

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A. alatti  
34091/0/A/54 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2023. január 31.**

## 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	14.
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	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A.
Helyrajzi szám:	34091/0/A/54
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükség lakás
természetben:	üres szükség lakás
Területe (tul.lap):	17 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlásának.

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. Az 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**  
**1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A. alatti 34091/0/A/54 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**14 600 000,- Ft, azaz Tizennégymillió-hatszáz ezer 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 áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2023. január 31.

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 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 rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2023. január 31.

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 módonként

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

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) 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, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

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

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

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

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

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 volt: Proac Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

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

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.19. (E-hiteles teljes)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A.		
(természetben:)	1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34091/0/A/54		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	17 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 61/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	nincs		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34091/0/A/54 hrsz-ú, 17 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan 2. emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban is egy helyiséges, fűtés nélküli lakás, a közös WC használatáról nem kaptunk információt, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1995.09.04.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

54. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 54./sorszám-mal jelzett II.emelet 44.A.sz. szobából álló, összesen 17 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

61/10.000-ed rész /

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/2 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 km<sup>2</sup>), 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 Belső Erzsébetváros nevű részén, az Akácfa utca 57. szám alatt lévő társasházban található, az Akácfa utca, a Dob utca, a Kertész utca és a Király utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Blaha Lujza tértől és az Oktogontól egyaránt kb. 700 m távolságra fekszik.

Az ingatlan kis forgalmú, egy irányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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 1708 m<sup>2</sup>-es, szabályos hosszúkás téglalap alakú, sík felületű telken elhelyezkedő, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar hosszú, keskeny burkolt, középső keskeny sávban zöld, fás terület húzódik. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, az épület, részben pince+fszt+3 szintekre, míg a hátsótraktusban részben földszintes + 2 emelet kialakításra tagolódik. A hagyományos építésű, magastetős, 4 lépcsőházas épületben, lift nincs. A pinceszinten raktár, tárolók kaptak helyet, a földszinten utcafronton 3 db üzlet, illetve 1 db műhely, a belső udvarban lakások, míg az emeleten lakások kapnak helyet, összesen 70 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcsőház 2 karú húzott műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal 3 db melléklépcső 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat, a földszinten kváderes kialakítású, míg az emeleteken színezett vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar beton, középső keskeny sávban fásterület
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 34091/0/A/54 hrsz-ú, 17 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is szükséglakásként használták.

Az épület udvari, észak szárnyában található, függőfolyosóról közelíthető meg.

Megvilágítása a felülvilágító bejárati ajtón keresztül, dél-keleti fekvésű lakás.

A szükséglakás 1 helyiségből áll, fűtése jelenleg nincs, a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is szükséglakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 17 m<sup>2</sup>-el számolunk, a belmagasság 3,40 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: nincs, bejárati ajtó kapcsolt gerébtokos faszerkezet felülbevilágító ablakkal. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak
Belső falfelületek	vakolt, festett; részben csempézett
Padlóburkolat	laminált parketta, avult, gyenge, kopott mozog; részben kerámia járólap
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, csatorna, áram van
Közmű-mérők	víz-, gáz- és villanyóra van
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 mosogató+csaptelep van
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	nincs

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

#### Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

A 17 m<sup>2</sup>-es alapterület belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést, ill. a 3,40 m belmagasság fekvő-galéria létesítését sem teszi lehetővé.

Fentiek értelmében, az ingatlan célszerű hasznosítása szomszédos lakáshoz való csatolás, esetleg, amennyiben csatorna megoldható, úgy zuhanyzó „darálós” WC-vel elhelyezhető, így kialakítható, egy jelenlegi trendeknek megfelelően ún. „stúdiólakás”.

#### Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
II.em. 44.A.	szoba	16,80			
		<b>16,80</b>	<b>17,00</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>
TAO szerinti alapterület összesen:					17
felmérés szerinti alapterület:					17
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>17</b>

A lakás helyszíni felmérését követően minimális eltérés tapasztalható, a társasházi alapító okirat szerinti alapterületről, ezért a tulajdoni lapon szereplő alapterületet fogadtuk el.

