

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1073 Budapest, Kertész utca 33. földszint 6.A. alatti
34076/0/A/18 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, Kertész utca 33. földszint 6.A.
Helyrajzi szám:	34076/0/A/18
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükség lakás
természetben:	üres szükség lakás
Területe (tul.lap):	14 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 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 kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés 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, Kertész utca 33. földszint 6.A. alatti 34076/0/A/18 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

12 100 000,- Ft, azaz Tizenkétmillió-egyszázezer 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, Kertész utca 33. földszint 6.A.
(természetben:)	1073 Budapest, Kertész utca 33. földszint 6.A.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34076/0/A/18
Megnevezése:	lakás
Területe:	14 m ² eszmei hányad: 39/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nincs

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34076/0/A/18 hrsz-ú, 14 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban is egy helyiséges, gázkonvektoros fűtéses, a közös WC használatáról nem kaptunk információt, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994.05.16.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

18./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 18. sorszámmal jelölt, Fsz. 6.a. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba helyiségből, összesen 14 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 13,75 m² galériával és a közös tulajdoni részekből 39 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/18 számú tulajdoni különlapon a 34076/18 helyrajzi szám alatt.

A lakás felmérés szerint 14 m² alapterületű, mely 10,6 m² galériával rendelkezik, az értékelés során a galéria területe értéknövelő tényezőként került figyelembe vételre, a galéria statikai állapotát nem vizsgáltuk.

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

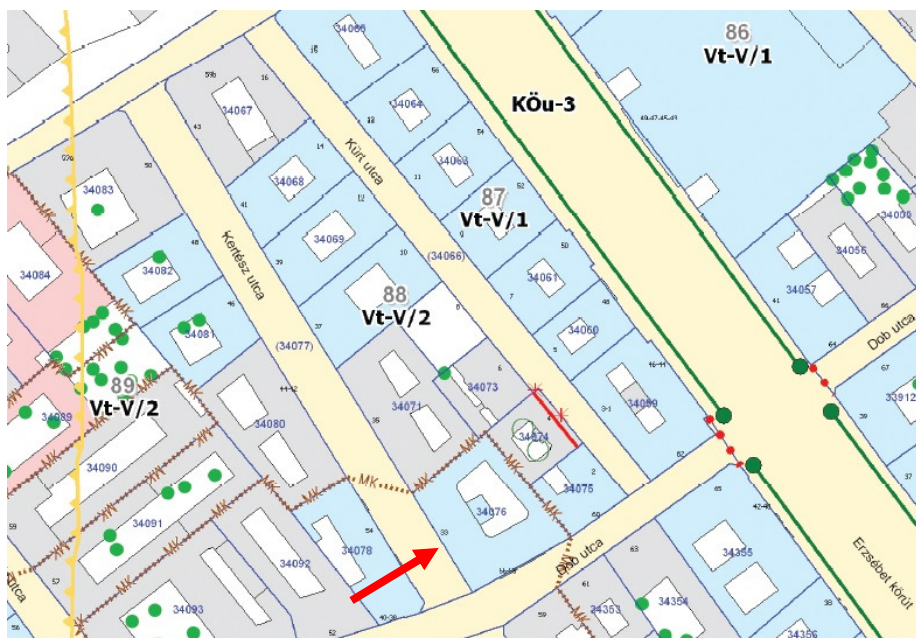
Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

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 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 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 Kertész utca 33. szám alatt lévő társasházban található, a Kertész utca, a Dob utca, a Kürt 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 1317 m²-es, szabálytalan alakú, sík felületű, sarok telken elhelyezkedő, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kicsiny belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, az épület, részben pince+fszt+3 szintekre, tagolódik. A hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas épületben, lift is kialakításra került. A pincszinten műhelyek, raktár, tárolók kaptak helyet, a földszinten üzlethelyiségek, a belső udvarban lakások, míg az emeleten csak lakások kapnak helyet, összesen 52 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcsőház 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 34076/0/A/18 hrsz-ú, 14 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is szükséglakásként használták.

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

Megvilágítása a felülvilágító bejárati ajtón keresztül, északi fekvésű lakás.

