

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6. alatti,  
33267/0/A/14 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2023. január 30.**

## TARTALOMJEGYZÉK

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

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Inatlangazdálkodási 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 Vagyontértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6
Helyrajzi szám:	33267/0/A/14
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükséglakás
természetben:	szükséglakás
Területe (tul.lap):	9 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**  
**1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6. alatti, 33267/0/A/14 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**7 500 000,- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2023. január 30.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, a társasház alapító okiratát és annak mellékletét képező alaprajzot megkaptuk, a lakást a helyszínen is felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2023. január 30.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

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

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

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

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

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

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

A 25/1997 PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2023.01.26.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

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

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.19. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6		
	1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33267/0/A/14		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	9 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 36/10000	
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 33267/0/A/14 hrsz-ú, 9 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint félszobás, valóságban is egy helyiséges, fűtés nélküli lakás, a közös WC használata elvileg biztosított, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1993.10.30), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

14./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 14.szamu társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 14. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, egy félszobából álló 8.94 m<sup>2</sup> (kerekítve 9 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 36/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

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 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 Ln-1/1 övezetbe tartozik:



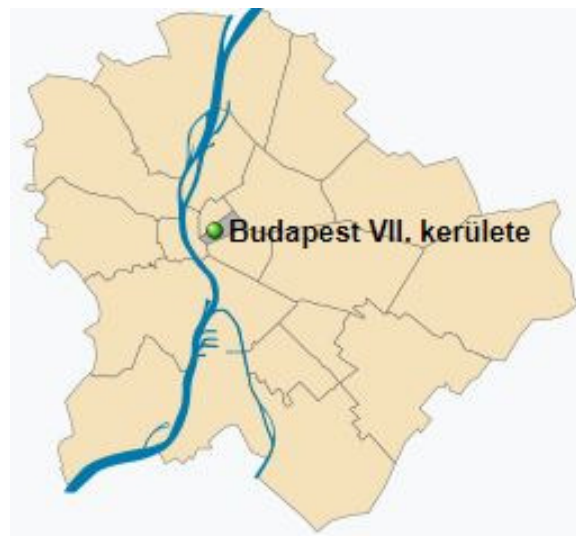
### Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 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 Külső Erzsébetvárosban, a Murányi és Marek József utcák sarkán álló társasházban található, zártisorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház 813 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos téglalap alakú, sík felületű saroktelken épült, utcafrontokon álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A 1890 körül épült, premodern lakóház utcafrontokon álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+5 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift van. A pincszinten 2 üzlethelyiség, ill. tárolók vannak, a földszinten 5 üzlet és lakások, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 58 albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

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

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33267/0/A/14 hrsz-ú, 9 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, lomos, előzőleg is szükséglakásként használták.

A lakás az épület oldalsó, egytraktusos szárnyában található, földszinti, ÉNy-i tájolású közbenső lakás. Bejárata, felülvilágítás, üvegezett ajtó, az udvarról nyílik, ablaka nincs, 1 helyiségből áll, kis részen fekvőgaléria kiépített (létra nincs), fűtése nincs (feltételezhetően elektromos volt), a mellette lévő közös WC használata elvileg biztosított (használhatóságáról nincs információ), tehát Lakástörvény értelmében is szükséglakásnak minősül.

A lakás alaprajzát elkészítettük, a mért hasznos alapterület egyezik a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 9 m<sup>2</sup>, belmagassága 3,95 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: nincs; bejárati ajtó: egyszárnyú, üvegezett gerébtokos faszerkezet. A nyílászáró avult, korhadt, vetemedett, rosszul záródik, mázolása kopott, töredezett cserére szorul.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a falakon repedések láthatók, a mennyezeten beázás-nyom
Padlóburkolat	mozaiklap kopott töredezett, cserére szoruló
Közműellátottság	közműves: víz, áram és csatorna van; gáz nincs bevezetve
Közmű-mérők	villanyóra van
Fűtés:	nincs; feltételezzük, hogy elektromos volt, gépészeti vezetékek nem látható.
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; egy falikút van
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

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.

