 2026. április 22.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

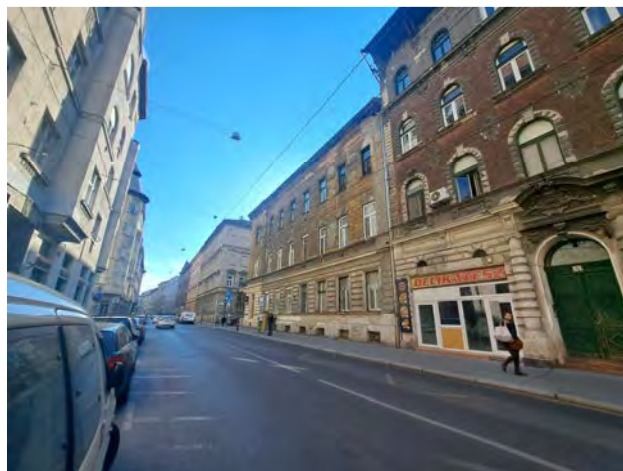
Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

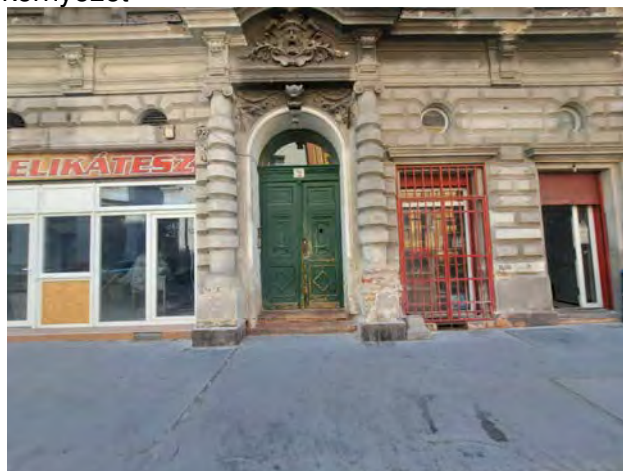
szemle időpontja: 2026.04.21.