A szükséglakás 1 helyiségből áll, fűtése gázkonvektor, (működésképpességét nem vizsgáltuk), a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is szükséglakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő földszinti alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 14 m²-el számolunk, a belmagasság 5,45 m. A lakásban 10,6 m² galéria található, mely a TAO alapján 13,75 m².

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: nincs, bejárati ajtó kapcsolt gerébtokos faszerkezet felülbévilágító ablakkal. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak
Belső falfelületek	vakolt, festett; részben csempézett
Padlóburkolat	mettlachi avult, gyenge, kopott
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, csatorna, áram van
Közmű-mérők	gáz- és villanyóra van
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 mosogató+csaptelep van
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
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 vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 14 m²-es alapterület galériázott, jelentősebb belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést. A galéria statikai állapotát nem vizsgáltuk, ezért csak értéknövelőtényezőként került figyelembevételre.

Fentiek értelmében, az ingatlan célszerű hasznosítása szomszédos lakáshoz való csatolás, esetleg, amennyiben csatorna megoldható, úgy zuhanyzó 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
Fsz. 6.A.	szoba	13,79			
		13,79	14,00	100%	14
	galéria	10,6	13,75	0%	0
TAO szerinti alapterület összesen:					14
TAO szerinti galéria alapterület összesen:					13,75
felmérés szerinti alapterület:					14
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					14

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

Továbbá a lakás felmérés szerint ~14 m² alapterületű, mely 10,6 m² **galériával rendelkezik**, a TAO szerint 13,75 m² galériával rendelkezik. Az értékelés során, a galéria statikai állapotát nem vizsgáltuk, a galéria területe értéknövelő tényezőként került figyelembe vételre.

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 414 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 lakások 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 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, helyiség rész 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 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 34076/0/A/18 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 14 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-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 vezetékvezve; 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, Kertész u. 33. Fsz.6.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	34076/0/A/18					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	14	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 ²)	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	Fsz	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	szükségglakás	szükségglakás	szükségglakás	szükségglakás	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 ²)	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.	14	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	Fsz	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -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	szükségglakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -5%
Egyéb	galéria	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Egyéb	WC kiépítve	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		5%	5%	10%	-30%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	861 485	828 621	888 963	828 135	951 239	810 469
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					861 485 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					14 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					12 060 790 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					12 100 000 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. Végző 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, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1073 Budapest, Kertész utca 33. földszint 6.A. alatti 34076/0/A/18 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

12 100 000,- Ft, azaz Tizenkétfmllió-egyszázzezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. január 31.