Hasznosíthatóság:

A 9 m<sup>2</sup>-es alapterület belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést. A 3,95 m-es belmagasság fekvő-galéria létesítését lehetővé teszi.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fszt.6	félszoba	9,07			
		<b>9,07</b>	<b>9,00</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>
TAO szerinti alapterület összesen:					9
felmérés szerinti alapterület:					9
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>9</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

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

A vidéki városokban az előző negyedévi 9,5 százalékos drágulást 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 ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, szomszédos lakásokhoz csatolva, esetlegesen komfortosítás lehetőségével.

## 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

b) a főzhelyiségek: konyha, főzőfülke;

c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;

d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);

c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

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

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

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 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, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

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

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

#### **6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

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

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

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

A 33267/0/A/14 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 9 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-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.*

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:



Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Murányi u.34. fszt.6.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. II.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek J. u. III.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. I.em.
HRSZ	33267/0/A/14					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	tény	tény
Felép. red. ater. (m2)	9	13	12	9	11	14
Adásvétel / hird.ár (Ft)		11 562 565	10 016 000	7 000 000	10 000 000	12 500 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	860 764	889 428	834 667	777 778	909 091	892 857
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1896	~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	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás
Szint	III.em.	fszt.	II.em.	fszt.	III.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	gázkonvektor	elektromos infra
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+féliszoba	0+1	1+0	1+0	0+1	0+1	1+0
Komfortfokozat	szükség lakás	szükség lakás	szükség lakás	szükség lakás	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2022.07.hó	2021.11.hó	2022.I.név	2021.IV.név	2021.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	10%	5%	10%	15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	939 097	933 899	918 133	816 667	1 000 000	1 026 786
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1896	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.	9	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	III.em.	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	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%	hasonló 0%	jobb -20%
Fűtési mód / komfort fokozat	szükség lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb	közös WC	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		5%	-5%	0%	-15%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	837 380	980 594	872 227	816 667	850 000	667 411
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					837 380 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					9 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					7 536 420 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					7 500 000 Ft	

**Megjegyzés:**

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

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

**a**  
**1078 Budapest, Murányi utca 34. földszint 6. alatti, 33267/0/A/14 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**7 500 000,- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. január 30.

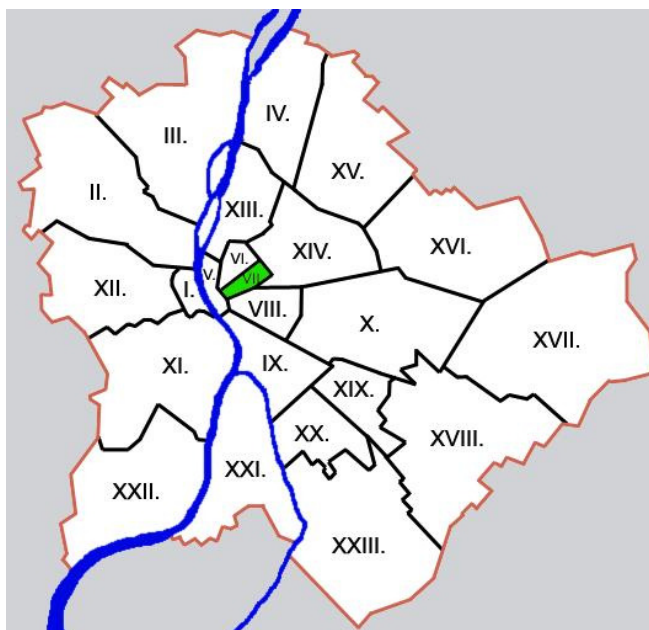
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

