

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. alatti
34027/0/A/6 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. november 4.

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 | 15. |
| 6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés | 17. |
| 6.5. Végző forgalmi érték meghatározása | 19. |
| MELLÉKLETEK | |
| térképrészletek | |
| fotók | |
| alaprajzok | |
| tulajdoni lap | |
| Társasház Alapító Okirat kivonata | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

| | |
|--------------------------|--|
| Ingatlan címe tul.lap: | 1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. |
| Helyrajzi szám: | 34027/0/A/6 |
| Megnevezése tul.lapon: | lakás |
| kapott adatszolgáltatás: | szükség lakás |
| természetben: | üres helyiség |
| Területe (tul.lap): | 23 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 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
1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. alatti 34027/0/A/6 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

19 700 000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-hétszázezer 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, 2022. november 4.

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, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen nem lehetett felmérni a sok lom miatt. A lakás elhelyezkedéséből és kialakításából adódóan a kapott területeket elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap 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, 2022. november 4.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, 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: 2022.11.04.

Jelen volt: Proac Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2022.10.12.)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

| | |
|----------------------------|--|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2022.10.12. (nem hiteles-szemle másolat) |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. |
| (természetben) | 1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. |
| Fekvése: | Belterület |
| Helyrajzi szám: | 34027/0/A/6 |
| Megnevezése: | lakás |
| Területe: | 23 m ² eszmei hányad: 127/10000 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/2. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1 |
| Széljegyek: | nincs |
| Bejegyzések: | I/1. Társasház – Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. |
| Terhelések: | nem tartalmaz bejegyzést |

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34027/0/A/6 hrsz-ú, 23 m² területű lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben egy szoba + konyha helyiségből áll, fűtése nem volt látható, a Lakástörvény értelmében maximum szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1998.08.10.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

- 6. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 6. számmal jelzett Fsz. 9. szám alatti szobából, konyhából álló 22,95 m², kerekítve 23,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 tulajdoni hányad.**

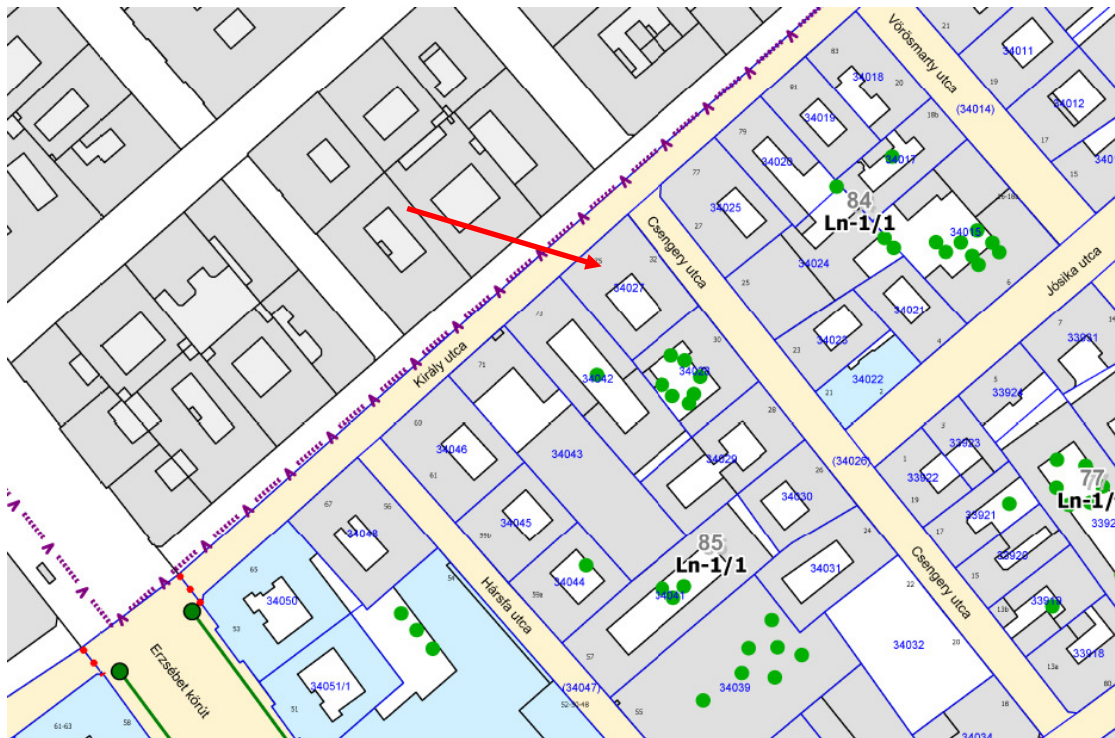
A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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

A lakás helyszínen nem lehetett felmérni a sok lom miatt, elfogtuk az alaprajzi területet.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE



5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 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 Középső Erzsébetváros részen, a Király utca – Csengery utca – Dob utca – Hársfa utca által határolt területen fekszik a Király utca és Csengery utca sarkán elhelyezkedő telken. A Király utca 75. szám alatt lévő társasházban található, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal. A Teréz krt. ~ 180 m távolságban az Oktogon ~ 400 m távolságban érhető el.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, jellemzően 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 991 m²-es, ebből 843 m² nagyságú a beépített területrész. Téglalap alakú, sík felületű a Király utca és a Csengery utca sarán található. A telken egy zárt sorú beépítésű, keretesen beépített épület áll, egy belső udvarral.

