

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16. alatti
33175/0/A/18 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. április 23.

TARTALOMJEGYZÉK

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezkeletési Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében 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 Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16.
Helyrajzi szám:	33175/0/A/18
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	24 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

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

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

a
**1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16. alatti 33175/0/A/18 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

21 800 000,- Ft, azaz huszonegymillió-nyolcszázezer

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. április 23.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okirat bejegyző határozatát és az alapító okirat mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, a lakást felmértük, az alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. április 23.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a lakás jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

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

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

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

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.31. (tulajdoni lap - másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16
(természetben:)	1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33175/0/A/18
Megnevezése:	lakás
Területe:	24 m ² eszmei hányad: 136/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház – az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nincs

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33175/0/A/18 hrsz-ú, I. emeleti, 24 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben 1 szoba + konyha + kamra helyiségekből áll, fűtése nincs (volt), elvileg közös WC használata biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is maximum komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat nem áll rendelkezésünkre, csak a Bejegyző Határozat (1997.07.03), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

18./ az alapító okiratban és az alaprajzon 18. számmal jelölt ... 16: ... szám alatti ... 1. szobás öröklakást ... 24 ... nm alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból ... 137 / 10000 ... résszel az újonnan nyitott ... számú tulajdoni különlapra ... 33175/A ... helyrajzi szám alatt felvettem,-

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

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

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 albetét, 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.jan.1.) – 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 lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső Erzsébetvárosban, a Hernád utca 30.sz. alatt lévő társasházban található, az István és Péterffy Sándor utcák közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

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

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, p/as+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. Az alagsorban 2 üzlethelyiség, ill. tárolók vannak, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 51 albetét van.

Szerkezeti ismertetés:

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

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33175/0/A/18 hrsz-ú, 24 m²-es, I. em. 16. lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve lomos állapotban üresen állt, ennek nyoma meglátszik a lakáson.

Első emeleti, udvari fekvésű, 3 helyiségből, egy szoba + konyha + kamra helyiségből áll, fűtése nincs (feltételezhetően elektromos volt), elvileg közös WC használata biztosított (használhatóságáról nincs információnk), tehát Lakástörvény értelmében is maximum komfort nélküli lakásnak minősül.

A lakás az épület oldalsó, egytraktusos szárnyában található, ÉK-i tájolású közbenső lakás. Bejárata függőfolyosóról, a konyhába nyílik, e mellett van a szoba. A kamra a konyha végében.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, biztonsági ráccsal; bejárati ajtó: felülvilágítás, egyszárnyú, üvegezett, gerébtokos faszerkezet. Belső ajtó szintén gerébtokos faszerkezet volt, ajtószárny nincs. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; nagyon koszos
Padlóburkolat	szoba: hajópadló, korhardt; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	feltételezzük, hogy közműves: víz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	gáz-, villany-, vízmérő van
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosogató, csaptelep van
Melegvíz-ellátás	5 l-es átfolyós elektromos vízmelegítő
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

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

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 24 m²-es alapterületű komfort nélküli lakás előzőekben ismertetett teljes felújítással komfortossá tehető. Figyelembe kell venni azonban az 1.emeleti elhelyezkedés miatt a lefolyócsatorna létesítésének lehetőségét, esetlegesen ún. „darálós” WC elhelyezését. A kb. 3,30 m-es belmagasság pedig fekvő-galéria létesítését teszi lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
I.em.16	szoba	14,37			
	konyha	7,42			
	kamra	1,81			
		23,60	24	100	24
mért alapterület összesen:					24
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					24
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					24

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 féléves csúcsra ugrott, részben a 2025 júliusától szigorodó szabályozás előtti előrehozott engedélyeztetések miatt. A megkezdett társasházi építkezések száma országosan több mint duplájára, Budapesten több mint háromszorosára nőtt. A bankok a projektfinanszírozási hitelek iránti kereslet élénkülését is érzékelték.

Budapesten az új lakások átlagos négyzetméterára 2025 harmadik negyedévére 1,77 millió forintra emelkedett, ami 15 százalékos éves drágulásnak felel meg. Bár a negyedévben több projektben történt árcsökkentés, ezeknek csak kisebb része kapcsolódott az Otthon Start

árkorlátaikhoz. A fővárosi új kínálat 17 százaléka felelt meg a program feltételeinek, míg az újonnan piacra kerülő lakások esetében ez az arány 29 százalék volt.

