

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34. alatti
33162/0/A/52 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2023. január 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	13.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	14.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	18.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaálkodási 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, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34
Helyrajzi szám:	33162/0/A/52
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükségakás
természetben:	szükségakás
Területe (tul.lap):	20 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 15/2021. (X.29.) 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 keltezéstől 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, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34. alatti, 33162/0/A/52 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 000 000,- Ft, azaz tizenhatmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2023. január 30.

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 ingatlan tulajdoni lapját, a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. **A lakás elhelyezkedését, az alapító okirathoz tartozó alaprajz hiányában, nem lehetett teljes mértékig beazonosítani, de kialakult használat, illetve a helyiségek száma és az alapterület mérete miatt beazonosítottak tekintettük.** 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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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, 2023. január 30.

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 is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) 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 módjainak

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

A 25/1997 PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért 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: 2023.01.26.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2023.01.19)

Az ingatlant bejártuk, felmértük (alaprajzi vázlatot elkészítettük), a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.19. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34		
	1078 Budapest, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33162/0/A/52		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	20 m ²	eszmei hányad: 108/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház		
	I/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33162/0/A/52 hrsz-ú, 20 m²-es lakás megnevezésű ingatlan 3.emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint félszobás, valóságban két helyiséges, fűtés nélküli lakás, a közös WC használata elvileg biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1997.03.07.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

52. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 52. sorszámmal jelölt III. em. 34. sz. alatti félszobából, konyhából álló 19,60 m², kerekítve 20 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 108/10.000 hányad.

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

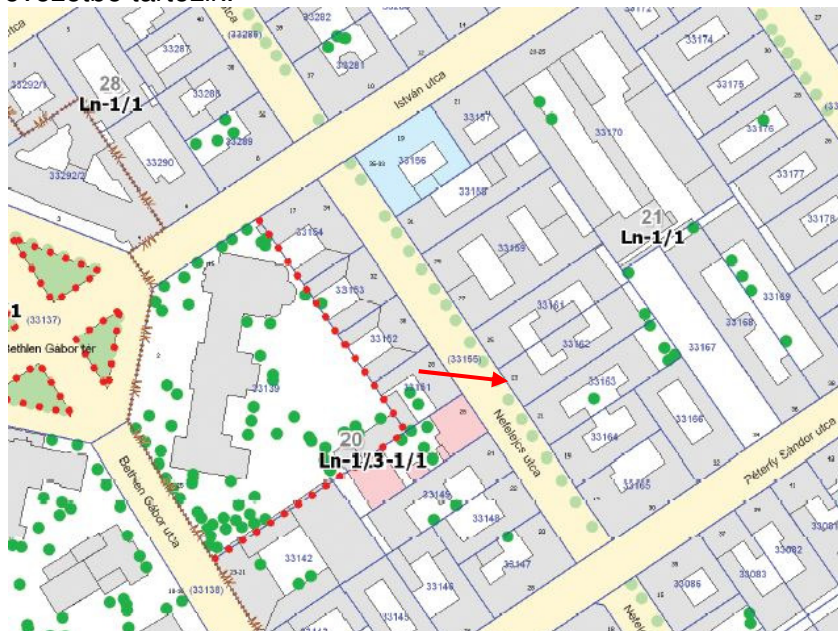
Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

A lakás elhelyezkedését, az alapító okirathoz tartozó alaprajz hiányában, nem lehetett teljes mértékig beazonosítani, de kialakult használat, illetve a helyiségek száma és az alapterület mérete miatt beazonosítottak tekintettük.

A lakás alaprajzi vázlatát elkészítettük mellékletben csatoltuk.

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 Vt-V/1 övezetbe tartozik:



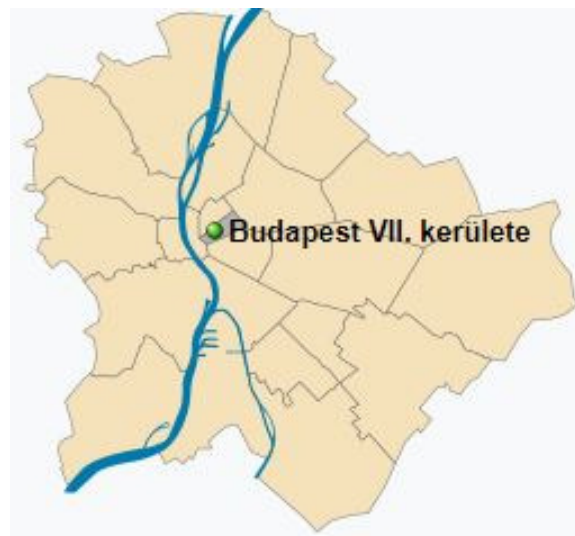
Megjegyzés:

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 - 52 362 fő (2019.01.) – 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 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 Bethlen Gábor tér közelében, a Nefelejcs utca 23.sz. alatt lévő társasházban található, a mellékutca Péterfy S. és István utcák közötti szakaszán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan gyalogos forgalmú útszakaszon található, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

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 897 m² térmértékű, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. Az ingatlan két belső udvaros, a középső épületrészben kapott helyet a lépcsőház. A két, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Az 1895-ben épült lakóház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, p+mfszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 55 albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregtető, cserépfedés
Lépcső:	3 karú műkö lebegő 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 33162/0/A/52 hrsz-ú, 20 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, nagyon lomos, lelakott, előzőleg szükséglakásként használták.

A lakás az épület utcai, kéttraktusos szárnyában található, harmadik emeleti, DNy-i tájolású közbelső lakás. Bejárata függőfolyosóról nyílik, ablaka utcára néző, 2 helyiségből áll, fűtése nincs (feltételezhetően elektromos volt), elvileg közös WC használata biztosított (használatosságáról nincs információ). Szükséglakásként nyilvántartott, a bejárat a keskeny, hosszú konyhába nyílik, ezen keresztül érhető el a szintén keskeny, hosszú szoba, mely 12,58 m², tehát a Lakástörvény értelmében komfort nélküli lakásnak minősül.

A lakás alaprajzát elkészítettük, a mért hasznos alapterület egyezik a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 20 m², belmagassága 3,24 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet; bejárati ajtó: egyszárnyú, üvegezett gerébtokos faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a falakon hajszáltrepedések láthatók
Padlóburkolat	szoba: parketta, korhadt mozog; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra van
Fűtés:	nincs; feltételezzük, hogy elektromos volt, gépészeti vezeték nem látható.
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; egy mosogató+csaptelep van; melegvíz-ellátás nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	tűzhely nem látható
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer elvileg van

Fizikai állapot:

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

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy padozat felszedve, új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműorák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Hasznosíthatóság:

A lakás alaprajza belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést. Figyelembe kell venni azonban a 3.emeleti elhelyezkedés miatt a lefolyócsatorna létesítésének lehetőségét, esetlegesen ún. „darálós” WC elhelyezését. A 3,24 m-es belmagasság galéria létesítését nem teszi lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
III.em. 34.	szoba	12,58			
	konyha	7,57			
		20,15	20,00	100%	20
TAO szerinti alapterület összesen:					20
felmérés szerinti alapterület:					20
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					20

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A rezsiszabályok nyári változása új trendet hozott a piacra, a korszerűtlen fűtési rendszerrel rendelkező, jellemzően nagyobb – 100-200 négyzetméteres – lakásoktól és családi, sor- egyre inkább elfordultak a vevők, ezzel párhuzamosan a takarékos lakóingatlanok kerültek az érdeklődés középpontjába. A lakáspiac átalakulását az előző évekhez képest jólszemlélteti, hogy az év második felében nyílni kezdett a keresleti-kínálati olló. 2022-ben több mint 417 ezer eladó lakóingatlan-hirdetést adtak fel a tulajdonosok és ingatlanközvetítők, ami megfelel az előző évi mennyiségnek. A nyári hónapoktól kezdve viszont a feladott hirdetések száma folyamatosan meghaladta a 2021-es szintet.

Idén a tavalyinál kevesebb, 90-120 ezer lakóingatlan értékesítésére számítanak piaci szereplők, akik szerint a kilátásokat főként a hitelkamatok, a rezsiszámlák változása és a megmaradt állami támogatások határozzák meg.

A Duna House közölte az MTI-vel, hogy becslése alapján 2022 decemberében az ingatlanpiacon 6474 adásvétel történt, ami novemberhez képest 19 százalékos, az előző év azonos időszakához képest 43 százalékos csökkenés. Ezáltal a lakóingatlanpiac 2022-ben 125.171 adásvétellel zárt, ami 2021-hez képest 22 százalékos elmaradás.