A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt terület. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű, az épület, p+fsz.+2 emelet, hagyományos építésű, 2 lépcsőházas, lift nélküli épület. A pinceszinten tárolók vannak, a földszinten, az utcafronton üzletek, udvar felől, ill. az emeleten lakások kapnak helyet, összesen 38 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|----------------------|---|
| Alapozás, szigetelés | vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás |
| Falak | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal |
| Födémek | acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva |
| Tetőszerk., fedés | magastető, cserépfedés |
| Lépcső: | főlépcső: 2 karú, kovácsoltvas korláttal |
| Homlokzatképzés | kőporos vakolat, az alsó szinten kváderes kialakítással |
| Nyílászárók szerk. | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek |
| Padlóburkolat | a belső udvar betonozott |
| Belső falfelületek | a közös területeken vakolt, festett |
| Közműellátottság | összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van |
| Világítás: | a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott |
| Egyéb: | lift nélküli |

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34027/0/A/6 hrsz-ú, 23 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, természetben szükséglakás.

A lakás az épület Csengery utcai szárnyában található, kapualjából közvetlenül megközelíthető egy előtéren keresztül. Utcái fekvésű, 2 helyiségből áll, jelenleg fűtése nincs, közös WC használata biztosított az épületben, a Lakástörvény értelmében maximum szükséglakásnak minősül. A tulajdoni lapon szereplő 23 m² alapterületet elfogadjuk, a helyszínen a lakást a sok lom miatt nem lehetett felmérni.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|--------------------|--|
| Nyílászárók szerk. | ablakkal nem rendelkezik; bejáratok: egy szárnyú gerébtokos faszerkezet felülvilágítóval, a szoba utcára nyíló kétszárnyú ajtóval rendelkezik, az utcáról fém redőnyvel ellátott, melyet az alaprajzból feltételeztünk, a sok lom miatt nem volt megközelíthető a szoba. A nyílászáró avult, cserére szorul. |
| Belső falfelületek | vakolt, festett; |
| Padlóburkolat | parketta teljesen elkorhadt |
| Közműellátottság | villany, víz, csatorna (működőképességéről nincs információ) |
| Közmű-mérők | nem ismert, egy régi villanyóra volt látható |
| Fűtés: | nincs; |
| Hidegvíz-ellátás | közműhálózatról, egy mosdó csapteleppel |
| Melegvíz-ellátás | nincs; |
| Áram-ellátás | nincs |
| Főzési lehetőség: | nincs |
| Egyéb gépészet | nincs |

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint 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, lomos, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 23 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést, a konyhából ki lehet alakítani zuhanyzó+WC-t, amennyiben a csatornázás kivitelezhető, vagy ún. „darálós” WC beépíthető. Továbbá a feltételezett utcára nyíló ajtó miatt üzletnek és irodának is kialakítható.

Fentiek értelmében, az ingatlanban kialakítható a jelenlegi trendeknek megfelelően, egy ún. „stúdiólakás”.

Területkimutatás:

| szint | megnevezés | haszn. alapter. alaprajz szerint | korr. | korr. alapter. |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|
| | | m2 | % | m2 |
| fsz. 9. | Szoba | 12,95 | | |
| | Konyha | 10,00 | | |
| | | | | |
| | Lakóterület összesen | 22,95 | 100% | 23 |
| | | | | |
| TAO szerinti alapterület összesen: | | | | 23 |
| felmérés szerinti alapterület: | | | | nem volt |
| tulajdoni lapon szereplő alapterület: | | | | 23 |

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A magyar ingatlanpiac elmúlt nagyjából három évtizede néhány rövidebb időszakról eltekintve bizonyos szempontból elég unalmas volt. A fellendülések idején az árak csak mentek felfele, és nem lehetett látni, hogy mikor állnak meg, a 2008-as összeomlás után pedig következett pár év pangás, amikor azt lehetett találgatni, hogy mi lehel életet a piacba. Olyan időszak nem igazán volt, amikor teljesen bizonytalan lett volna, hogy a következő hónapokban merre indulnak az árak. Az elmúlt hónapokban viszont a covid és a háború mentén kialakult gazdasági helyzet, főleg a magas infláció és a világszerte beinduló jegybanki szigorítások miatt egy ilyen időszakba érkeztünk meg. A szokásostól eltérően most a visszaesés, a stagnálás és a további fellendülés is benne van a piac következő fél-egy évében. *(forrás g7.hu)*

Nagy mozgás egyelőre nem, de finomhangolás már látszik a rezsiárak emelkedése miatt az új időszak előtt álló ingatlanpiacon: a keresési mutatók augusztusi statisztikáinak összegzése után érezni némi elmozdulást, a nagy költségigényű családi házak iránti kereslet mérséklődik, és a téglalakás lehet az új sláger, derült ki az Otthon Centrum felméréséből.