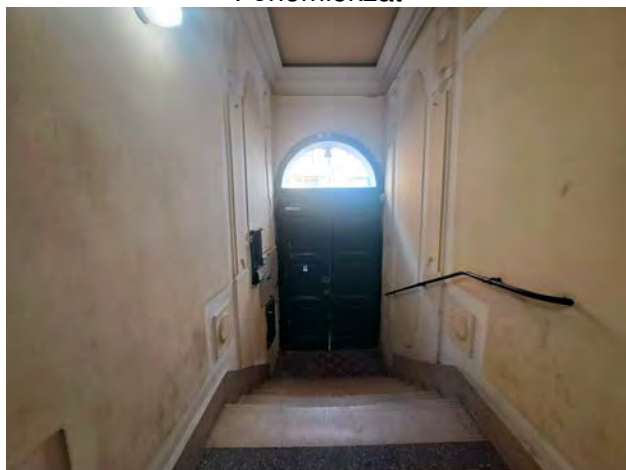
Utcakép - környezet



Főhomlokzat

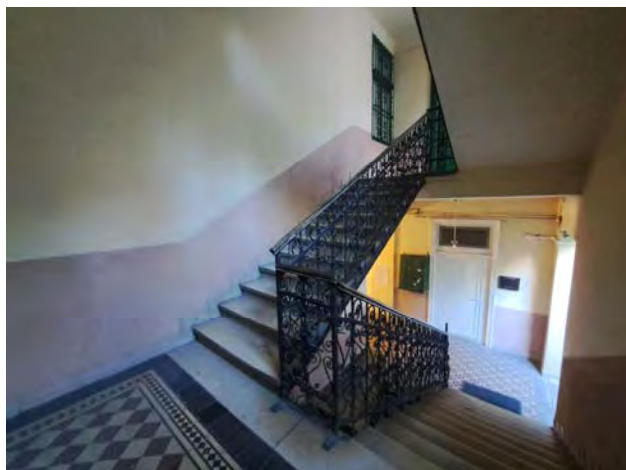


Társasház bejárata

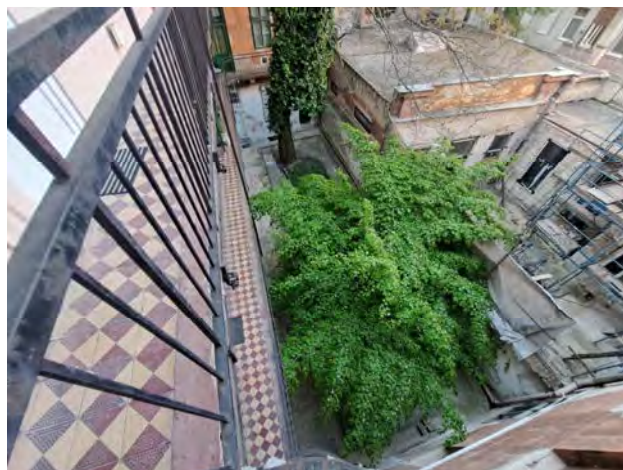


Kapualj

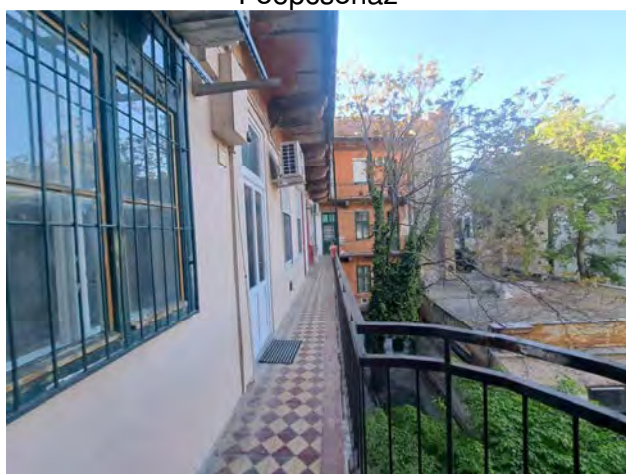




Főpcsőház



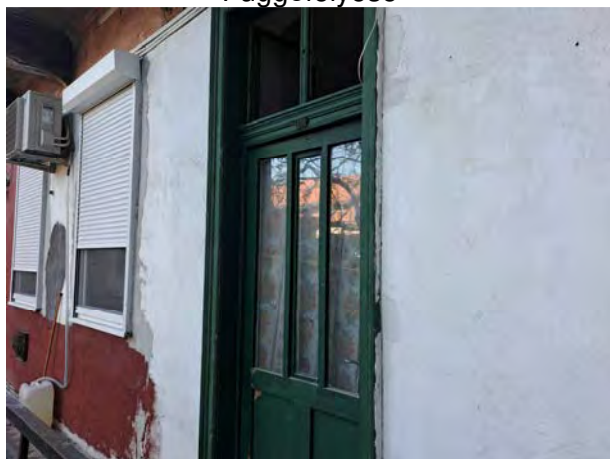
Épület udvara



Függőfolyosó



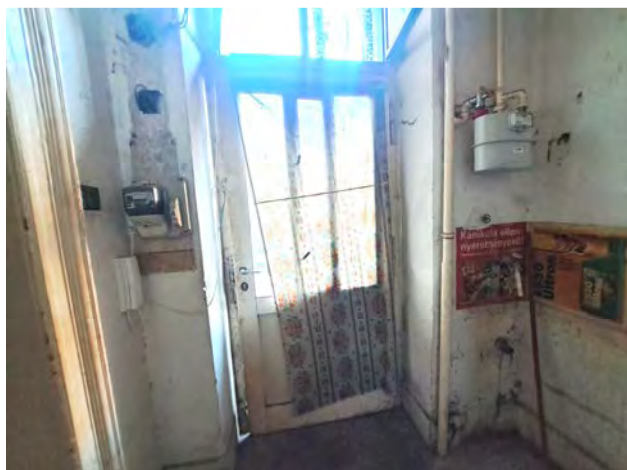
Bejárat a vizsgált ingatlanba



Bejárat a vizsgált ingatlanba



Bejárat a vizsgált ingatlanba



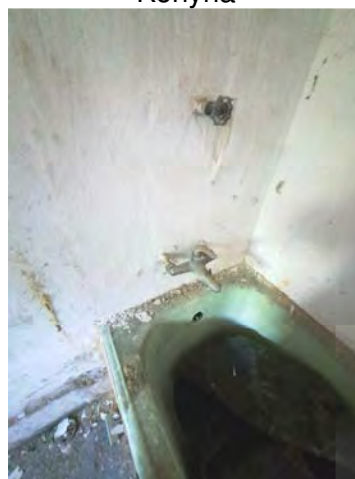
Vizsgált ingatlan bejárata



Konyha



Konyha hátsó felében kialakított fürdő



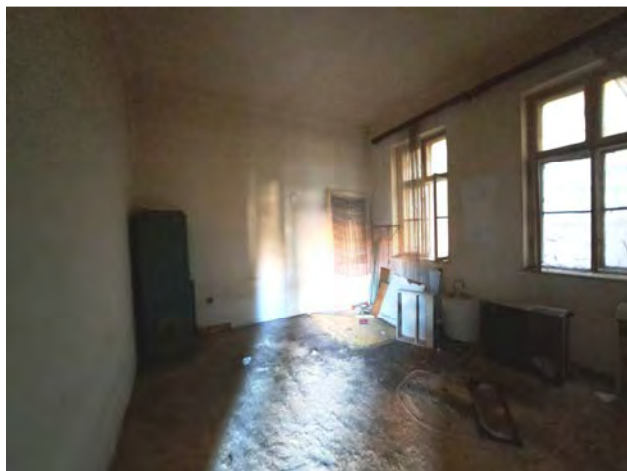
Konyha hátsó felében kialakított fürdő



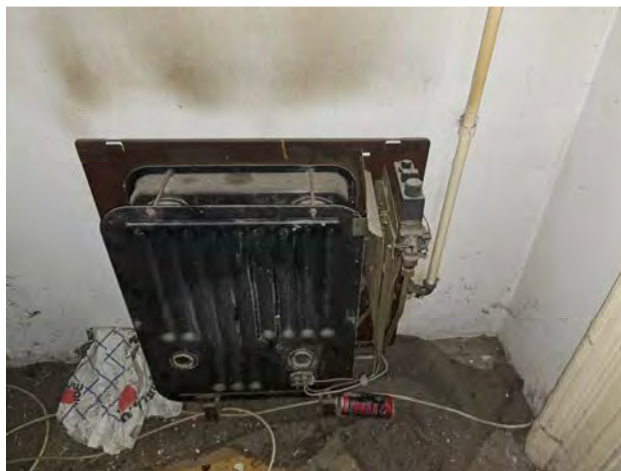
Szoba



Szoba



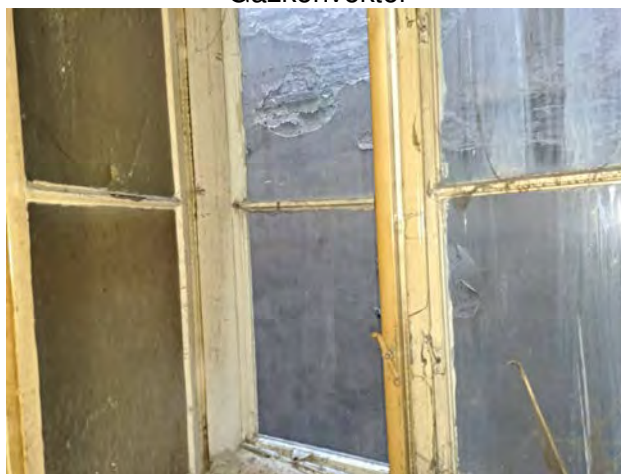
Szoba



Gázkonvektor



Cserépkályha



Ablak



Gázóra- lezárva



Villanyóra és kaputelefon



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260331/21664
2026.03.31



Oldal 1/1

Budapest VII. ker.
Belterület, 33818/0/A/16 helyrajzi
szám

1077 BUDAPEST VII. KER., WESSELÉNYI UTCA 72. 2 EM./14
Budapest VII. ker., Belterület, 33818/0/A/16

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 80420/1/1997/1997.04.09				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	30	1	0	308/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 80420/1/1997/97.04.09				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 80420/1/1997/97.04.09
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel
	Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