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A rezsizabályok 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 rezsizámlák 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 hónapoz 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 százalékot 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 ismertettek 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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

7. A lakás helyiségei általában

- b) a 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiség rész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével 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 közzlése a személyiségg jogok 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 34091/0/A/54 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 17 m<sup>2</sup> 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-korrektciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételtlen kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.*

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- az ingatlan alaprajzi elrendezése, alapterülete, belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortosítást.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:



Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1073 Budapest, Akácfa u. 57. II.em.44.A.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u. fsz.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dohány u. fsz.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Huszár u. IV.em.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Munkás u. fsz.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Izabella u. IV.em.
HRSZ	34091/0/A/54					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	17	12	19	17	23	16
Adásvétel / hird.ár (Ft)		9 019 000	15 320 000	12 189 000	32 900 000	21 000 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/33279471	ingatlan.com/33166417
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 003 567	751 583	806 316	717 000	1 430 435	1 312 500
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~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	Rendezett állapotú házban, (10 éve) felújított állapotú lakás	Rendezett állapotú házban, (10 éve) felújított állapotú lakás
Szint	II.em.	Fsz.	Fsz.	IV.em	Fsz.	IV.em.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	gázkazán	elektromos
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	szükséglakás	szükséglakás	szükséglakás	szükséglakás	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2021.II.név	2021.II.név	2021.II.név	2023.01.hó	2023.01.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )	998 886	789 163	846 632	752 850	1 358 913	1 246 875
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	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.	17	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	II.em.	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -30%	jobb -30%
Fűtési mód / komfort fokozat	szükséglakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -5%
Egyéb	WC kiépítve	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-5%	5%	10%	-30%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	858 171	749 704	888 963	828 135	951 239	872 813
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					858 171 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					17 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					14 588 907 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					14 600 000 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 hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

**a**  
**1073 Budapest, Akácfa utca 57. 2. emelet 44.A. alatti 34091/0/A/54 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**14 600 000,- Ft, azaz Tizennégymillió-hatszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. január 31.