A Duna House szerint 2023-ban sem várható a piac erősödése, 90-110 ezer lakás adásvételére számítanak.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a hitelközvetítő Credipass magyarországi adatai alapján a hitelpiacon 2022 decemberében 55 milliárd forint jelzálogcélú hitel realizálódott, ami az egy évvel korábbi adatokhoz viszonyítva 48 százalékos, az előző hónaphoz képest 8 százalékos visszaesés.

Behúzta a féket a lakáspiac, már alig nőttek az árak (2023. január. 26.)

Tavaly a harmadik negyedében Budapesten mindössze 1,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak az előző negyedévi 7,2 százalékos drágulást követően. Országosan 3,3 százalékkal nőttek a lakásárak, reálértelemben pedig már 3,1 százalékos csökkenés volt megfigyelhető – derül ki a Magyar Nemzeti Bank (MNB) lakásindexéből.

Az MNB lakásárindex legfrissebb értékei szerint mind Budapesten, mind vidéken érdemben lassult a lakásár-emelkedés: a fővárosban 2022 harmadik negyedében mindössze 1 százalékkal nőttek a lakásárak, míg az előző negyedévben 7,2 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A nominális éves lakásár-emelkedés a fővárosban 19,7 százalékra csökkent – írja az **MNB** friss jelentésében.

A vidéki városokban az előző negyedévi 9,5 százalékos emelkedést követően 3,7 százalékos volt az áremelkedés, éves összevetésben pedig 31,2 százalékról 28 százalékra lassult az ütem.

A községekben 4,4 százalékkal nőttek a lakásárak, az éves nominális árdinamika pedig az előző időszak 22,8 százalékról 16,8 százalékra mérséklődött.

Az infláció miatt ez már csökkenés

2022 harmadik negyedében éves szinten valamennyi régió városaiban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak, az előző időszakhoz képest ugyanakkor a lakásár-emelkedés éves és negyedéves dinamikája is érdemben csökkent – állapította meg az MNB.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 harmadik negyedében 3,3 százalékkal emelkedett, ami lassulást jelent az előző negyedévi 8,2 százalékhoz képest, reálértelemben ugyanakkor már 3,1 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.

Az éves nominális növekedési ütem az előző negyedévben megfigyelt 26,9 százalékról 23,2 százalékra csökkent.

Reál értelemben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban az előző negyedéves 14,7 százalékról jelentős mértékben, 5,8 százalékra lassult.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres szükséglakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, szomszédos lakásokhoz csatolva, esetlegesen komfortosítás lehetőségével.

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, 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. Szükséglakás 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 főzhelyiségek: 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.), főzhelyiségeit (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 személyiségjogok 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: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejlesztettség, környezeti ártalmak, stb.

A 33162/0/A/52 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 20 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 és ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- utcára néző, rossz alaprajzú, függőfolyosóról nyíló lakás
- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, lomos, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1078 Budapest, Nefelejcs u.23. III.em.34.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek J. u. III.em	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. III.em.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u. I.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Bethlen G u.II.em.
HRSZ	33162/0/A/52					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	tény	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	20	21	22	21	21	21
Adásvétel / hird.ár (Ft)		14 100 000	19 000 000	16 670 000	26 500 000	23 000 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/33329066
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	937 203	671 429	863 636	793 810	1 261 905	1 095 238
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1895	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	teljesen felújítandó	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, galériázott lakás
Szint	III.em.	III.em.	III.em.	I.em.	I.em.	II.em.
Fűtési mód /extrák	nincs	gázkonvektor	gázkonvektor	nincs	elektromos panel	gázkonvektor
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai
Szoba+féliszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2021.10.hó	2021.IV.név	2022.07.hó	2022.IV.név	2023.01.hó
Infláció/kínálati korrekció		15%	15%	5%	0%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	980 241	772 143	993 182	833 500	1 261 905	1 040 476
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1895	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	20	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	III.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Kilátás utcai / udvari	utcai	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -20%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb	közös WC van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		0%	0%	-5%	-35%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	800 335	772 143	993 182	791 825	820 238	624 286
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					800 335 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					20 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					16 006 700 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 000 000 Ft	

Megjegyzés:

Az összehasonlítás alapját szolgáló ingatlanok egyes esetekben nagymértékben eltérnek a vizsgált ingatlantól, ezért jelentős értékmódosító tényező használata indokolt. Az értékmódosítás mértéke meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50% mértéket.