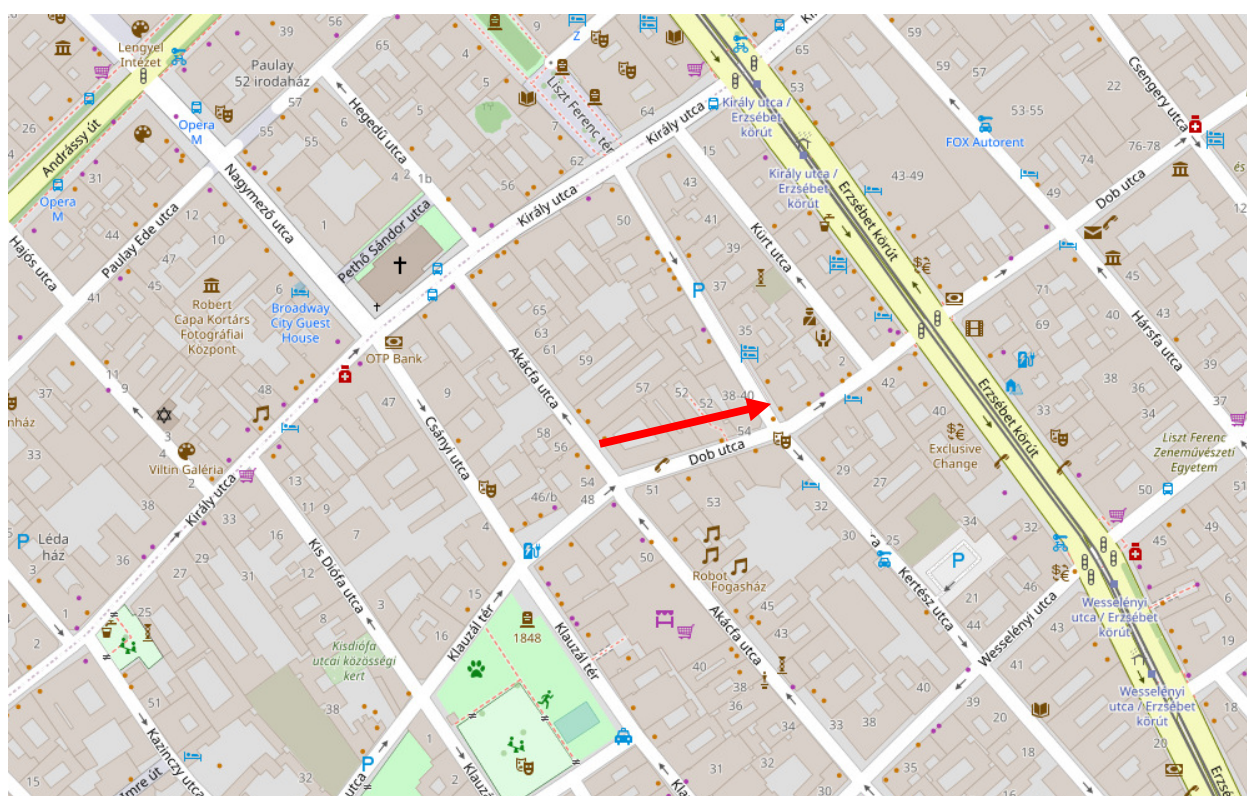
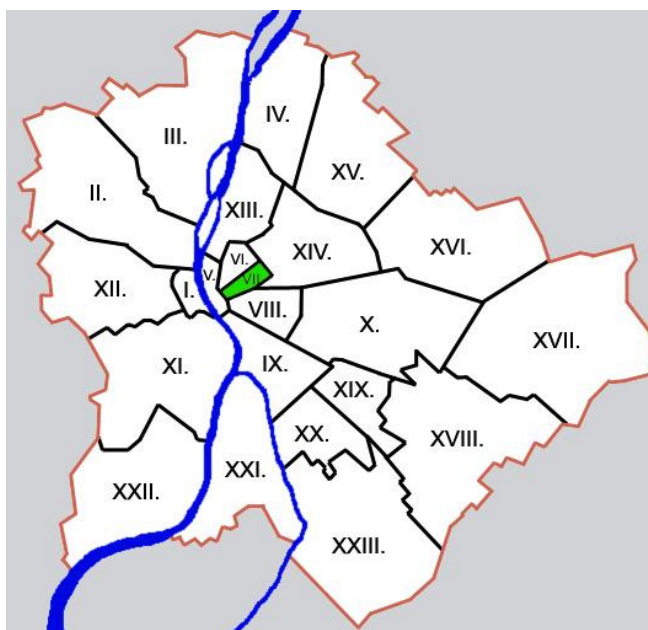
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajzok
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészek





FOTOMELLÉKLET

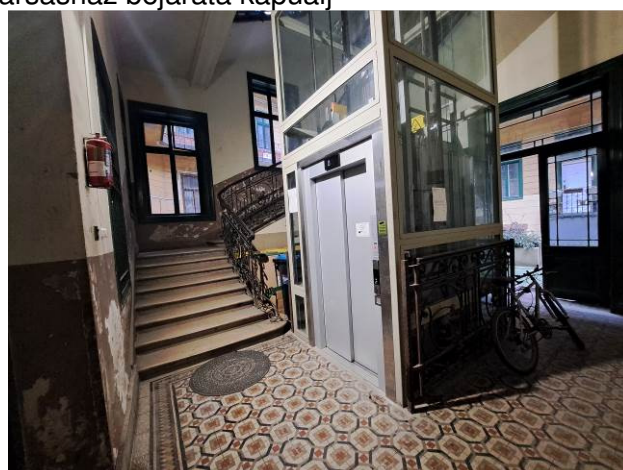
szemle időpontja.: 2023.01.26



utcakép – környezet



utcakép – főhomlokzat – társasház bejárata kapualj



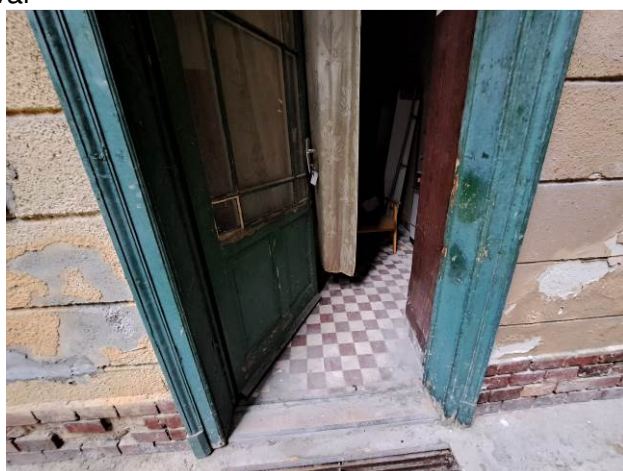
társasház bejárata – kapualj – és közlekedő folyosó- lépcsőház



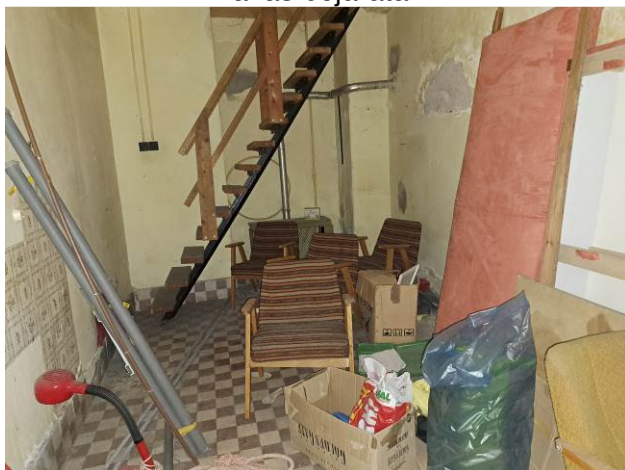
udvar



lakás bejárata



lakás bejárata



szoba



szoba, gázkonvektor



szoba



szoba részlet, gáztűzhely



szoba részlet, mosdó



galéria



lépcső



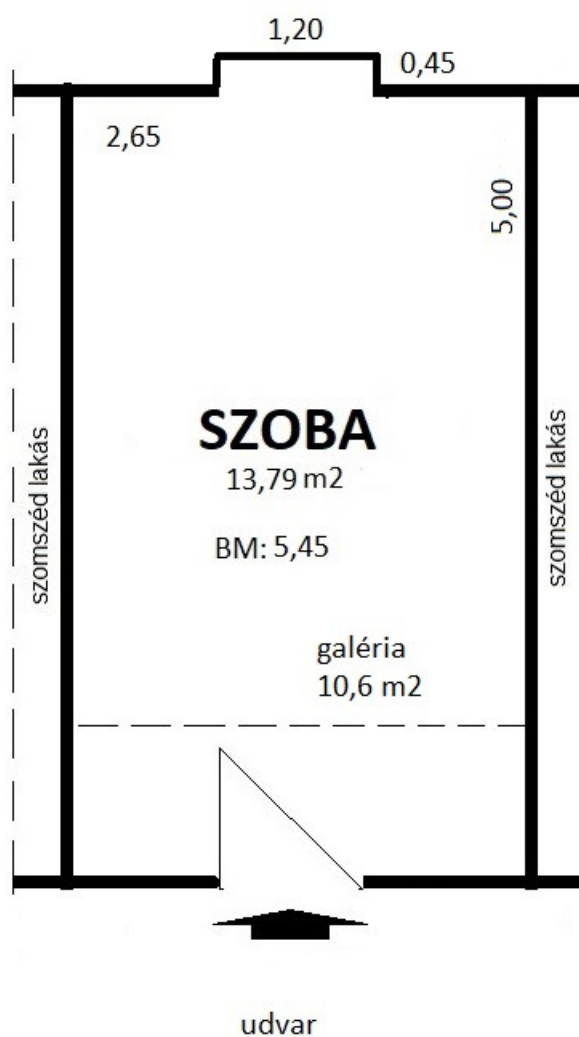
Villanyóra



Gázóra

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: 8000004/16283/2023

2023.01.19

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34076/0/A/18 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Kertész utca 33. földszint. ajtó:6A.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	14	1 0	39/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 126182/1994.VI.15./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