A fiatalok vesznek, az idősök eladnak: így áll most a magyar ingatlanpiac.

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

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

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

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

Vihar előtti csend: a vevők elérték fizetőképességük határát

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

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

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

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

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

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

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

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

Az árak tekintetében viszont óvatosak a várakozások.

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

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33175/0/A/18 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 24 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

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

- az első emeleti elhelyezkedés kedvező
- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása,
- feltételezhetően közműmérők cseréje
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Hernád u.30.I.16	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Bethlen G. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Jósika u.
HRSZ	33175/0/A/18					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	24	26	29	23	25	26
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 900 000	24 220 000	29 500 000	39 500 000	38 900 000
Infó forrás		adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com/ 35071735	ingatlan.com/ 34552800
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 214 941	880 769	835 172	1 282 609	1 580 000	1 496 154
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1890	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	átlagos állapotú házban, teljesen felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, teljesen felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható	átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás	átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás	átlagos állapotú házban, felújított állapotú, fekvőgalériás lakás
Szint	1.emelet	2.emelet	1.emelet	1.emelet	1.emelet	1.emelet
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift van	Lift nélküli
Fűtési mód /extrák	nincs	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	elektr.fűtőpanel/klíma
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari (hátsó udvar)	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+fél-szoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2025.07.hó	2025.07.hó	2025.03.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 214 165	924 808	876 931	1 346 739	1 501 000	1 421 346
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	függőfolyosóról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	24	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	1.emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	átlagos állapotú házban, teljesen felújítandó, nem lakható	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Komfortfokozat természetben	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fűtési mód	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	igen	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	-5%	-35%	-35%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	906 560	924 808	833 084	875 380	975 650	923 875
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					906 560 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					24 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					21 757 440 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					21 800 000 Ft	

6.4. Végső piaci érték megállapítása

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

a
**1078 Budapest, Hernád utca 30. I. emelet 16. alatti 33175/0/A/18 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

21 800 000,- Ft, azaz huszonegymillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

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

Budapest, 2026. április 23.