6.5. Végső piaci érték megállapítása

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, Nefelejcs utca 23. III. emelet 34. alatti, 33162/0/A/52 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 000 000,- Ft, azaz tizenhatmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. január 30.

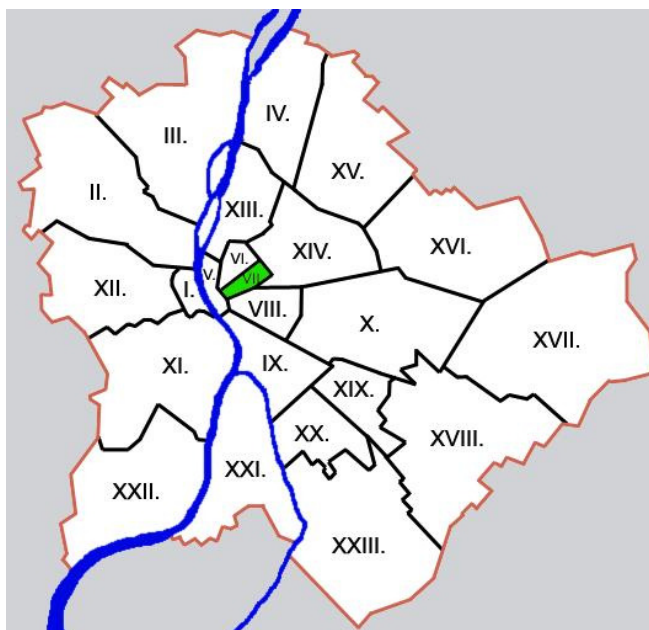
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2023. 01.26



utcakép – környezet



utcakép



társasház bejárata



kapualj



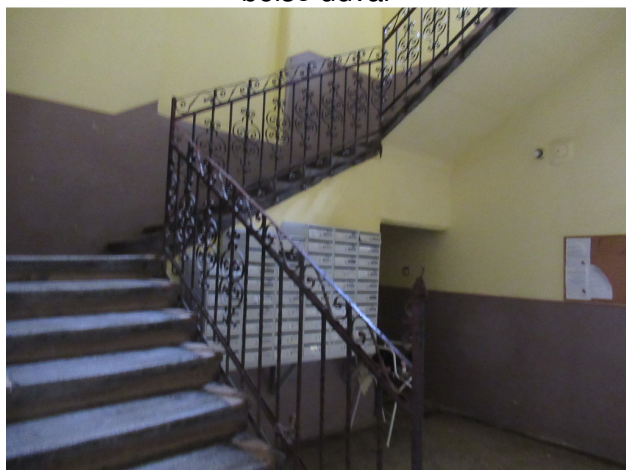
belső udvar



belső udvar



fszt. - közlekedő



fszt - lépcsőház



III./34. lakás



konyha



konyha - gázóra



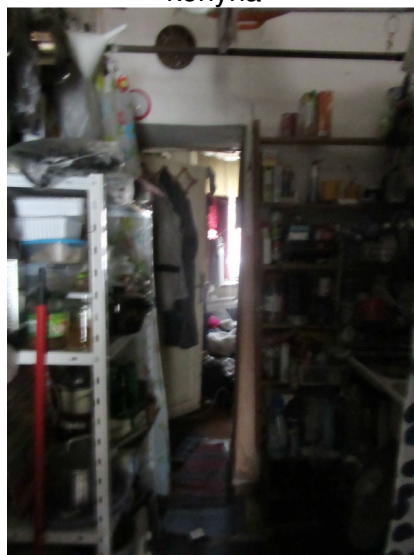
konyha - villanyóra



konyha



konyha



konyha a szoba irányába



konyha a bejárat irányába



szoba

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/16296/2023

2023.01.19

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33162/0/A/52 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Nefelejcs utca 23. 3. emelet. ajtó:34.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	20	0 1	108/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 75791/1/1997/1997.03.28