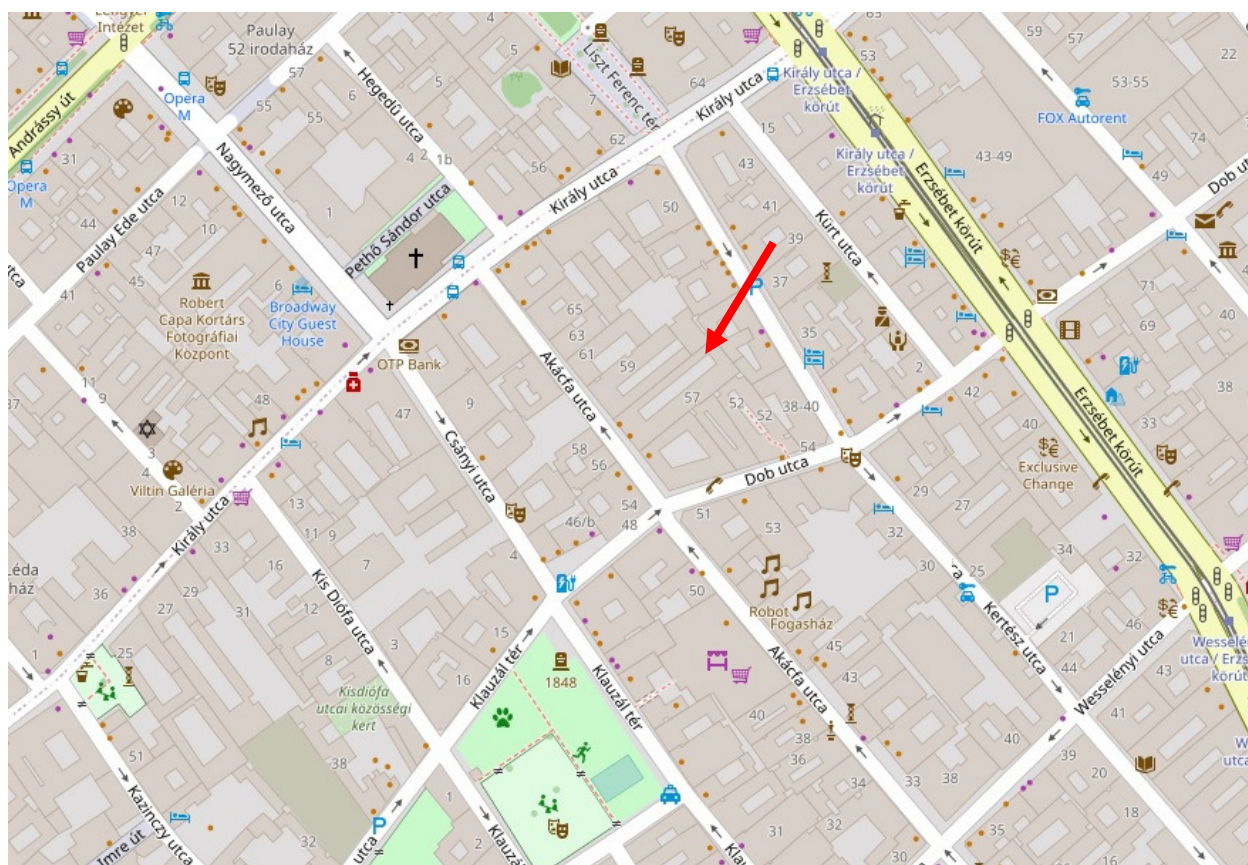
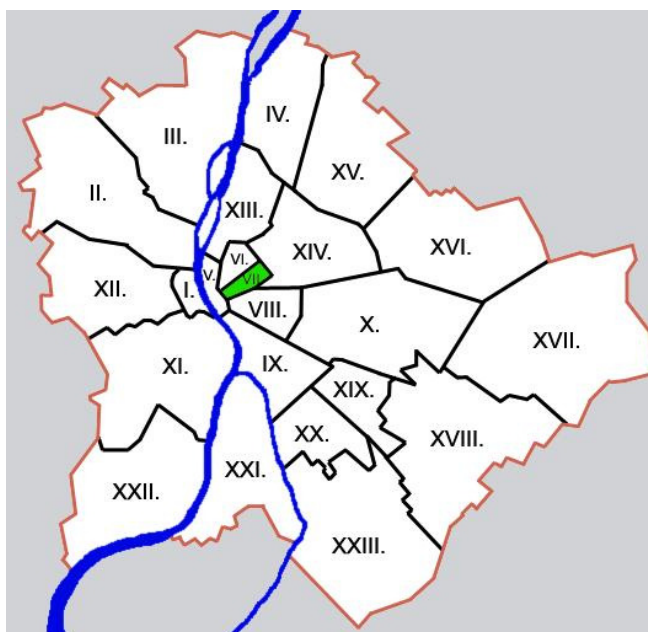
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek









## FOTOMELLÉKLET

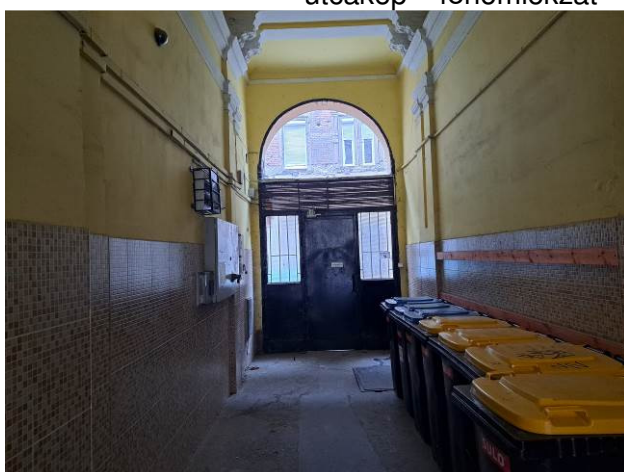
szemle időpontja.: 2023.01.26



utcakép – környezet



utcakép – főhomlokzat – társasház bejárata kapualj

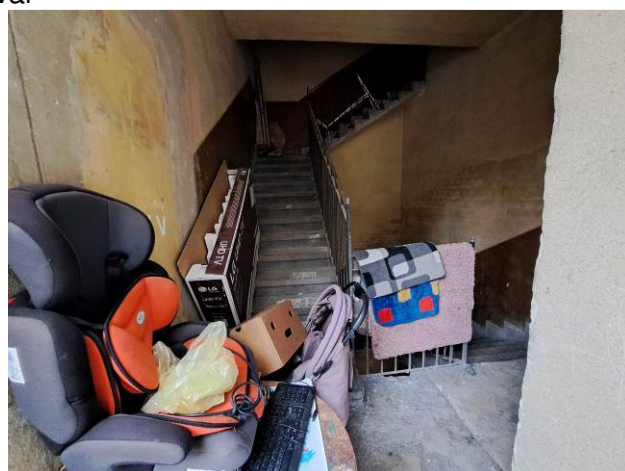


társasház bejárata – kapualj – és közlekedő folyosó- lépcsőház





udvar



körfolyosó- udvar -hátsó lépcsőház



lakás bejárata





szoba



szoba részlet, gáztűzhely



szoba részlet, mosdó



gázóra



vízóra



Villanyóra

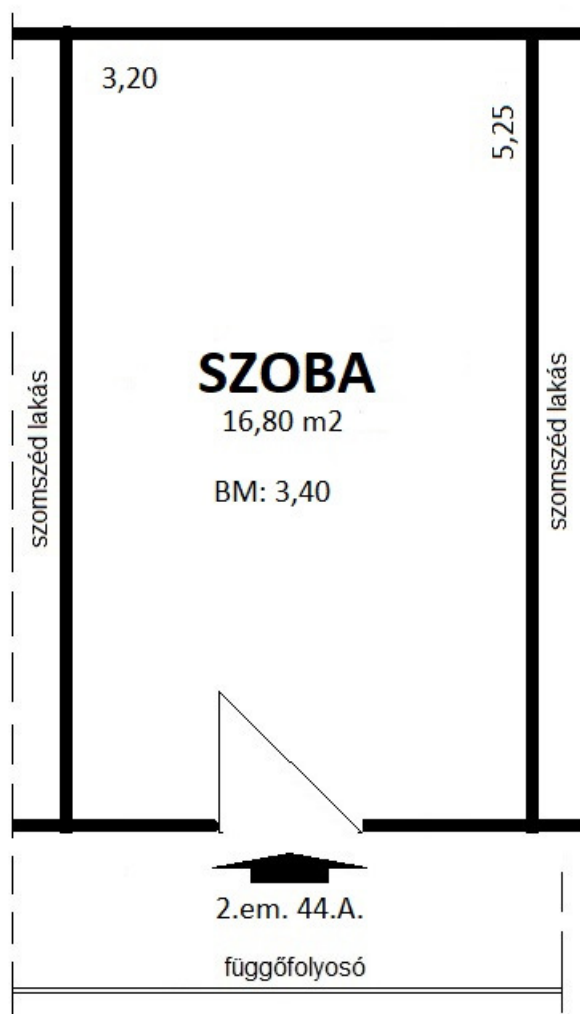


Szoba részlet



**Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:**

Nem állt rendelkezésre.

**Mért alaprajz:**

**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: 8000004/16269/2023

2023.01.19

**BUDAPEST VII.KER.****Belterület 34091/0/A/54 helyrajzi szám**

1073 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 57. 2. emelet. ajtó:44A.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	17	1 0	61/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat:

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76057/1996.III.21.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

**Társasház Alapító Okirat kivonata:**

Bp., VII.ker. Akácfa u. 57.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Általános rendelkezések

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 1231.tulajdoni lapon, 34.091-es hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Akácfa u. 57.sz. alatti 1991. évi XXXIII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a Fővárosi VII.ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant az 1993.évi LXXVIII.tv. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatának jogával az 1993.évi LXXVIII.tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó építményrészek