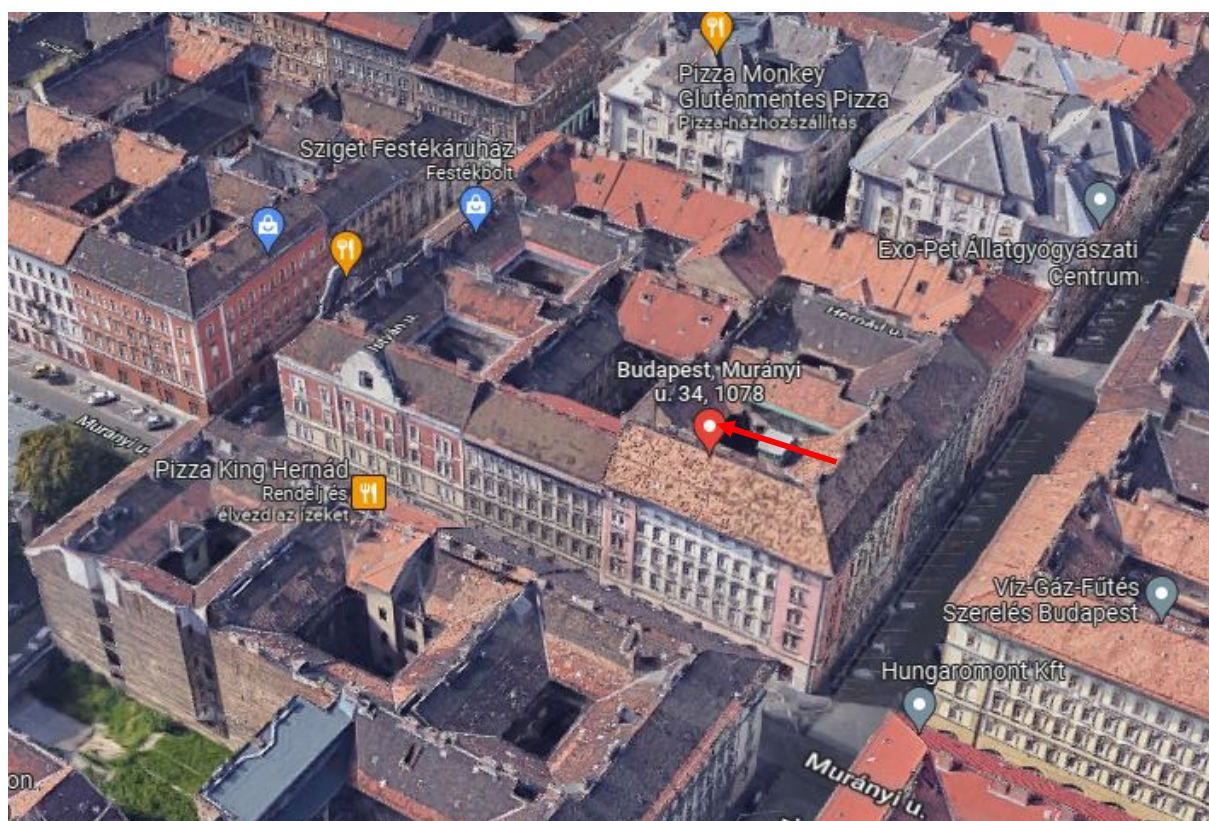
## MELLÉKLETEK

térképrészek  
fotók  
tulajdoni lap  
alaprjz  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek









## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2023.01.26



utcakép – környezet



utcakép – társasház bejárata



kapualj



belső udvar



belső udvar – fszt.6. lakás





fszt.6. lakás bejárata



félszoba



félszoba



villanyóra



falikút



repedés a bejáratnál



közös WC bejárata

## 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: 8000004/16289/2023

2023.01.19

## BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33267/0/A/14 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 34. földszint. ajtó:6.

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	9	0 1	36/10000	önkormányzati
-------	---	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat:

## 1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239343/1993.12.02.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993.01.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