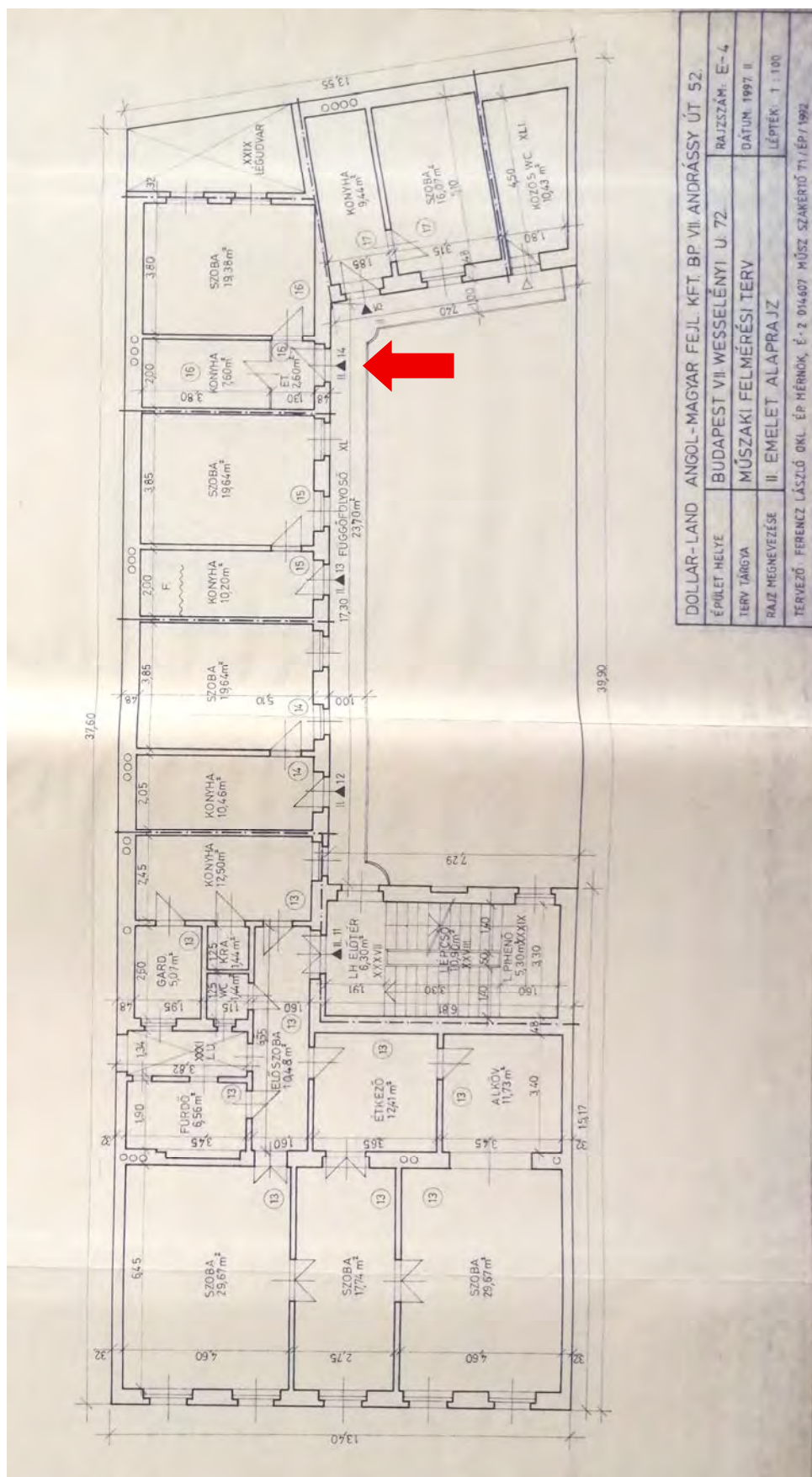
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



Társasház Alapító Okirat –kivonata:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLDÜGYI OsztályBudapest, XI., Budafoki út 59.
Pf. 415
1519Tárgy: Társasház alapítás
bejegyzéseIktatószám.: 80420/1997
(04.03)

HATÁROZAT

I.