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. 1708 m<sup>2</sup> telek,
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelései, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,
- IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszcatornák, egyéb bádogos szerkezetek,

- 2. -

- V. Homlokzatvakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói
- VI. Közös kapubejárat, az udvar burkolatai,
- VII. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel,
- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékéig, a bekötéséig, vagy egyedi vizóráig,
- IX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékéig, a bekötéséig, a közös tulajdonú helyiségek berendezési tárgyai,
- X. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a bekötéséig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig,
- XII. Ereszszegély, kéményszegély, tetőkibúvó, tetővilágító ablakok, kéményseprő járdák,

## Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten:

XIII. pincelépcső	4,51 m <sup>2</sup>	617,46 m <sup>2</sup>
XIV. előtér	4,48 m <sup>2</sup>	833,2 m <sup>2</sup>
XV. közlekedő-1	17,94 m <sup>2</sup>	
XVI. közlekedő-2	12,49 m <sup>2</sup>	
XVII. közlekedő-3	10,85 m <sup>2</sup>	
XVIII. közlekedő-4	13,77 m <sup>2</sup>	
XIX. közlekedő-5	9,10 m <sup>2</sup>	
XX. közlekedő-6	31,92 m <sup>2</sup>	
XXI. közlekedő-7	25,90 m <sup>2</sup>	
XXII. közlekedő-8	34,23 m <sup>2</sup>	
XXIII. közlekedő-9	15,26 m <sup>2</sup>	
XXIV. melléklépcső-1	5,94 m <sup>2</sup>	
XXV. melléklépcső-2	5,94 m <sup>2</sup>	
XXVI. melléklépcső-3	14,85 m <sup>2</sup>	2622 m <sup>2</sup>
XXVII. tároló-1	8,46 m <sup>2</sup>	
XXVIII. tároló-2	19,68 m <sup>2</sup>	
XXIX. tároló-3	5,64 m <sup>2</sup>	
XXX. tároló-4	4,41 m <sup>2</sup>	
XXXI. tároló-5	4,30 m <sup>2</sup>	
XXXII. tároló-6	3,99 m <sup>2</sup>	

- 3. -

XXXIII. tároló-7	6,09 m2
XXXIV. tároló-8 (3 db)	11,22 m2
XXXV. tároló-9 (2 db)	9,20 m2
XXXVI. tároló-10	4,94 m2
XXXVII. tároló-11	6,36 m2
XXXVIII. tároló-12	5,32 m2
XXXIX. tároló-13	5,40 m2
XL. tároló-14	5,39 m2
XLI. tároló-15 (3 db)	18,36 m2
XLII. tároló-16	5,44 m2
XLIII. tároló-17	4,48 m2
XLIV. tároló-18	7,48 m2
XLV. tároló-19	5,77 m2
XLVI. tároló-20 (2 db)	8,58 m2
XLVII. tároló-21 (16 db)	69,12 m2
XLVIII. tároló-22	3,20 m2
XLIX. tároló-23 (7 db)	29,12 m2
L. tároló-24 (6 db)	27,72 m2
LI. tároló-25	3,20 m2
LII. tároló-26 (11 db)	63,36 m2
LIII. tároló-27 (3 db)	14,28 m2
LIV. tároló-28	8,48 m2
LV. tároló-29 (7 db)	31,43 m2
LVI. tároló-30	10,50 m2
LVII. tároló-31	1,65 m2

Földszinten:

LVIII. kapualj	26,85 m2
LIX. lépcsőház	19,12 m2
LX. tároló	4,40 m2
LXI. fedett folyosó	9,53 m2
LXII. udvar	525,20 m2
LXIII. melléklépcső-1	11,91 m2
LXIV. melléklépcső-2	11,91 m2
LXV. melléklépcső-3	17,16 m2
LXVI. közös WC-1	5,39 m2
LXVII. közös WC-2	5,39 m2
LXVIII. közös WC-3	10,68 m2
LXIX. légudvar-1	5,42 m2
LXX. légudvar-2	9,28 m2
LXXI. légudvar-3	8,88 m2
LXXII. légudvar-4	5,42 m2