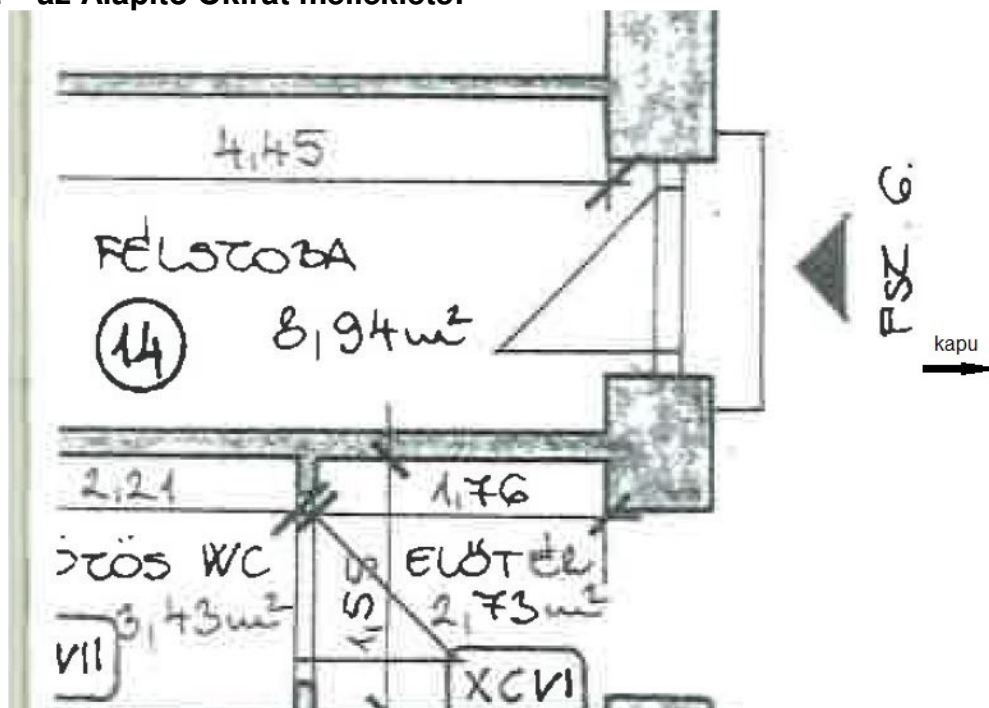
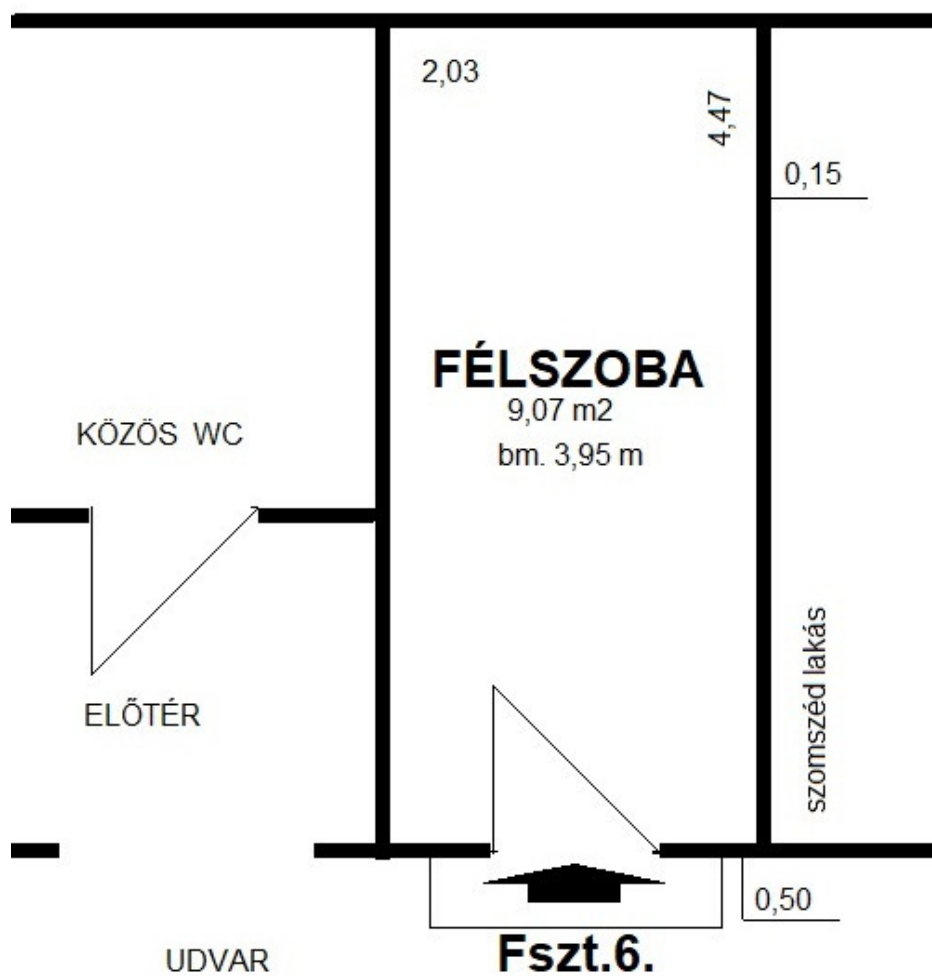
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## 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

**Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:****Mért alaprajz:**



**Társasház Alapító Okirat kivonata:**

**T A R S A S H Á Z I  
A L A P Í T Ó      O K I R A T**

Az ingatlan fekvése: BUDAPEST, VII. MURANYI UTCA 34.

Helyrajzi szám: 33267

Tulajdoni lapszám: 481

-1-

-

I.

**ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK**

A Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal (Budapest, VII. Erzsébet krt. 8.) a 481 tulajdoni lapon, 33267 hrszám alatt felvett 813 m<sup>2</sup> kiterjedésű, természetben a Budapest, VII. Murányi utca 34. sz. alatti, az 1991. évi XXXIII. Tv. 1 § (1) bek. alapján a Fővárosi VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /2/ bekezdésében foglaltak alapján az 1.szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2.szám alatt mellékelte Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

**t á r s a s h á z z á**

alakítja át.

A társasház öröklakásai, üzlethelyiségei és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969.(IX.30.) Kormány számú rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.sz. tvr., és az Alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

-2-

## II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti arányában osztatlan közös tulajdonában maradnak az 1.szám alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

I.	Telek	813.00 m <sup>2</sup>
II.	Alap,függőleges szerkezetek,felmenő falak,lépcsőházi falak,lakáselválasztó és határoló falak,kémények.	
III.	Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk,kiváltók stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók szerkezete és korlátja, lépcsők szerkezetei,korlátok.	
IV.	Magastető szerkezet és héjalása	
V.	Tetőn kívüli kémények,kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.	
VI.	Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.	
VII.	Bádoggyszerkezetek (kéményszegélyeg ,falszegélyek,párkányok,függőeresz- és lefolyócsatornák,falfedések)	
VIII.	Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszínek, burkolatok, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.	
IX.	Elektromos bekötés, elektromos, fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.	
X.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.	
XI.	Vízbevezetés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékei, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.	
XII.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.	

Pinceszint

XIII.	Pince lejáró (főlépcsőház)	6.60 m <sup>2</sup>
XIV.	Pince lejáró (hátsó lépcsőház)	9.80 m <sup>2</sup>
XV.	Pincei folyosó	10.60 m <sup>2</sup>
XVI.	Pincei folyosó	3.20 m <sup>2</sup>
XVII.	Pincei folyosó	12.06 m <sup>2</sup>
XVIII.	Pincei közlekedő	4.20 m <sup>2</sup>
XIX.	Pincei közlekedő	4.80 m <sup>2</sup>
XX.	Pincei folyosó	12.50 m <sup>2</sup>
XXI.	Pincei folyosó	4.40 m <sup>2</sup>
XXII.	Pincei folyosó	7.20 m <sup>2</sup>
XXIII.	Pincei folyosó	6.80 m <sup>2</sup>
XXIV.	Pincei folyosó	5.30 m <sup>2</sup>
XXV.	Pincei előtér	1.10 m <sup>2</sup>
XXVI.	Pincei folyosó	14.10 m <sup>2</sup>
XXVII.	Pincei folyosó	10.70 m <sup>2</sup>