"Az előző évek keresési átlagprofiljához képest – amely az elhelyezkedést, az ingatlantípust, a méretet, állapotot, valamint az árat veszi alapul – nincs nagy változás, de azt már 2022 augusztusában látni lehetett, hogy egyre többen érdeklődnek az energetikai jellemzőkről, valamint a fűtési mód iránti lehetőségekről. A Covid után az agglomerációs családi házak voltak a favoritok, ezek fenntartása azonban most költségesebb lesz, ami sokakat váltásra ösztönözhet" – összegezte az utolsó nyári hónap keresési mutatóit az Otthon Centrum elemzési vezetője, aki szerint vannak egymással ellentétes hatású szempontok is, ugyanis a paneleknél egyelőre nem változik a távhő rezsi, de az ötvenes-hatvanas évek 3-5 emeletes paneljeinél a hőszigetelés teljes hiánya okozhatja azok leértékelődését.

Ugyanakkor a keresési mutatók már most elmozdulást jeleznek, az arányok Budapesten és Pest megyében a téglalakások felé tolódnak. Tavaly augusztusban a böngésző ügyfelek 56,6 %-a keresett önálló házat, míg 43,4 %-uk társasházi lakást. Ez az arány idén augusztusra lényegében kiegyenlítődött. Az önálló házak iránti keresési igény 51,5 %-ra csökkent, míg a lakásokat böngészők aránya 48,5 %-ra nőtt.

Budapest és az agglomeráció viszonylatában is hasonló tendencia figyelhető meg: míg egy éve ilyenkor a kifejezetten a közép-magyarországi régióra fókuszálók 68 százaléka keresett Budapesten és 32 %-a Pest megyében ingatlant, addig idén augusztusban a fővárosban keresők aránya 73,7 %-ra nőtt, míg a Pest megyében keresőké 26,3 %-ra csökkent.

A KSH legújabb, 2022 második negyedévre vonatkozó adatai alapján - ami egyelőre egy előzetes érték, a később beérkező adatok feldolgozása után még lehetnek benne változások – a lakásárakkal kapcsolatban évek óta tartó szkeptikus „elemzői” hangok, illetve a háború okozta bizonytalanság ellenére az első negyedévhez képest 5,2 százalékkal emelkedtek az országos lakásárak.

Ami az éves drágulást illeti, 2021 és 2022 második negyedéve között 22,8 százalékkal mentek feljebb a lakásárak, ami szinte hajszálpontosan megegyezik a 2021 utolsó negyedévében mért értékkel. Ilyen volumenű éves drágulásra – a két negyedévet leszámítva – a 2007 óta vezetett adatsorban még soha nem volt példa.

Mint olvasható, az intenzívebb áremelkedés feltehetően annak volt köszönhető, hogy a háború és az azzal járó bizonytalanabb gazdasági környezet elől több befektető is a lakáspiacon keresett menedéket, másrészt tavasszal még az egyre magasabb kamatok miatt előremenekülő saját célú vásárlások is erősítették a keresletet. Emellett elmondható, hogy míg a korábbi években vagy Budapesten, vagy vidéken volt kiugró a drágulás, így az országos átlagot valamelyik mindig lejjebb húzta, addig a mostani időszakban vidéken és a fővárosban egyaránt jelentős volt az áremelkedés.

Nagy átalakuláson esik át az ingatlanpiac, szakértők azt jósolják, hogy az alku általános mértéke növekedni fog – írja közleményében a Balla Ingatlan.

Sokszor lehetett találkozni irreálisan magas hirdetési árakkal az elmúlt hónapokban, akár a piaci árnál 10-15 százalékkal magasabb áron is kínáltak ingatlanokat – mondta a Balla Ingatlan XVIII. irodájának szakmai vezetője. Az alku mértéke azonban így is csak átlagosan 5-10 százalék között alakult, hiszen akadtak jól árazott ingatlanok is, melyeknél vagy egyáltalán nem volt alku, vagy legfeljebb egy-két százalék.

A belső kerületekben a túlárzás mértéke általában 10-20 százalék között változott, bár jellemzőbb volt inkább a sáv alja. Ennek az alkumértéknek az volt az oka, hogy arra számítottak az eladók, hogy úgymint valamennyit alkudni fog a vevő. Már egy ekkora túlárzás esetében is annyira lecsökkent az érdeklődők száma, hogy sok esetben gyakorlatilag nem volt hívás a lakásra – mondta Garaba Gergely, a Balla Ingatlan belvárosi irodájának szakmai vezetője.

Úgy látja, elég nehéz megértetni a tulajdonosokkal, hogy az általuk kitalált „legyen magas az ár, majd hívnak és alkudnak” stratégia a jelenleg átalakulóban lévő piacon egyre kevésbé működik. Mindenesetre az alku jelen volt az eladásoknál, a szakértő szerint gyakorlatilag nem is lehetett árengedmény nélkül ingatlant értékesíteni.

A felkapott kategóriákban, például a másfél- és kétszobás paneleknel, a felújított téglalakásoknál, valamint a jó állapotú házaknál csak 1-5 százalékos alkura nyílt lehetőség. Sőt, Buda belső és északi részein akadtak olyan ingatlanok, melyeknél nemhogy alkura nem került sor, hanem inkább felfelé licitálás történt, szinte „verekedtek érte” a vevők. Előfordult, hogy több százezer, vagy akár több millió forinttal magasabb áron kelt el végül az ingatlan.

Az alku mértéke az elkövetkező időszakban várhatóan nőni fog, hiszen nagy változáson esik keresztül az ingatlanpiac, trendforduló alakult ki. A növekvő kínálat miatt a vevők jobban tudnak válogatni a kínálatból, hosszabbra nyúlhat az értékesítési idő, és keményebbé válik az alkufolyamat a korábbinál.