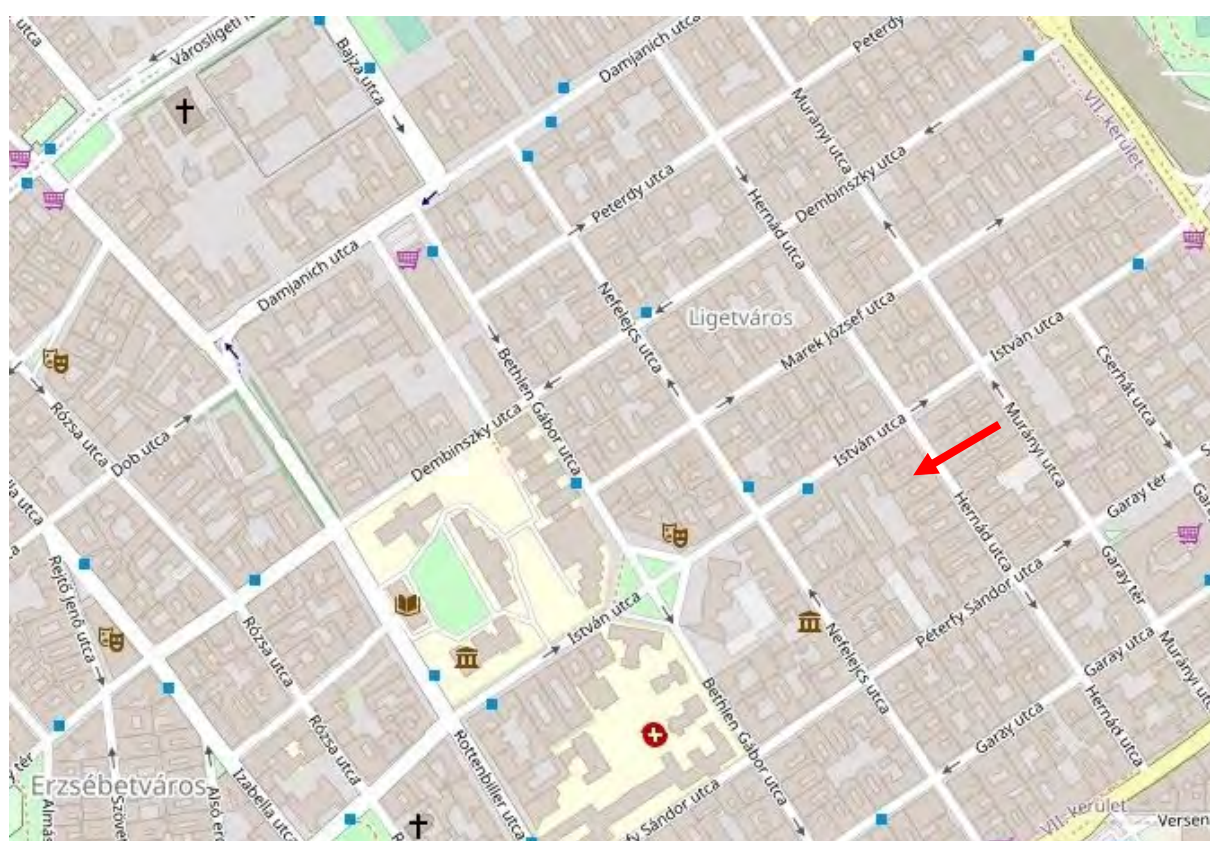
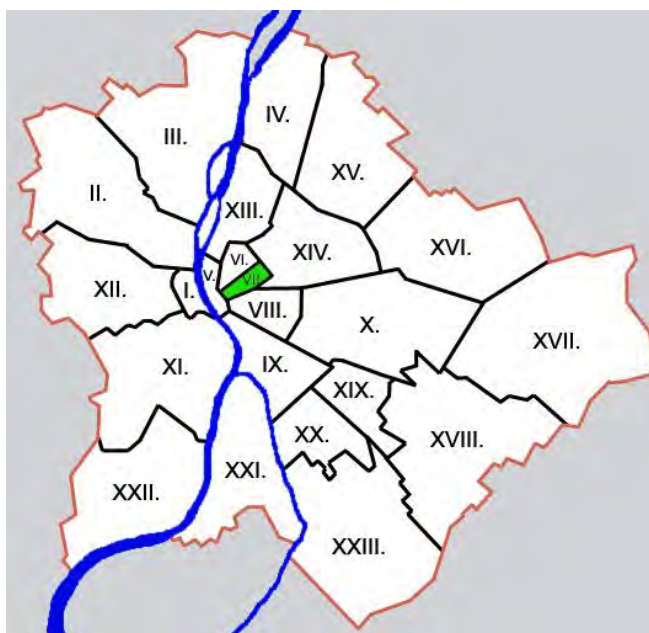
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

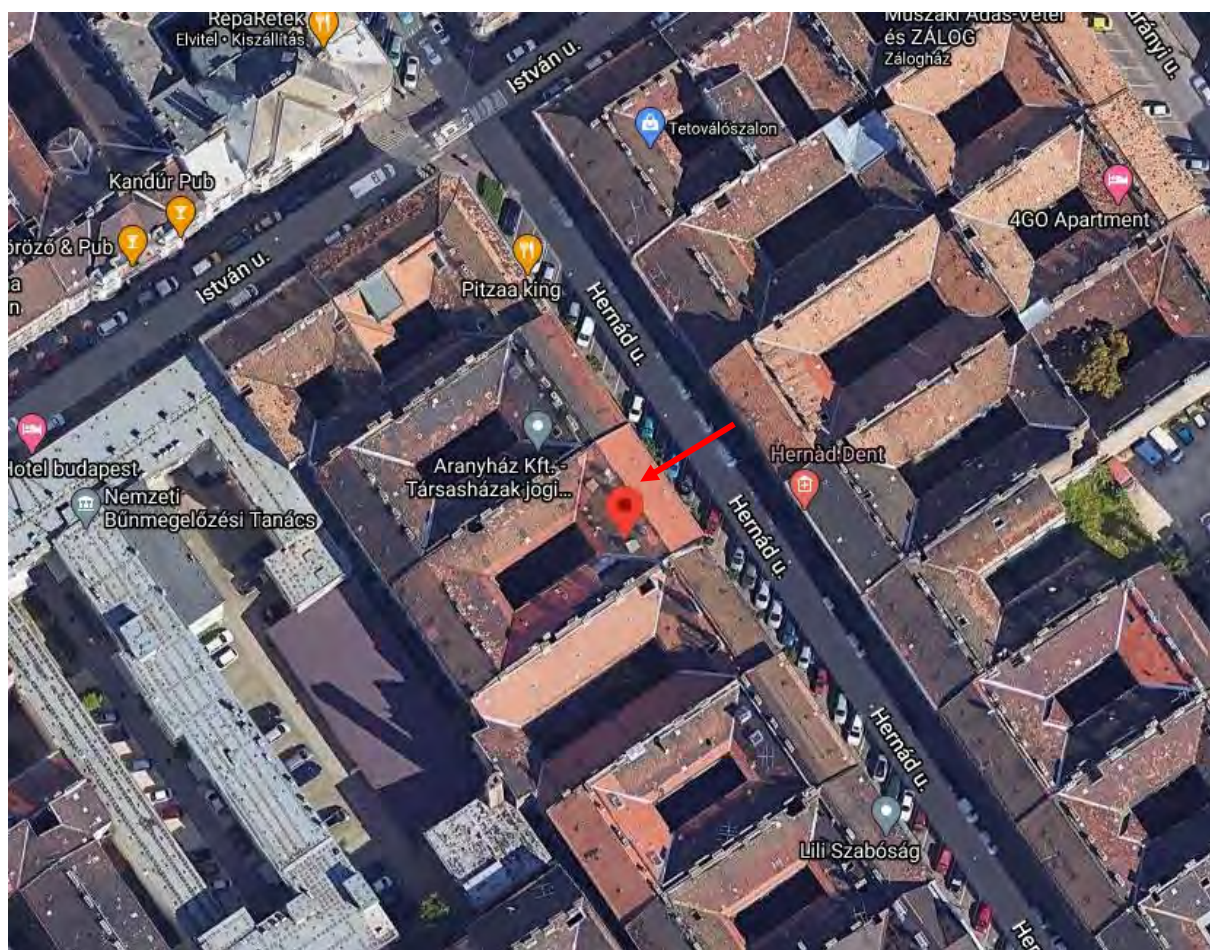
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprjz
társasház alapító okirat kivonat bejegyző határozata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.04.23.