A budapesti . . . VII . . . kerületi számú tulajdoni lapon nyilvántartott
. . . . 33818 helyrajzi számú . . . 519 . . . nm nagyságú II/ 3 sorszám alatt
a . . . VII . . . kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest, . . . VII . . .
. Wesselényi . . . 72 szám alatti belterületi földrészletet tartal-
mazó tulajdoni lapot szám alatt társasház törzslappá alakítottam, a
felülepítményt és a földrészletet, egy jogi egységként . . . 33818/A helyrajzi
szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az ala-
pító okiratban és az alaprajzon I- 84-VIII számok alatt felsorolt épületrészek,
berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdon-
jogot a . . . 1-23 számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

II.

- 1./ az alapító okiratban és az alaprajzon 1 számmal jelölt
szám alatti üzlet szobás öröklakást 49 nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
. 503/10000 résszel az újonnan nyitott
tulajdoni különlapra 33818/A-1 helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 2./ az alapító okiratban és az alaprajzon 2 számmal jelölt
szám alatti üzlet szobás öröklakást 49 nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
. 503/10000 résszel az újonnan nyitott
tulajdoni különlapra 33818/A-2 helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 15/94

3./ az alapító okiratban és az alaprajzon 3 számmal jelölt . f.sz.: 1...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 247/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-3 helyrajzi szám alatt felvettem,-

4./ az alapító okiratban és az alaprajzon 4 számmal jelölt . f.sz.: 2...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 28 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 287/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-4 helyrajzi szám alatt felvettem,-

5./ az alapító okiratban és az alaprajzon 5 számmal jelölt . f.sz.: 3...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 28 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 287/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-5 helyrajzi szám alatt felvettem,-

6./ az alapító okiratban és az alaprajzon 6 számmal jelölt . f.sz.: 4...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 27 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 277/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-6 helyrajzi szám alatt felvettem,-

7./ az alapító okiratban és az alaprajzon 7 számmal jelölt . f.sz.: 5...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 247/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-7 helyrajzi szám alatt felvettem,-

8./ az alapító okiratban és az alaprajzon 8 számmal jelölt . f.sz.: 6...
 szám alatti 4 szobás öröklakást 132 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 1355/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-8 helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

9./ az alapító okiratban és az alaprajzon 9 számmal jelölt 7. 7.
 szám alatti 1 szobás öröklakást 28 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 287/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-9 helyrajzi szám alatt felvettem,-

10./ az alapító okiratban és az alaprajzon 10 számmal jelölt 7. 8
 szám alatti 1 szobás öröklakást 28 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 287/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-10 helyrajzi szám alatt felvettem,-

11./ az alapító okiratban és az alaprajzon 11 számmal jelölt 7. 9
 szám alatti 1 szobás öröklakást 27 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 277/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-11 helyrajzi szám alatt felvettem,-

12./ az alapító okiratban és az alaprajzon 12 számmal jelölt 7. 10
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 247/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-12 helyrajzi szám alatt felvettem,-

13./ az alapító okiratban és az alaprajzon 13 számmal jelölt 7. 11
 szám alatti 3 szobás öröklakást 139 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 1427/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-13 helyrajzi szám alatt felvettem,-

14./ az alapító okiratban és az alaprajzon 14 számmal jelölt 7. 12
 szám alatti 1 szobás öröklakást 30 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 308/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-14 helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

15./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁵.....számmal jelölt¹³.....
 szám alatti¹.....szobás öröklakást³⁰.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
³⁰⁸|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-15}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

16./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁶.....számmal jelölt¹⁴.....
 szám alatti¹.....szobás öröklakást³⁰.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
³⁰⁸|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-16}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

17./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁷.....számmal jelölt¹⁵.....
 szám alatti¹.....szobás öröklakást²⁶.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
²⁶⁷|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-17}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

18./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁸.....számmal jelölt¹⁶.....
 szám alatti².....szobás öröklakást⁷¹.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
⁷²⁹|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-18}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

19./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁹.....számmal jelölt^{16/9}.....
 szám alatti¹.....szobás öröklakást⁶⁶.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
⁶⁷⁸|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-19}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

20./ az alapító okiratban és az alaprajzon²⁰.....számmal jelölt¹⁷.....
 szám alatti¹.....szobás öröklakást³⁰.....nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
³⁰⁸|10000.....résszel az újonnan nyitottszámú
 tulajdoni különlapra^{33818/A-20}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

21./ az alapító okiratban és az alaprajzon 21 számmal jelölt III : 18. ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 30 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 308/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-21 helyrajzi szám alatt felvettem,-

22./ az alapító okiratban és az alaprajzon 22 számmal jelölt III : 19. ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 30 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 308/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-22 helyrajzi szám alatt felvettem,-

23./ az alapító okiratban és az alaprajzon 23 számmal jelölt III : 20. ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 247/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33818/A-23 helyrajzi szám alatt felvettem,-

és ott arra a tulajdonjogot az 1991. évi XXXIII. tv. 1§ eredeti felvétel alapján

a

FŐVÁROSI VII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

javára bejegyeztem.