-3-

XXVIII.	Pincei közlekedő	1.80 m2
XXIX.	Pincei tároló	4.80 m2
XXX.	Pincei tároló	3.50 m2
XXXI.	Pincei tároló	2.70 m2
XXXII.	Pincei tároló	2.90 m2
XXXIII.	Pincei tároló	2.90 m2
XXXIV.	Pincei tároló	2.90 m2
XXXV.	Pincei tároló	2.90 m2
XXXVI.	Pincei tároló	2.90 m2
XXXVII.	Pincei tároló	3.40 m2
XXXVIII.	Pincei tároló	3.20 m2
XXXIX.	Pincei tároló	2.70 m2
XL.	Pincei tároló	2.60 m2
XLI.	Pincei tároló	2.70 m2
XLII.	Pincei tároló	2.70 m2
XLIII.	Pincei tároló	2.70 m2
XLIV.	Pincei tároló	2.70 m2
XLV.	Pincei tároló	2.70 m2
XLVI.	Pincei tároló	2.60 m2
XLVII.	Pincei tároló	2.70 m2
XLVIII.	Pincei tároló	2.90 m2
XLIX.	Pincei tároló	4.40 m2
L.	Pincei tároló	6.60 m2
LI.	Pincei tároló	2.80 m2
LII.	Pincei tároló	3.90 m2
LIII.	Pincei tároló	4.70 m2
LIV.	Pincei tároló	2.30 m2
LV.	Pincei tároló	2.90 m2
LVI.	Pincei tároló	2.70 m2
LVII.	Pincei tároló	2.10 m2
LVIII.	Pincei tároló	2.80 m2
LIX.	Pincei tároló	10.80 m2
LX.	Pincei tároló	3.60 m2
LXI.	Pincei tároló	4.10 m2
LXII.	Pincei tároló	3.50 m2
LXIII.	Pincei tároló	3.40 m2
LXIV.	Pincei tároló	3.30 m2
LXV.	Pincei tároló	3.30 m2
LXVI.	Pincei tároló	3.40 m2
LXVII.	Pincei tároló	5.10 m2
LXVIII.	Pincei tároló	10.30 m2
LXIX.	Pincei tároló	3.30 m2
LXX.	Pincei tároló	4.00 m2
LXXI.	Pincei tároló	4.70 m2
LXXII.	Pincei tároló	4.80 m2
LXXIII.	Pincei tároló	3.50 m2
LXXIV.	Pincei tároló	3.20 m2
LXXV.	Pincei tároló	2.80 m2
LXXVI.	Pincei tároló	3.60 m2
LXXVII.	Pincei tároló	3.70 m2
LXXVIII.	Pincei tároló	5.50 m2
LXXIX.	Pincei tároló	2.80 m2
LXXX.	Pincei tároló	2.80 m2
LXXXI.	Pincei tároló	3.30 m2
LXXXII.	Pincei tároló	2.50 m2
LXXXIII.	Pincei tároló	2.90 m2
LXXXIV.	Pincei tároló	2.90 m2
LXXXV.	Pincei tároló	2.40 m2
LXXXVI.	Pincei tároló	3.60 m2
LXXXVII.	Pincei tároló	

-4-

LXXXVIII. Pincei tároló	19.70 m <sup>2</sup>
LXXXIX. Pincei tároló	4.00 m <sup>2</sup>

Földszint

XC.	Bejárati kapualj	23.67 m <sup>2</sup>
XCI.	Udvar	113.30 m <sup>2</sup>
XCII.	Főlépcsőház	17.60 m <sup>2</sup>
XCIII.	Hátsó lépcsőház	9.90 m <sup>2</sup>
XCIV.	Előtér	3.10 m <sup>2</sup>
XCV.	Közös WC	3.70 m <sup>2</sup>
XCVI.	Előtér	2.73 m <sup>2</sup>
XCVII.	Közös WC	3.43 m <sup>2</sup>
XCVIII.	Mosókonyha	11.04 m <sup>2</sup>
XCIX.	Világító udvar	4.30 m <sup>2</sup>
C.	Világító udvar	9.90 m <sup>2</sup>
CI.	Világító udvar	8.90 m <sup>2</sup>
CII.	Lift	

I. emelet

CIII.	Főlépcsőház	17.60 m <sup>2</sup>
CIV.	Hátsó lépcsőház	9.90 m <sup>2</sup>
CV.	Függőfolyosó	35.90 m <sup>2</sup>
CVI.	Előtér	3.10 m <sup>2</sup>
CVII.	Közös WC	3.70 m <sup>2</sup>
CVIII.	Előtér	2.80 m <sup>2</sup>
CIX.	Közös WC	1.66 m <sup>2</sup>
CX.	Világító udvar	2.80 m <sup>2</sup>