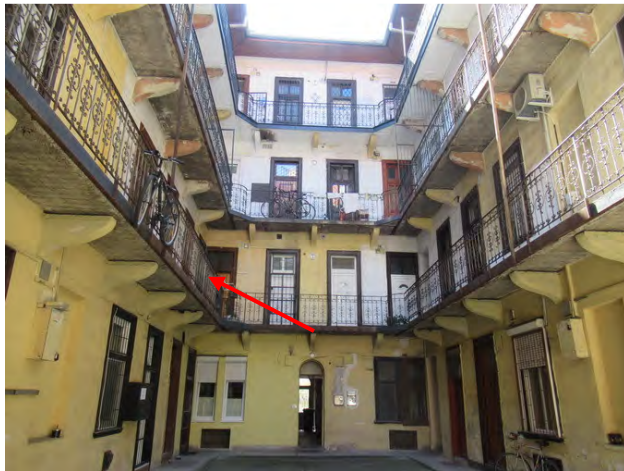
utcakép – környezet



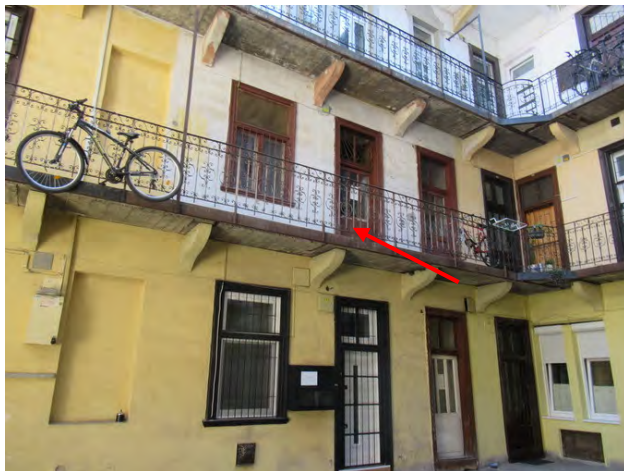
utcakép – TH bejárata



kapualj



belső udvar



I/16. lakás



konyha



konyha-részletek



kamra



szoba bejárata



szoba



ablak-részlet



gáz- és vízóra



villanyóra



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

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



Budapest VII ker.
Belterület, 33175/0/A/18 helyrajzi
szám

Oldal 1/1

1078 BUDAPEST VII KER., HERNÁD UTCA 30. 1 EM./16
Budapest VII ker., Belterület, 33175/0/A/18

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 236172/1/1998/1998.12.10				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	24	1	0	136/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 236172/1/1998/98.12.10				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