A gazdasági szakértő szerint a következő időszak lakáspiaci bizonytalansága egyre érezhetőbbé válik. Az infláció emelkedésével párhuzamosan ugyanis a lakások is növekednének. Viszont a gazdasági kihívások miatt a vásárlók lakásvásárlásra fordítható jövedelme – például a hitelkamatok és rezsiköltségek emelkedése miatt – várhatóan csökkenni fog. Összességében pedig ezek a hatások lefékezhetik a lakásdrágulást is.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, lommal teli szükséglakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, a komfortosítás lehetőségével. Továbbá a feltételezett utcára nyíló ajtó miatt üzletnek és irodának is kialakítható.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

7. A lakás helyiségei általában

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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 34027/0/A/6 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 23 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, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, lommal teli, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverte, újra vakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztetve; 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 | Összeas.1. | Összeas.2 | Összeas.3. | Összeas.4. | Összeas.5. |
|--|---|---|--|--|--|--|
| Cím | 1077 Budapest, Király u. 75. fsz. 9. | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u. fsz. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Dob utca fsz. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. fsz. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. fsz. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Wesselényi u. fsz. |
| HRSZ | 34027/0/A/6 | | | | | |
| Kiinduló alapadatok | | | | | | |
| Adat típusa (tény/kínálat) | | tény | tény | tény | kínálat | kínálat |
| Felép. red. ater. (m2) | 23 | 26 | 27 | 26 | 25 | 27 |
| Adásvétel / hird.ár (Ft) | | 20 215 000 | 22 667 670 | 23 011 000 | 29 500 000 | 32 900 000 |
| Infó forrás | | adásvétel | adásvétel | adásvétel | ingatlan.com/33061101 | ingatlan.com/33157284 |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²) | 980 120 | 777 500 | 839 543 | 885 038 | 1 180 000 | 1 218 519 |
| Az ingatlan megnevezése | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés/Felújítás éve | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 |
| Állapot | Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Közepes állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Felújítandó állapotú házban, gyenge állapotú lakás | Felújítandó állapotú házban, gyenge állapotú lakás | Felújítandó állapotú házban, felújított állapotú lakás | Felújítandó állapotú házban, közepes állapotú lakás; |
| Szint | Fsz. | Fsz. | Fsz. | Fsz. | Fsz. | Fsz. |
| Fűtési mód /extrák | nincs | gáz(konvektor) | Nincs | gáz(konvektor) | gáz(konvektor) | cserépkályha |
| Lift | Lift nélküli | Lift van | Lift nélküli | Lift nélküli | - | Lift nélküli |
| Kilátás utcai / udvari | Utcai-ajtóval | udvari | utcai | udvari | utcai | utcai |
| Szoba+féliszoba | 1+0 | 1+0 | 1+0 | 0+2 | 1+0 | 1+0 |
| Komfortfokozat | szükség lakás | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos |
| adásvétel/kínálat időpontja | | 2021.IV.név | 2022.III.név | 2022.III.név | 2022.11.hó | 2022.11.hó |
| Infláció/kínálati korrekció | | 5% | 0% | 0% | -5% | -5% |
| Korrigált egységár (Ft./m ²) | 963 910 | 816 375 | 839 543 | 885 038 | 1 121 000 | 1 157 593 |
| Értékmódosító tényezők | | | | | | |
| Ép. elhelyezkedése | | jobb -5% | hasonló 0% | rosszabb 5% | rosszabb 5% | hasonló 0% |
| Építési kor | ~1900 | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Lakás megközelíth. - lift | Lift nélküli (fsz. nem releváns) | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Felép. alapter. | 23 | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Épületen belüli elhelyezkedés - szint | Fsz. | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Kilátás utcai / udvari | Utcai-ajtóval | rosszabb 10% | hasonló 0% | rosszabb 10% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fizikai állapot | Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -20% | jobb -15% |
| Fűtési mód / komfort fokozat | szükség lakás | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% |
| Egyéb | Elrendezés | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| korrekciók összesen: | | 0% | -10% | 0% | -20% | -20% |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 855 975 | 816 375 | 755 589 | 885 038 | 896 800 | 926 074 |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | | | | | |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR: | | | | | 855 975 Ft/m ² | |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE: | | | | | 23 m ² | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK | | | | | 19 687 425 Ft | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN: | | | | | 19 700 000 Ft | |

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
**1077 Budapest, Király utca 75. fsz. 9. alatti 34027/0/A/6 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

19 700 000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-hétszáz ezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2022. november 4.