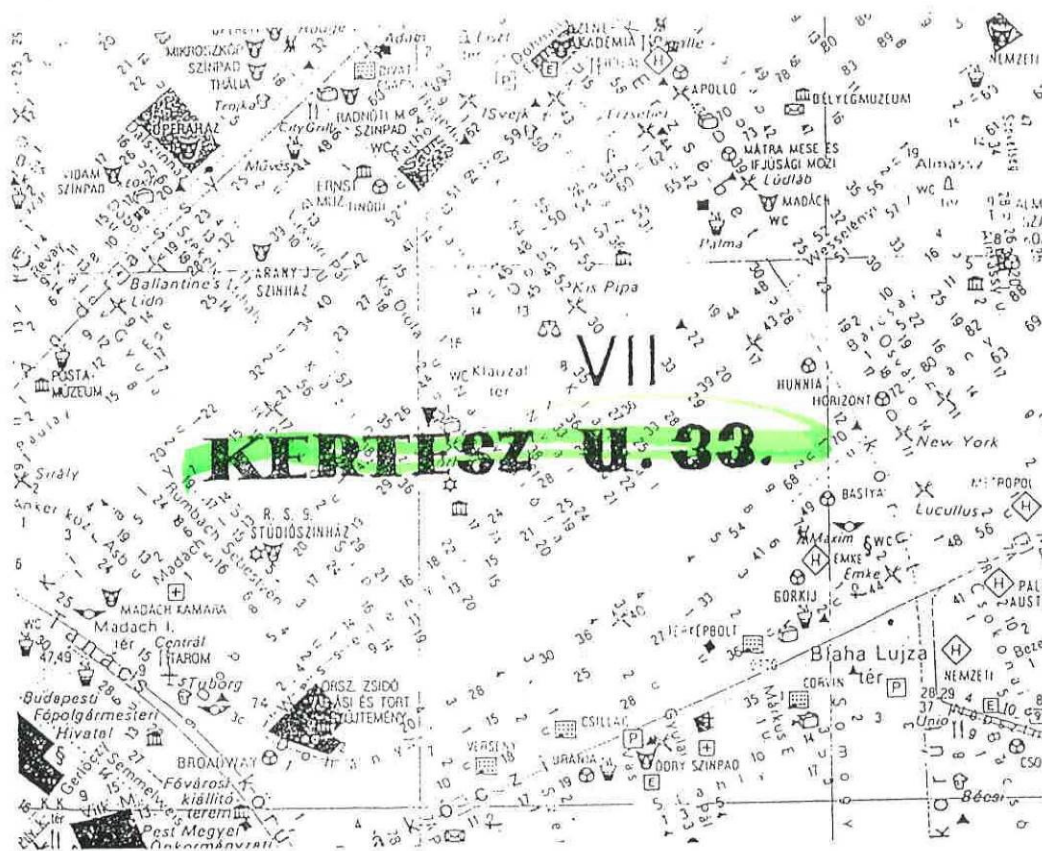
III. RÉSZ

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:



1073 BUDAPEST, KERTÉSZ U. 33.

Hrsz. : 34076
Tul.lap sz. : 1224

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

FŐVÁROSI KERÜLETI FÖLDHIVATALA	
Műszaki állapotfelmérési és	
tervezési felmérés	
1994. évi	
Műszaki	
Előadó:	

Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosító	
Budapest VI. ker.	
1363 Budapest, Fő: 156.	
Határozat	
A jelen okirat tárgyú kérelmező ingatlanra	
(ingatlanra) a bejegyzés az okiratban	
Törvényekkel	
megjelenés	
Határozatom ellen a módosított 1977. évi	
31. sz. tvr. 23§-a szerint a közbiztonsági sz	
múlt 30 napon belül a fővárosi Földh	
vatalhoz címzett felbontást lehet	
nyújtani a Fővárosi Kerületi Földhiv	
tálnál. A felbontás határozatával	

38.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal az 1224 tulajdoni lapon, 34076 hrsz. alatt felvett, természetben a 1073 Budapest, Kertész u. 33. szám alatti, az 1991. évi XXXIII. törvény 1. § (1) bek. alapján a Főváros VII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelte Műszaki felmérési dokumentáció 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. törvény 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.