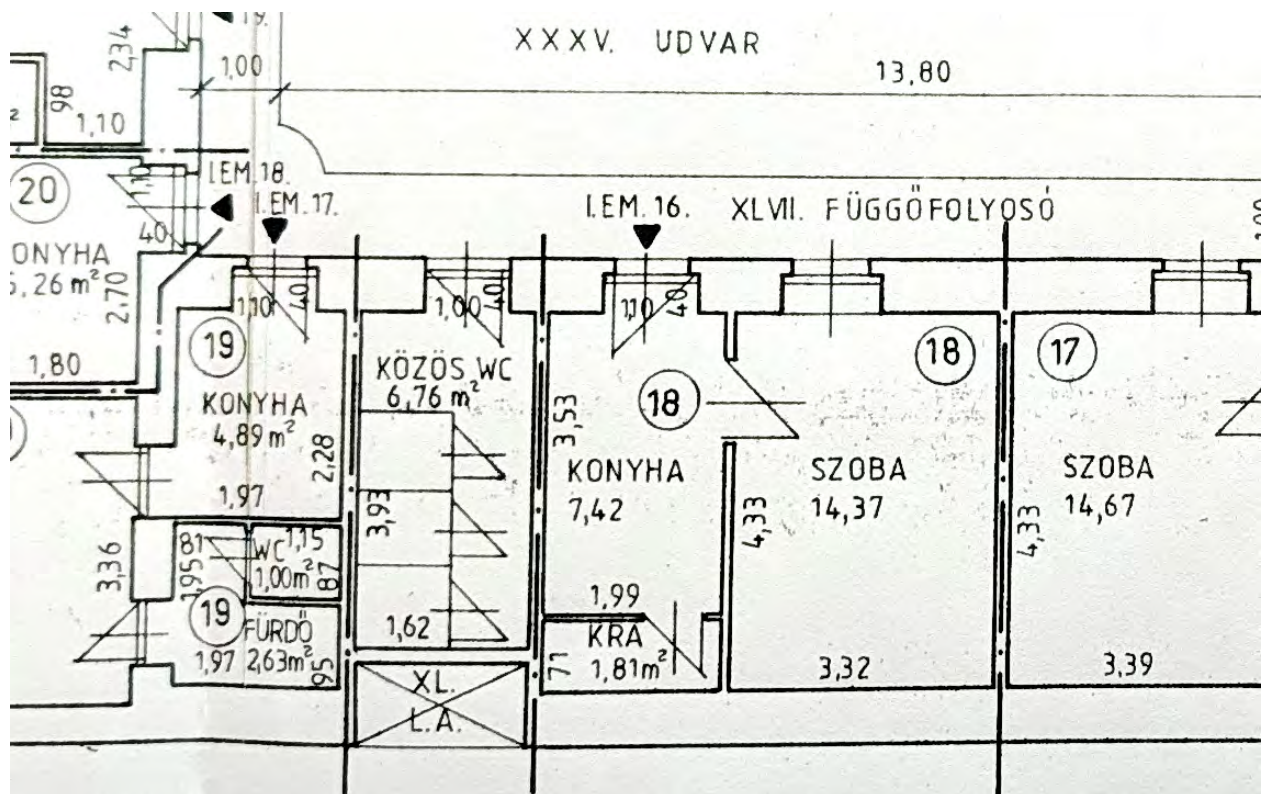
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 236172/1/1998/98.12.10
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 40006/1993/I.27./
	eredeti felvétel
	Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

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:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLDÜGYI Osztály

Budapest, XI., Budafoki út 59.
 Pf. 415
 1519

ELL:

Tárgy: Társasház alapítás
 bejegyzése

Iktatószám.: 113780/1997

HATÁROZAT

I.

A budapesti VII. kerületi számú tulajdoni lapon nyilvántartott
 33175 helyrajzi számú nm nagyságú II/ sorszám alatt
 a VII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest, VII. Hernád
 szám alatti belterületi földrészletet tartal-
 mazó tulajdoni lapot szám alatt társasház törzslappá alakítottam, a
 felülépítményt és a földrészletet, egy jogi egységként helyrajzi
 szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az ala-
 pító okiratban és az alaprajzon I. 1-2 számok alatt felsorolt épületrészek,
 berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdon-
 jogot a 33175/A-1-53 számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

II.