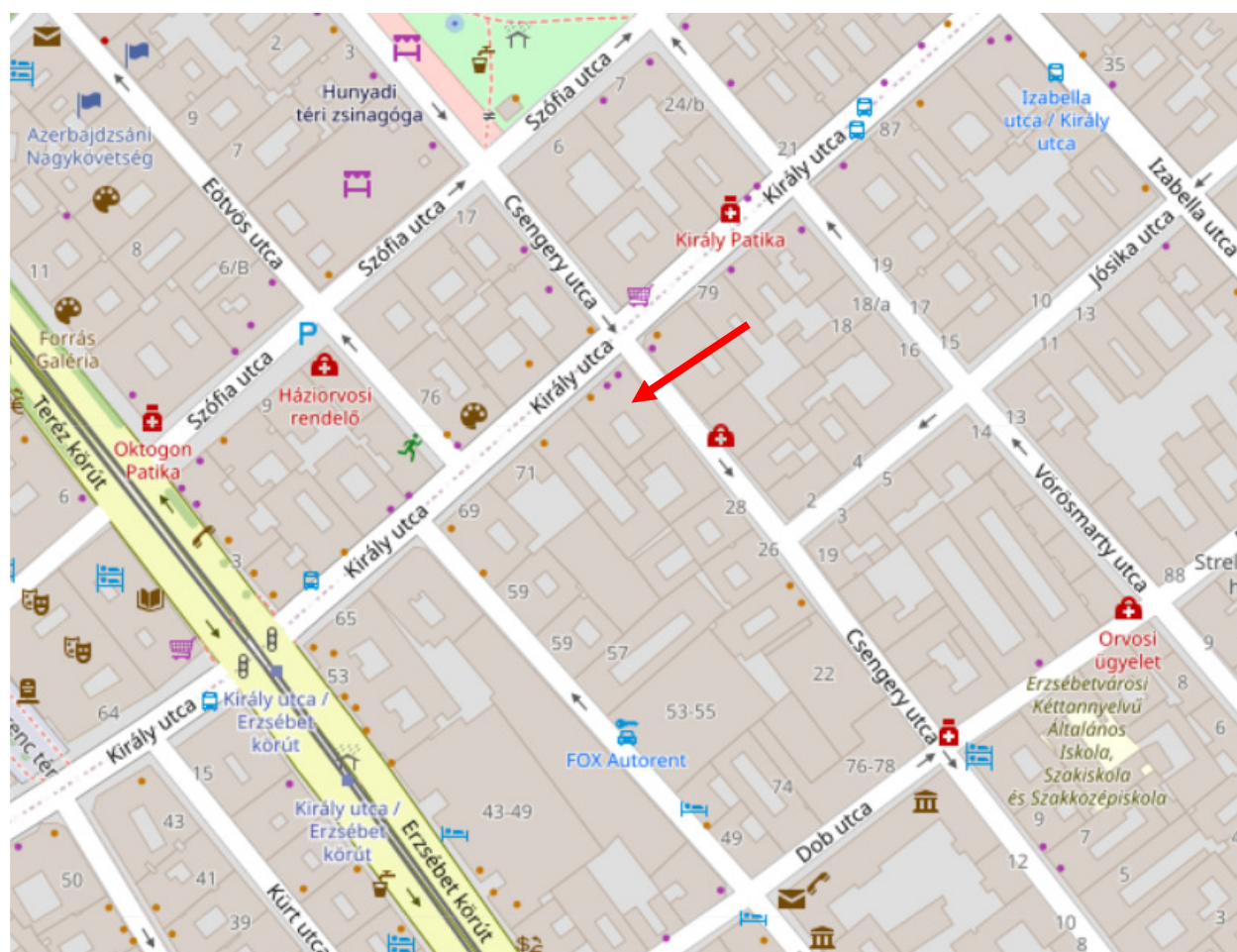
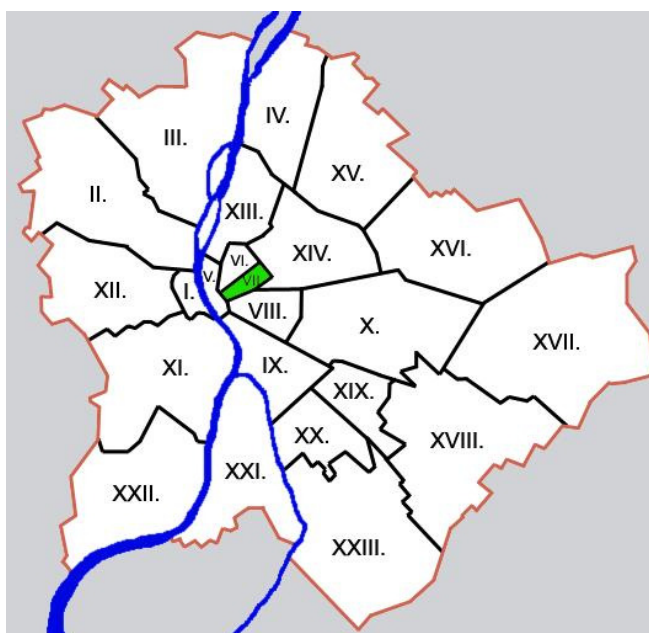
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