1. bejegyző határozat: 75791/1/1997/97.04.25

Társasház

2. bejegyző határozat: 75791/1/1997/97.04.25

az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75791/1/1997/97.04.25

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III R É S Z

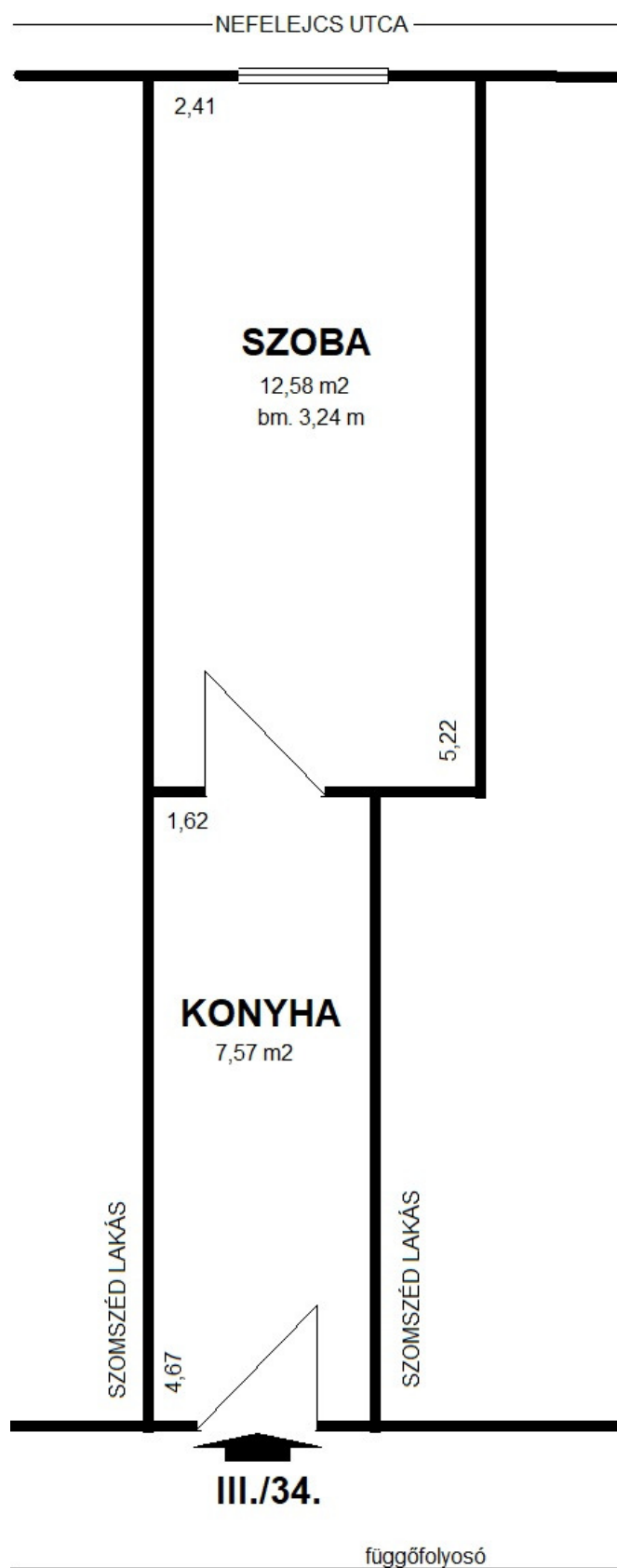
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

Alaprajz – az Alapító Okirat melléklete:
nem áll rendelkezésre

Mért alaprajz:



Társasház Alapító okirat kivonata:**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****Általános rendelkezések**

45791/97

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.162 hrsz. alatt felvett 384 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Nefelejcs u. 23. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

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. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.**Közös tulajdon**

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 897 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenő födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek; (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, erkélyek szerkezetei, korlátok, légaknák.
- IV. A magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezeték, berendezései.

- X. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
 XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
 XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, valamint a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Pinceszint:

XIII.	Folyosó	3,64 m ²
XIV.	Tároló	10,85 m ²
XV.	Pincefeljáró	6,78 m ²
XLVIII.	1,90 alatti terület	
XLIX.	1,90 alatti terület	
L.	1,90 alatti terület	
LI.	1,90 alatti terület	
LII.	1,90 alatti terület	
LIII.	1,90 alatti terület	

Földszint:

XVI.	Kapualj	11,13 m ²
XVII.	Előtér	12,19 m ²
XVIII.	Közös WC	1,42 m ²
XIX.	Udvar I.	82,45 m ²
XX.	Lépcsőház	22,68 m ²
XXI.	Udvar II.	95,33 m ²
XXII.	Közös WC	8,69 m ²
XXIII.	Nem mérhető terület	- m ²
XXIV.	Légakna 1.	0,72 m ²
XXV.	Légakna 2.	0,88 m ²
XXVI.	Légakna 3.	6,56 m ²
XXVII.	Légudvar	41,20 m ²