II. emelet

CXI.	Főlépcsőház	17.60 m <sup>2</sup>
CXII.	Hátsó lépcsőház	9.90 m <sup>2</sup>
CXIII.	Függőfolyosó	35.90 m <sup>2</sup>
CXIV.	Előtér	3.30 m <sup>2</sup>
CXV.	Közös WC	4.10 m <sup>2</sup>
CXVI.	Előtér	3.00 m <sup>2</sup>
CXVII.	Közös WC	3.70 m <sup>2</sup>

III. emelet

CXVIII.	Főlépcsőház	17.60 m <sup>2</sup>
CXIX.	Hátsó lépcsőház	9.90 m <sup>2</sup>
CXX.	Függőfolyosó	35.90 m <sup>2</sup>
CXXI.	Előtér	3.40 m <sup>2</sup>
CXXII.	Közös WC	4.10 m <sup>2</sup>
CXXIII.	Előtér	3.00 m <sup>2</sup>
CXXIV.	Közös WC	3.80 m <sup>2</sup>

-5-

IV.emelet

CXXV.	Főlépcsőház	17.60 m2
CXXVI.	Hátsó lépcsőház	9.90 m2
CXXVII.	Függőfolyosó	35.90 m2
CXXVIII.	Világító udvar	1.30 m2

Padlástér

CXXIX.	Padlásfeljáró	11.00 m2
XXX.	Folyosó	5.90 m2
XXXI.	Liftgépház	7.10 m2
XXXII.	Feljáró a gépházhoz	1.90 m2
XXXIII.	Padlástér	450.50 m2
XXXIV.	Padlástér	19.00 m2
XXXV.	Padlástér	27.20 m2
XXXVI.	Liftgépház laposteteje	15.20 m2

-6-

## III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-CXXXVI. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett törtszám a tulajdonosokat - a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó telekből és épületrészekből stb.- megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

- 1./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, Ü-1 jelű, egy üzlethelyiségből álló 21.42 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 86/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, Ü-2 jelű, egy üzlethelyiségből, előtérből és konyhából álló 39.20 m<sup>2</sup> (kerekítve 39m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 158/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 3.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, Ü-3 jelű, kettő raktárból álló 27.08 m<sup>2</sup> (kerekítve 27 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 109/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 4. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, Ü-4 jelű, egy üzlethelyiségből és WC-ből álló 26.72 m<sup>2</sup> (kerekítve 27 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 108/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

-8-

- 11./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 11.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 11. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, egy szobából és konyhából álló 28.91 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 117/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 12.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 12. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú, kettő szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és közlekedőből 46.11 m<sup>2</sup> (kerekítve 46m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 186/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 13./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 13.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 13. számmal jelölt, földszint 5/b. ajtószámú, egy szobából és konyhából álló 35.87 m<sup>2</sup> (kerekítve 36 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 144/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 14./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 14.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 14. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, egy félszobából álló 8.94 m<sup>2</sup> (kerekítve 9 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 36/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 15./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 15.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 15. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámú, kettő szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 53.21 m<sup>2</sup> (kerekítve 54 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 215/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 16./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 16.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 16. számmal jelölt, I. emelet 8. ajtószámú, egy szobából, félszobából, konyhából, WC-ből és közlekedőből álló 42.03m<sup>2</sup> (kerekítve 42 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 170/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



299343	Eltérítési
	Elsőadó

Fővárosi Földhivatala  
1068 Budapest, Pf. 186.


**Határozat**

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra  
okiratlenrészről a bejegyzés az okiratban  
foglalt tartalommal  
meg történt

Határozatom ellen a módosított 1972. évi  
1. sz. tvr. 29. §-a szerinti kérvényszerző szá-  
mított 30 napon belül a Fővárosi Földhi-  
vatalhoz címzett fellebbezést lehet be-  
nyújtani a Fővárosi Kereslet Földhivata-  
lánál. A fellebbezés illetéktartozásos.

Budapest,

Ingatlannyilvántartási  
főfeladó



A bejegyzés a Bp. VII. 481/1-58 ..... ker.,  
33.267/0/A/1-58 ..... sz. tulajdoni lapon  
..... sorszám alatt megtörtént.

Budapest, 198... év ..... hó ..... nap

főfeladó