A bejegyzés az 1996. október 19 kelt társasháztulajdont alapító okirat és a szintenkénti alaprajzok alapján történt.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhiva-
 talhoz címzett, de a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál benyújtandó fellebbezés-
 nek van helye.

A fellebbezés illetékmentes.

Budapest. 1997 április 25

Határozatot kapja:

1. VII. ker. önkormányzat
- 2.
- 3.

Quitt 18/94

Gábor Dezső
 főelőadó



1

EZEN OKMÁNY

a

Budapest, VII. kerület

Wesselényi utca 72. hrsz: 33818. számú telken lévő lakóépület

20420

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése:

Budapest, VII. kerület

Helyrajzi száma:

33818

Tulajdoni lap száma:

991

Készült: 1997. január hónapban.

2

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal 991. számú tulajdoni lapon felvett, 33818. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 519 m² területű, természetben a 1077 Budapest, VII. ker. Wesselényi utca 72. szám alatti házingatlant mint az ingatlan tulajdonosa, az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át.

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

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban leírt telek és az alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. A 33818. hrsz. alatti telek: 519.00 m²
- II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, egyéb szerkezetek (Koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelései, függőfolyosók, lépcsők szerkezetei, korlátok.
- IV. Tetőszerkezetek és héjalásuk.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazóvezetékei, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásai, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési.
- XII. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.

XIII. Az épület valmennyi fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok, vasalatok, stb.)

Pince:

XIV.	Tárolótér a pincében /közlekedő és 3 rekesz/	29.32 m ²
XV.	Tárolótér a pincében /közlekedő és 3 rekesz/	29.32 m ²
XVI.	Tárolótér a pincében /közlekedő és 2 rekesz/	5.73 m ²
XVII.	Előtér a pincében	5.02 m ²
XVIII.	Tárolótér a pincében /közlekedő és 2 rekesz/	15.05 m ²
XIX.	Tárolótér a pincében /közlekedő és 11 rekesz/	109.12 m ²
XX.	Lépcsőtér a pincészin	22.18 m ²
XXI.	Mángorló /tárolótér/ a pincében	8.02 m ²
XXII.	Mosókonyha a pincében	14.75 m ²

Földszint:

XXIII.	Pincelépcső	4.36 m ²
XXIV.	Lépcsőpihenő a pince és a Fsz. között	7.92 m ²
XXV.	Lépcső a pihenő és a Fsz. között	4.36 m ²
XXVI.	Kapualj	20.10 m ²
XXVII.	Lépcsőházi előtér a földszinten	7.30 m ²
XXVIII.	Udvar	133.40 m ²
XXIX.	Légudvar a Fsz. és a tetősík között	10.90 m ²
XXX.	Közös WC.-k a földszinten	9.45 m ²

I. emelet:

XXXI.	Légudvar az I. emelet és a tetősík között	5.12 m ²
XXXII.	Lépcsőházi előtér az I. emeleten	6.30 m ²
XXXIII.	Lépcsőkarok a földszint és I. emelet között	10.90 m ²
XXXIV.	Lépcsőpihenő a földszint és I. emelet között	5.30 m ²
XXXV.	Függőfolyosó az I. emeleten	23.70 m ²
XXXVI.	Közös WC.-k az I. emeleten	9.45 m ²

II. emelet:

XXXVII.	Lépcsőházi előtér az II. emeleten	6.30 m ²
XXXVIII.	Lépcsőkarok az I. és a II. emelet között	10.90 m ²
XXXIX.	Lépcsőpihenő az I. és a II. emelet között	5.30 m ²
XL.	Függőfolyosó az II. emeleten	23.70 m ²
XLI.	Közös WC.-k a II. emeleten	10.43 m ²