II.

Közös tulajdon

A mindenkori tulajdonosok közös tulajdonába kerül a 34076 helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészlet (telek), amelyen a társasház épült. Ugyancsak a mindenkori tulajdonosok közös tulajdonába kerülnek a Tervrajzokon és a műszaki leírásban feltüntetett felszerelések, berendezések és épülete részek az alábbi felsorolás szerint:

- I. A földrészlet (telek): 1.317 m²
- II. A vízszintes és függőleges alapszerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falazott és betonszerkezetek, lakáselválasztó, - megbontó falak, határoló falak, kémények, szellőző- és világítóaknák.
- III. A közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém burkolattal, az egyéb tartószerkezetek (oszlopok, pillérek, koszorúk, kiváltók, gerendák, stb.), az épület szigetelése, a lépcsőházak, függőfolyósók szerkezetei, burkolata és korlátja, egyéb lakatos szerkezetek, az erkélyek tartószerkezete, burkolata, korlátja.
- IV. A magastető szerkezete, héjalása a tetősíkba épített szerkezetekkel együtt.
- V. A tetőn kívüli részek, u.m. kémények, szellőzők, fedkövek, kezelőjárdák, rácsok, hófogók, hágcók és tetődiszkek, valamint a tetőre szerelt villámhárító rendszer.
- VI. A közös tulajdonú helyiségek és terek lakatos és asztalos szerkezetei, u.m. kapuk, rácsok, hágcók és lépcsők, térelválasztók, tartószerkezetek, ajtók, ablakok, podesztek.
- VII. A bádogszerkezetek (fal- és kéményszegélyek, ereszek, csatornák, vízvetők, párkányok, fallelfedések, tető- és oromzati diszítések).
- VIII. A közös kapubejárat tartozékokkal, faldiszkekkel, burkolatokkal.
- IX. A külső homlokzatszaklat, homlokzatszaklatdiszkek, lábazat, egyéb külső falburkolatok, a közös tulajdonú helyiségek és terek vakolatai, burkolatai.
- X. A villamos főelosztó berendezés, az elosztóhálózat a külön tulajdonú részek fogyasztásmérőjéig, valamint a közös tulajdonú helyiségek és terek ellátó hálózata és azok tartozékai.

- XI. A gázbekötés, valamint az elosztó csővezetékrendszer tartozékaival, egészen a külön tulajdonu részek fogyasztásmérőjéig.
- XII. A vízbekötés, a vízvezeték hálózat alap- és felszálló vezetékai a beépített tartozékokkal együtt, egészen a külön tulajdonu részek leágazási pontjáig, valamint a közös helyiségek és terek ágvezetékei és berendezései.
- XIII. A csatornabekötés, valamint a csatornahálózat alap- és ejtővezetékei a külön tulajdonu részek leágazási pontjáig, továbbá a közös tulajdonu helyiségek és terek ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Pince

XIV.	lépcsőház	5,60 m ²
XV.	tároló	13,25 m ²
XVI.	tároló	61,74 m ²
XVII.	tároló	51,55 m ²
XVIII.	tároló	20,74 m ²
XIX.	tároló	6,22 m ²
XX.	tároló	19,86 m ²
XXI.	tároló	34,79 m ²
XXII.	tároló	26,33 m ²

Összesen:		240,08 m ²
Kerekítve:		240 m ²

Földszint

XXIII.	lépcsőház	5,60 m ²
XXIV.	közlekedő	7,64 m ²
XXV.	előtér	0,98 m ²
XXVI.	WC	1,20 m ²
XXVII.	WC	1,98 m ²
XXVIII.	tároló	2,47 m ²
XXIX.	udvar	240,12 m ²

XXXI.	lépcsőház	39,37 m ²
XXXII.	bejárat	28,35 m ²
XXXIII.	légakna	1,20 m ²
XXXIV.	légakna	1,33 m ²
XXXV.	tároló	5,34 m ²
Összesen:		335,58 m ²
Kerekítve:		336 m ²