I. emelet:

XXVIII.	Közös WC	2,76 m ²
XXIX.	Függőfolyosó II.	22,27 m ²
XXX.	Lépcsőház	19,76 m ²
XXXI.	Függőfolyosó I.	25,75 m ²
XXXII.	Közös WC	5,98 m ²

II. emelet:

XXXIII.	Közös WC	2,98 m ²
XXXIV.	Függőfolyosó II.	22,27 m ²
XXXV.	Lépcsőház	19,76 m ²
XXXVI.	Függőfolyosó I.	25,75 m ²
XXXVII.	Közös WC	5,61 m ²

PATRONUS KFT

III. emelet:

XXXVIII.	Közös WC	7,62 m ²
XXXIX.	Függőfolyosó II.	22,27 m ²
XL.	Lépcsőház	19,76 m ²
XLI.	Függőfolyosó I.	25,75 m ²
XLII.	Közös WC	4,37 m ²
XLIII.	Padlásfeljáró	1,91 m ²

Padlástér:

XLIII.	Padlásfeljáró	2,30 m ²
XLIV.	Padlástér I.	116,46 m ²
XLV.	Padlástér II.	128,15 m ²
XLVI.	Padlástér III.	44,04 m ²
XLVII.	Padlástér IV.	93,38 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.***Külön tulajdon***

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

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

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 10/a. sz. alatti felszobából, konyhából álló 18,91 m², kerekítve 19 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 10. sz. alatti szobából, konyhából, étkezőből, fürdőből álló 35,05 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 188/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 9. sz. alatti szobából, konyhából, WC-ből, fürdőből álló 27,43 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 8. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából, WC-ből álló 45,70 m², kerekítve 46 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 248/10.000 hányad.

PATRONUS KFT

44. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 44. sorszámmal jelölt III. em. 41. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből, étkezőből, WC-ből álló 37,66 m², kerekítve 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 205/10.000 hányad.
45. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 45. sorszámmal jelölt III. em. 40. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából, zuhanyzóból álló 47,17 m², kerekítve 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 253/10.000 hányad.
46. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 46. sorszámmal jelölt III. em. 39. sz. alatti szobából, konyhából álló 27,11 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányad.
47. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 47. sorszámmal jelölt III. em. 38. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdőfülkéből álló 39,00 m², kerekítve 39 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 210/10.000 hányad.
48. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 48. sorszámmal jelölt III. em. 37. sz. alatti szobából, konyhából álló 28,31 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányad.
49. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 49. sorszámmal jelölt III. em. 36. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőből, WC-ből álló 28,49 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányad.
50. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 50. sorszámmal jelölt III. em. 35. sz. alatti hallból, 2 felszobából, konyhából, fürdőből, WC-ből álló 50,29 m², kerekítve 50 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 269/10.000 hányad.
51. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 51. sorszámmal jelölt III. em. 34/b. sz. alatti szobából, előszobából, hálófülkéből, fürdőből, konyhából álló 40,88 m², kerekítve 41 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 221/10.000 hányad.
52. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 52. sorszámmal jelölt III. em. 34. sz. alatti felszobából, konyhából álló 19,60 m², kerekítve 20 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 108/10.000 hányad.
53. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 53. sorszámmal jelölt III. em. 33. sz. alatti szobából, konyhából álló 33,46 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 178/10.000 hányad.
54. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 54. sorszámmal jelölt III. em. 50. sz. alatti szobából, konyhából álló 22,56 m², kerekítve 23 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 124/10.000 hányad.
55. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 55. sorszámmal jelölt III. em. 51. sz. alatti 2 szobából, konyhából, fürdőből álló 44,72 m², kerekítve 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

PATRONUS KFT

- 9 -

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett, de a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál benyújtandó fellebbezésnek van helye.
A fellebbezés illetékmentes.

Budapest, 1997. április. 11.



Tánczos
Tánczos Lajosné
ügyintéző

Határozatot kapja:

- 1./ VII. ker. Önkormányzat, 1073 Bp. Erzsébet krt. 6.
- 4./ Irattár