4

III. emelet:

XLII.	Lépcsőházi előtér az III. emeleten	6.30 m ²
XLIII.	Lépcsőkarok a II. és a III. emelet között	10.90 m ²
XLIV.	Lépcsőpihenő az I. és a II. emelet között	5.30 m ²
XLV.	Függőfolyosó az III. emeleten	23.70 m ²
XLVI.	Közös WC.-k a III. emeleten	10.43 m ²
XLVII.	Padláslépcső	5.50 m ²

Padlás:

XLVIII.	Padlástér	356.20 m ²
---------	-----------	-----------------------

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezer/tízezred eszmei hányadból

III.**KÜLÖN TULAJDON**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel együtt.

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

- 1.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 1. sorszámmal nem lakás céljára szolgáló, földszinti, utcai bejáratú egy üzlethelyiségből, raktárból és WC-ből álló **48,62 m²** (kerekítve: 49,00 m²) alapterületű **üzlet**, valamint a közös tulajdonból 503/10000 hányad.
- 2.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 2. sorszámmal nem lakás céljára szolgáló, földszinti, utcai bejáratú egy üzlethelyiségből és raktárból álló **48,71 m²** (kerekítve: 49,00 m²) alapterületű **üzlet**, valamint a közös tulajdonból 503/10000 hányad.
- 3.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt **Földszint 1. sz. alatti 1 (egy) szoba, konyha és fürdő helyiségekből álló 24,00 m²** (kerekítve: 24,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 247/10000 hányad.
- 4.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt **Földszint 2. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha, fürdő helyiségekből álló 28,20 m²** (kerekítve: 28,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 287/10000 hányad.
- 5.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt **Földszint 3. sz. alatti 1 (egy) szoba, konyha és fürdő helyiségekből álló 29,96 m²** (kerekítve: 28,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 287/10000 hányad.

27,96

5

- 6.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt **Földszint** 4. sz. alatti 1 (egy) szoba konyha és fürdő helyiségekből álló **27,00 m²** (kerekítve: 27,00 m²) alapterületű **öröklakás** valamint a közös tulajdonból 277/10000 hányad.
- 7.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt **Földszint** 5. sz. alatti 1 (egy) szoba konyha és fürdő helyiségekből álló **23,89 m²** (kerekítve: 24,00 m²) alapterületű **öröklakás** valamint a közös tulajdonból 247/10000 hányad.
- 8.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt **I. emelet** 6. sz. alatti 4 (négy) szoba, gardrob, konyha, előszoba, fürdő, alkov és kamra helyiségekből álló **131,85 m²** (kerekítve: 132,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 1355/10000 hányad.
- 9.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt **I. emelet** 7. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **28,32 m²** (kerekítve: 28,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 287/10000 hányad.
- 10.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt **I. emelet** 8. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **28,08 m²** (kerekítve: 28,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 287/10000 hányad.
- 11.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt **I. emelet** 9. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **27,12 m²** (kerekítve: 27,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 277/10000 hányad.
- 12.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt **I. emelet** 10. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **24,00 m²** (kerekítve: 24,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 247/10000 hányad.
- 13.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt **II. emelet** 11. sz. alatti 3 (három) szoba, gardrob, konyha, előszoba, fürdő, étkező, alkov kamra és WC helyiségekből álló **138,71 m²** (kerekítve: 139,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 1427/10000 hányad.
- 14.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt **II. emelet** 12. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **30,10 m²** (kerekítve: 30,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
- 15.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt **II. emelet** 13. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **29,84 m²** (kerekítve: 30,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
- 16.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt **II. emelet** 14. sz. alatti 1 (egy) szoba előtér és konyha helyiségekből álló **29,58 m²** (kerekítve: 30,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
- 17.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt **II. emelet** 15. sz. alatti 1 (egy) szoba és konyha helyiségekből álló **25,51 m²** (kerekítve: 26,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 267/10000 hányad.
- 18.) A VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt **III. emelet** 16. sz. alatti 2 (kettő) szoba, előszoba, fürdő és tároló helyiségekből álló **70,86 m²** (kerekítve: 71,00 m²) alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 729/10000 hányad.