- 1./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹ számmal jelölt 1-2
 szám alatti 1-2 szobás öröklakást⁶² nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 353/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33175/A-1 helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 2./ az alapító okiratban és az alaprajzon² számmal jelölt 1-2
 szám alatti 1-2 szobás öröklakást³⁶ nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 205/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33175/A-2 helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 15/94

- 3./ az alapító okiratban és az alaprajzon³.....számmal jelölt...~~f.sz.: 1~~...
szám alatti¹.....szobás öröklakást³².....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....¹⁸²/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-3}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 4./ az alapító okiratban és az alaprajzon⁴.....számmal jelölt...~~f.sz.: 2~~...
szám alatti¹.....szobás öröklakást⁴².....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....²³⁹/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-4}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 5./ az alapító okiratban és az alaprajzon⁵.....számmal jelölt...~~f.sz.: 3~~...
szám alatti¹.....szobás öröklakást²⁴.....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....¹³⁷/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-5}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 6./ az alapító okiratban és az alaprajzon⁶.....számmal jelölt...~~f.sz.: 4~~...
szám alatti¹.....szobás öröklakást²⁴.....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....¹³⁷/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-6}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 7./ az alapító okiratban és az alaprajzon⁷.....számmal jelölt...~~f.sz.: 5~~...
szám alatti¹.....szobás öröklakást⁴¹.....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....²³³/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-7}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 8./ az alapító okiratban és az alaprajzon⁸.....számmal jelölt...~~f.sz.: 6~~...
szám alatti^{1 + 1/2}.....szobás öröklakást³⁹.....nm alapterü-
lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
.....²²²/₁₀₀₀₀.....résszel az újonnan nyitott számú
tulajdoni különlapra^{33175/A-8}.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

9./ az alapító okiratban és az alaprajzon 9 számmal jelölt . f.sz. 7 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 29 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 165/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 9 helyrajzi szám alatt felvettem,-

10./ az alapító okiratban és az alaprajzon 10 számmal jelölt . f.sz. 8 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 39 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 222/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 10 helyrajzi szám alatt felvettem,-

11./ az alapító okiratban és az alaprajzon 11 számmal jelölt . f.sz. 9 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 137/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 11 helyrajzi szám alatt felvettem,-

12./ az alapító okiratban és az alaprajzon 12 számmal jelölt . f.sz. 10 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 24 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 137/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 12 helyrajzi szám alatt felvettem,-

13./ az alapító okiratban és az alaprajzon 13 számmal jelölt . f.sz. 11 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 41 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 233/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 13 helyrajzi szám alatt felvettem,-

14./ az alapító okiratban és az alaprajzon 14 számmal jelölt . f.sz. 12 ...
 szám alatti 1 szobás öröklakást 33 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ... 188/10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra ... 33175/A - 14 helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

15./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁵..... számmal jelölt T. 13.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást⁴⁴..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..²⁵⁰/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-15}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

16./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁶..... számmal jelölt T. 14.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást⁴¹..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..²³³/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-16}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

17./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁷..... számmal jelölt T. 15.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást²³..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..¹³¹/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-17}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

18./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁸..... számmal jelölt T. 16.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást²⁴..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..¹³⁷/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-18}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

19./ az alapító okiratban és az alaprajzon¹⁹..... számmal jelölt T. 17.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást³⁸..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..²¹⁶/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-19}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

20./ az alapító okiratban és az alaprajzon²⁰..... számmal jelölt T. 18.....
 szám alatti¹..... szobás öröklakást²⁶..... nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 ..¹⁴⁸/₁₀₀₀₀..... résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra^{33175/A-20}..... helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 17/94

- 51./ az alapító okiratban és az alaprajzon 51 számmal jelölt 49
 szám alatti 1 szobás öröklakást 25 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 142 | 10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33 175 | A - 51 helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 52./ az alapító okiratban és az alaprajzon 52 számmal jelölt 50
 szám alatti 1 szobás öröklakást 44 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 250 | 10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33 175 | A - 52 helyrajzi szám alatt felvettem,-
- 53./ az alapító okiratban és az alaprajzon 53 számmal jelölt 51
 szám alatti 1 szobás öröklakást 33 nm alapterü-
 lettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
 188 | 10000 résszel az újonnan nyitott számú
 tulajdoni különlapra 33 175 | A - 53 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. dec. 26. 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. július 3

Határozatot kapja:

1. VII. ker. Önkormányzat

2.

3.

Quitt 18/94