I. emelet

XXXV.	lépcsőház	5,60 m ²
XXXVI.	közlekedő	7,64 m ²
XXXVII.	előtér	0,98 m ²
XXXVIII.	WC	1,12 m ²
XXXIX.	WC	1,98 m ²
XL.	légakna	2,47 m ²
XLI.	lépcsőház	29,47 m ²
XLII.	Függőfolyosó	51,28 m ²
XLIII.	Légakna	1,36 m ²
XLIV.	Légakna	2,60 m ²
XLV.	Légakna	1,40 m ²
XLVI.	Légakna	3,25 m ²
XLVI.	Légakna	3,25 m ²
összesen:		109,15 m ²
Kerekítve:		109 m ²

II. emelet

XLVII.	lépcsőház	5,60 m ²
XLVIII.	közlekedő	7,64 m ²
XLIX.	előtér	1,17 m ²
L.	WC	1,69 m ²
LI.	WC	2,47 m ²
LII.	lépcsőház	29,47 m ²
LIII.	függőfolyosó	51,28 m ²
LIV.	légakna	1,08 m ²
Összesen:		100,40 m ²
Kerekítve:		100 m ²

III. emelet

IV.	lépcsőház	5,60 m ²
LVI.	közlekedő	7,64 m ²
LVII.	előtér	1,12 m ²
LVIII.	WC	1,40 m ²
LIX.	WC	2,47 m ²
LX.	lépcsőház	29,47 m ²
LXI.	légakna	2,88 m ²
LXII.	függőfolyosó	51,28 m ²
összesen:		101,86 m ²
kerekítve:		102 m ²

Padlástér

LXIII.	lépcsőház	5,60 m ²
LXIV.	padlástér	929,48 m ²
összesen:		935,08 m ²
kerekítve:		935 m ²

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

- 15./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 15. sorszámmal jelölt, Fsz. 3. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből, összesen 45 m² alapterülettel, és a közös tulajdoni részekből 125 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/15 számú tulajdoni különlapon a 34076/15 helyrajzi szám alatt.
- 16./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 16. sorszámmal jelölt, Fsz. 4. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, konyha, fürdőszoba, átjáró helyiségekből, összesen 43 m² alapterülettel, és a közös tulajdoni részekből 120 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/16 számú tulajdoni különlapon a 34076/16 helyrajzi szám alatt.
- 17./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 17. sorszámmal jelölt, Fsz. 6. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, konyha előtér, zuhany helyiségekből, összesen 25 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 13,10 m² galériával és a közös tulajdoni részekből 70 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/17 számú tulajdoni különlapon a 34076/17 helyrajzi szám alatt.
- 18./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 18. sorszámmal jelölt, Fsz. 6.a. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba helyiségekből, összesen 14 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 13,75 m² galériával és a közös tulajdoni részekből 39 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/18 számú tulajdoni különlapon a 34076/18 helyrajzi szám alatt.
- 19./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, földszinten lévő, 19. sorszámmal jelölt, Fsz. 7. ajtószámú öröklakás, mely áll: 2 szoba, előszoba, konyha helyiségekből, összesen 64 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 19,48 m² galériával és a közös tulajdoni részekből 178 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/19 számú tulajdoni különlapon a 34076/19 helyrajzi szám alatt.
- 20./ A 3. sz. tervlapon ábrázolt, 20. sorszámmal jelölt, I. em. 1. ajtószámú öröklakás, mely áll: 2 szoba, félszoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből, összesen 87 m² alapterülettel, és a közös tulajdoni részekből 242 /10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/20 számú tulajdoni különlapon a 34076/20 helyrajzi szám alatt.
- 21./ A 3.sz. tervlapon ábrázolt, 21. sorszámmal jelölt, I. em. 1.a. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből, összesen 50 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 3,36 m²-es erkély és a közös tulajdoni részekből 144/10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/21 számú tulajdoni különlapon a 34076/21 helyrajzi szám alatt.
- 22./ A 3.sz. tervlapon ábrázolt, 22. sorszámmal jelölt, I. em. 2. ajtószámú öröklakás, mely áll: 3 szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba, WC helyiségekből, összesen 108 m² alapterülettel, valamint a hozzátartozó 1,92 m²-es erkély és a közös tulajdoni részekből 304/10.000 hányad, az újonnan nyitott 1224/22 számú tulajdoni különlapon a 34076/22 helyrajzi szám alatt.