I. emeleten:

LXXIII. lépcsőház	18,56 m2
LXXIV. fedett folyosó	16,78 m2
LXXV. függőfolyosó	128,33 m2
LXXVI. melléklépcső-1	11,91 m2

- 4. -

LXXVII. melléklépcső-2	11,91 m2	
LXXVIII melléklépcső-3	17,16 m2	
LXXIX. közös WC-1	5,39 m2	
LXXX. közös WC-2	5,39 m2	
LXXXI. közös WC-3	11,96 m2	222,30 m <sup>2</sup>
LXXXII. légudvar-5	3,55 m2	
LXXXIII légudvar-6	6,08 m2	

II.emeleten:

LXXXIV. lépcsőház	18,56 m2	
LXXXV. fedett folyosó	16,78 m2	
LXXXVI. függőfolyosó	118,21 m2	
LXXXVII melléklépcső-1	11,90 m2	
LXXXVIII melléklépcső-2	11,90 m2	
LXXXIX. melléklépcső-3	17,16 m2	
XC. közös WC-1	5,40 m2	
XCI. közös WC-2	5,40 m2	
XCII. közös WC-3	9,06 m2	214,22 m <sup>2</sup>

III.emeleten:

XCIII. lépcsőház	18,56 m2	
XCIV. fedett folyosó	16,78 m2	
XCV. függőfolyosó-1	27,00 m2	
XCVI. függőfolyosó-2	27,00 m2	
XCVII. melléklépcső-1	11,90 m2	
XCVIII. melléklépcső-2	11,90 m2	
XCIX. közös WC-1	5,40 m2	
C. közös WC-2	5,40 m2	
CI. padláslépcső	7,92 m2	420,22 m <sup>2</sup>
CII. padlástér	352,00 m2	

Padlástérben:

CIII. padlástér	647,00 m2	
CIV. padláslépcső-1	2,26 m2	
CV. padláslépcső-2	2,26 m2	0,52 m <sup>2</sup>

- 5. -

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások, ill. nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

- 1., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./sorszámmal jelzett pince szinten található raktárhelyiségből álló, összesen 97 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből  
349/10.000-ed rész ✓
- 2., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./sorszámmal jelzett földszinten található üzlettérből, raktárból, előtérből, mosdóból, 2 WC-ből és a hozzátartozó üzletteri lejárattal csatlakozó pincei raktárból álló, összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből  
216/10.000-ed rész ✓
- 3., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3./sorszámmal jelzett földszinten található üzlettérből, raktárból, 2 előtérből, irodából, zuhanyozóból, 2 WC-ből álló, összesen 89 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből  
140/10.000-ed rész ✓
- 4., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4./sorszámmal jelzett földszinten található műhelyhelyiségből álló, összesen 24 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből  
86/10.000-ed rész ✓
- 5., A Fővárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5./sorszámmal jelzett földszinten található szelfogóból, üzlettérből, raktárból, WC-ből álló, összesen 48 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből  
173/10.000-ed rész ✓



- 12. -

48. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 48./sorszám-mal jelzett II.emelet 39.sz. közlekedőből, konyhából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 50 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

179/10.000-ed rész ✓

49. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 49./sorszám-mal jelzett II.emelet 40/A.sz. szobából álló, összesen 17 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

61/10.000-ed rész ✓

50. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 50./sorszám-mal jelzett II.emelet 40.sz. közlekedőből, konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 34 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

122/10.000-ed rész ✓

51. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 51./sorszám-mal jelzett II.emelet 41.sz. konyhából, kamrából, szobából, félszobából álló, összesen 43 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

154/10.000-ed rész ✓

52. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 52./sorszám-mal jelzett II.emelet 42.sz. átjáróból, konyhából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 45 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

161/10.000-ed rész ✓

53. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 53./sorszám-mal jelzett II.emelet 43.sz. konyhából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 51 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

183/10.000-ed rész ✓

54. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 54./sorszám-mal jelzett II.emelet 44/A.sz. szobából álló, összesen 17 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

61/10.000-ed rész ✓