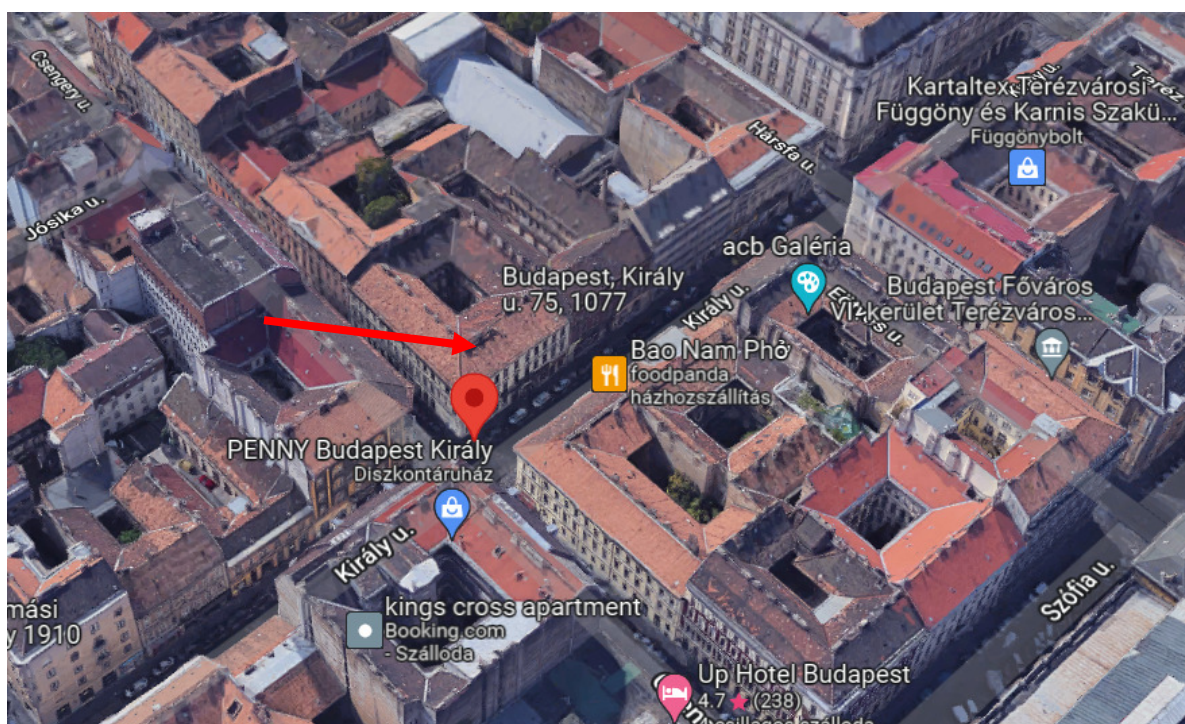
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajzok
tulajdoni lap
Társasházi Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2022.11.04.



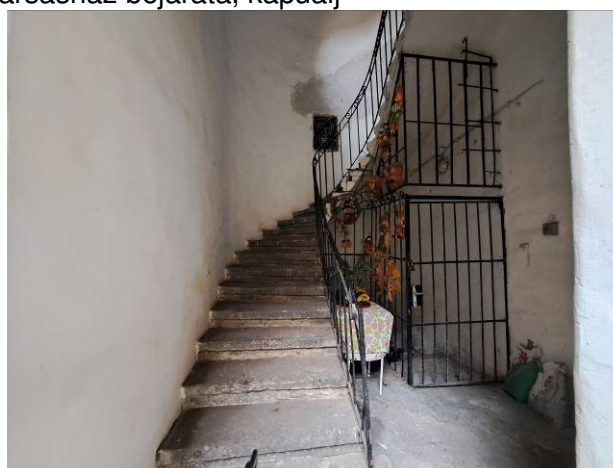
Utcakép - Környezet



Épület utcai homlokzata – társasház bejárata, kapualj



Belső udvar



Melléklépcső



Lépcsőház



Lakás bejárata



Lakás bejárata



Szoba



Konyha födém



Konyha



Konyha lommal teli egészen az ajtó magasságáig



Villanyóra

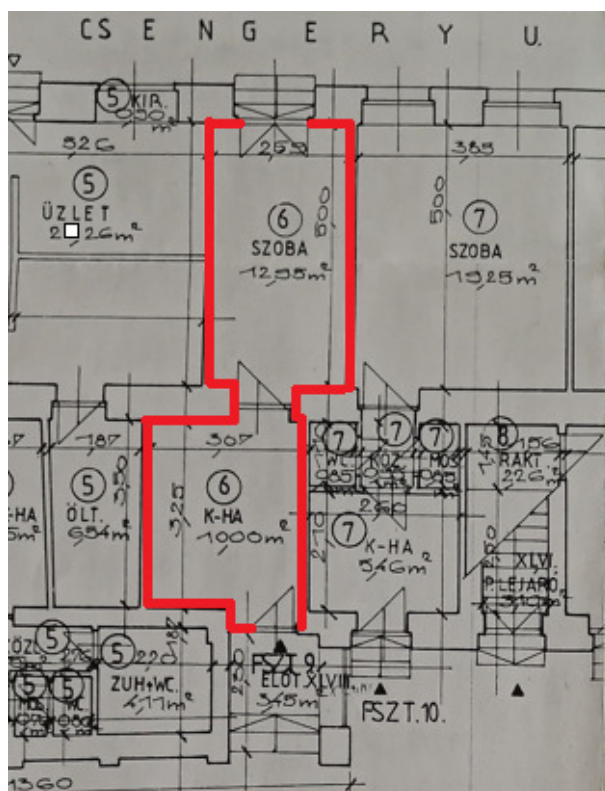
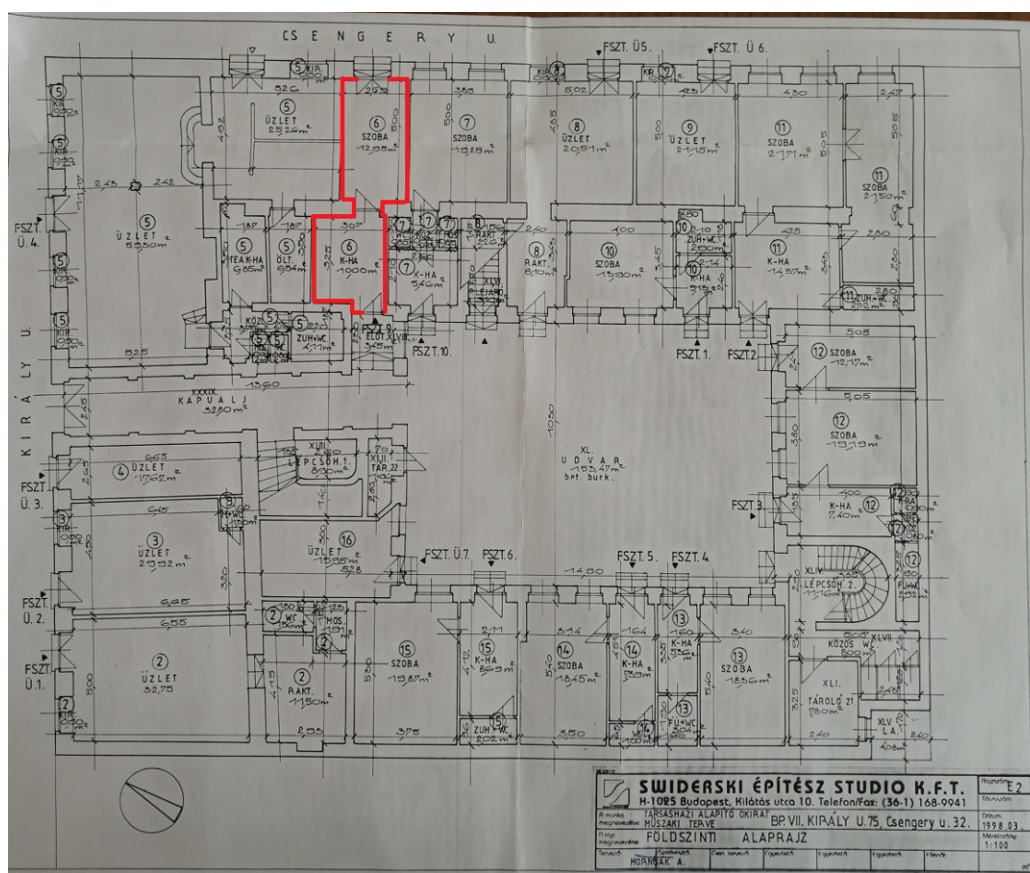


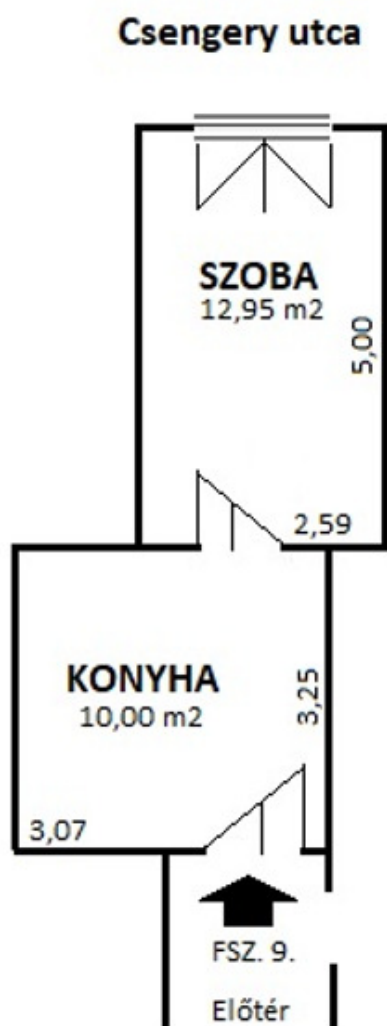
Konyha mosogató



Bejárat, konyhába

Alaprajz – az Alapító Okirat melléklete:



Alaprajzi vázlat:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328112/2022

2022.10.12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34027/0/A/6 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Király utca 75. földszint. ajtó:9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 23 | 1 0 | 127/10000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 167306/1/1998/1998.08.13

1. bejegyző határozat: 167306/1/1998/98.08.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167306/1/1998/98.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 34.027 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Király u. 75. (Csengery u. 32.) sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1997. évi CLVII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

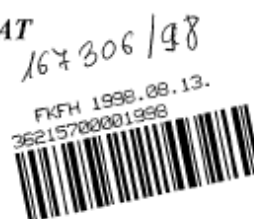
alakítja át.

A társasház neve: Budapest VII. ker. Király u. 75. Társasház.
A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.**Közös tulajdon**

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

- I. Telek: 991 m², ebből beépítve 843 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbensofödémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása, valamint lapostető lágyfedéssel.
- V. Tetőn kívüli kémények, kémény-fedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségben.
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).



- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.
- 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. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezései, tárgyai.

Pince

| | | |
|----------|-----------------|----------------------|
| XIV. | Pincelépcső 1. | 3,50 m ² |
| XV. | Pincelépcső 2. | 3,10 m ² |
| XVI. | Pincefolyosó 1. | 15,80 m ² |
| XVII. | Pincefolyosó 2. | 13,06 m ² |
| XVIII. | Pincefolyosó 3. | 17,30 m ² |
| XIX. | Tároló 1. | 15,80 m ² |
| XX. | Tároló 2. | 41,17 m ² |
| XXI. | Tároló 3. | 29,05 m ² |
| XXII. | Tároló 4. | 5,80 m ² |
| XXIII. | Tároló 5. | 14,76 m ² |
| XXIV. | Tároló 6. | 14,76 m ² |
| XXV. | Tároló 7. | 14,76 m ² |
| XXVI. | Tároló 8. | 28,35 m ² |
| XXVII. | Tároló 9. | 18,55 m ² |
| XXVIII. | Tároló 10. | 21,47 m ² |
| XXIX. | Tároló 11. | 13,50 m ² |
| XXX. | Tároló 12. | 21,87 m ² |
| XXXI. | Tároló 13. | 18,21 m ² |
| XXXII. | Tároló 14. | 18,21 m ² |
| XXXIII. | Tároló 15. | 11,00 m ² |
| XXXIV. | Tároló 16. | 11,80 m ² |
| XXXV. | Tároló 17. | 26,10 m ² |
| XXXVI. | Tároló 18. | 59,95 m ² |
| XXXVII. | Tároló 19. | 67,41 m ² |
| XXXVIII. | Tároló 20. | 15,30 m ² |

Földszint

| | | |
|---------|--------------|-----------------------|
| XXXIX. | Kapualj | 32,80 m ² |
| XL. | Udvar | 153,47 m ² |
| XLI. | Tároló 21. | 7,80 m ² |
| XLII. | Tároló 22. | 1,96 m ² |
| XLIII. | Lépcsőház 1. | 8,90 m ² |
| XLIV. | Lépcsőház 2. | 11,16 m ² |
| XLV. | Légakna | 4,08 m ² |
| XLVI. | Pincelejáró | 3,10 m ² |
| XLVII. | Közös WC | 8,00 m ² |
| XLVIII. | Előtér | 3,45 m ² |

I. emelet

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| XLIX. | Lépcsőház 1. | 32,10 m ² |
| L. | Lépcsőház 2. | 11,16 m ² |
| LI. | Függőfolyosó | 43,50 m ² |

II. emelet

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| LII. | Lépcsőház 1. | 32,10 m ² |
| LIII. | Lépcsőház 2. | 11,16 m ² |
| LIV. | Függőfolyosó | 43,50 m ² |

Padlás

| | | |
|------|--------------|-----------------------|
| LV. | Lépcsőház 2. | 7,80 m ² |
| LVI. | Padlástér | 638,50 m ² |

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

III.

Külön tulajdon

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

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

1. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 1. számmal jelzett pincészinben lévő **PR-1.** szám alatti két raktárból, előtérből, lépcsőből álló 65,06 m², kerekítve 65,00 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 358/10.000 tulajdoni hányad.
2. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 2. számmal jelzett földszinten lévő **Ü-1.** szám alatti üzletből, raktárból, mosdóból, WC-ből álló 47,72 m², kerekítve 48,00 m² alapterületű üzlethelyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 264/10.000 tulajdoni hányad.
3. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 3. számmal jelzett földszinten lévő **Ü-2.** szám alatti üzletből, WC-vel ellátott mosdóból álló 31,22 m², kerekítve 31,00 m² alapterületű üzlethelyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 176/10.000 tulajdoni hányad.
4. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 4. számmal jelzett földszinten lévő **Ü-3.** szám alatti üzletből álló 17,62 m², kerekítve 18,00 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 99/10.000 tulajdoni hányad.
5. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 5. számmal jelzett földszinten lévő **Ü-4.** szám alatti két üzletből, öltözőből, teakonyhából, közlekedőből, mosdóból, WC-ből, WC-vel ellátott zuhanyozóból álló 107,31 m², kerekítve 107,00 m² alapterületű üzlethelyiség, a hozzá tartozó öt db kirakattal, valamint a közös tulajdonból 603/10.000 tulajdoni hányad.
6. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 6. számmal jelzett **Fszt. 9.** szám alatti szobából, konyhából álló 22,95 m², kerekítve 23,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 tulajdoni hányad.
7. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 7. számmal jelzett földszinten lévő **Fszt. 10.** szám alatti szobából, konyhából, mosdóból, közlekedőből, WC-ből álló 27,36 m², kerekítve 27,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 149/10.000 tulajdoni hányad.

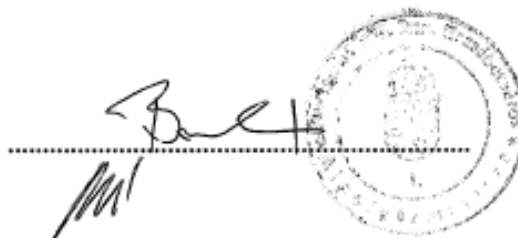
17

- /6/ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- /7/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1998. 08.10.

*A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviselőjében:*



Ellenjegyezte:

dr. Bán Béla
ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 1.
Tel.: 183-6746

| | |
|--|------------|
| A bejegyzés a Bp. VII. ker., | |
| sz. alatti ingatlan | |
| 34027/A/1-28 sorozatú alatti ingatlan. | |
| Budapest, 15/08 | aug 19 nap |
| Támasz | |
| Török László | |

