

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56. alatti
34093/0/B/7 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2022. január 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 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	15
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	16
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
6.6. Végző forgalmi érték megállapítása	22
7. MEGJEGYZÉSEK	22
 MELLÉKLETEK	 23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajzi vázlat	
társasházi 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:	1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56.				
Helyrajzi szám:	34093/0/B/7				
Megnevezése tul.lapon:	lakás				
kapott adatszolgáltatás:	komfortos				
természetben:	komfortos,				
Területe (tul.lap):	27	m ²			
Értékelt tul. hányad:	1/1		Értékelt tul. hányad területe:	27	m ²

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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
1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56. alatti 34093/0/B/7 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 900 000,- Ft, azaz húszmillió-kilencszázezer 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-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2022. január 3.

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 társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a lakás a helyszíni felmérését nem tudtuk elvégezni az ingatlan körülményei nem tették lehetővé, így a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzot vettük figyelembe. 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, 2022. január 3.

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. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú 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 költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költség alapú 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

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 is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. 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: 2021.12.13.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő
Tulajdonos részéről – Mátyási Attial

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, társasházi alapító okirat, alaprajz

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.12.07. (Nem hiteles-szemle másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56.
(természetben)	1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34093/0/B/7
Megnevezése:	lakás
Területe:	27 m ² eszmei hányad: 67/10000
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:	nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34093/0/B/7 hrsz-ú, 27 m²-es lakás megnevezésű ingatlan emeletei elhelyezkedésű, bejárata a függőfolyosóról nyílik, tulajdoni lap szerint 1 szoba helyiségből álló lakás. Természetben konyha + szoba + fürdő-WC helyiségekből áll, valóságban és a lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat /módosított/ rendelkezésünkre áll (készült 2006.02.22), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

53. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 53. számmal jelölt, I. emelet 56. sz. alatti szobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 27,00 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 67/10.000 hányad.

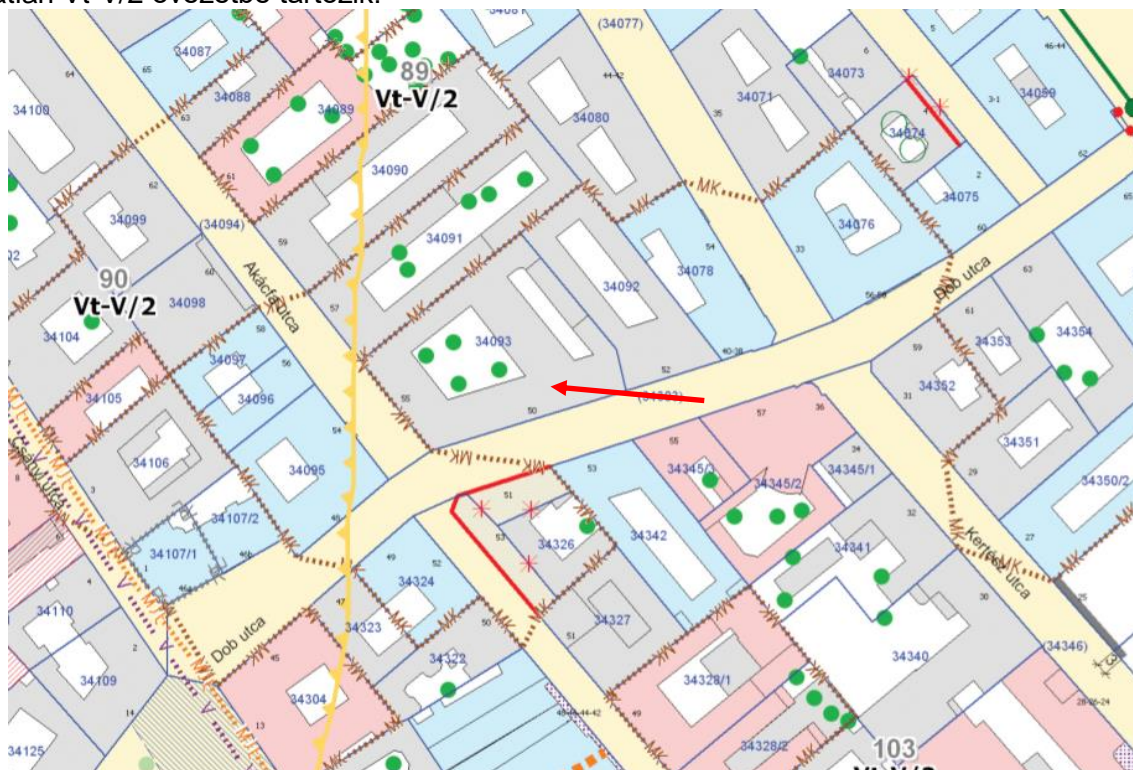
A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Az OÉNY szerint a vizsgált ingatlan műemléki környezetnek minősülő területen található, az értékét ezen tényező jelentősen nem befolyásolja.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE



5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, a Dob utca 50. szám alatt lévő társasházban található, az Akácfa utca és a Dob utca sarkán lévő telken helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Az Oktogontól 600 m távolságra, míg a Blaha Lujza tértől megközelítőleg 650 m távolságra fekszik. A Teréz körút 180 m távolságra található.

Az ingatlan kisforgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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 2200 m²-es telken fekszik, melyből 1458 m² nagyságú terület van beépítve. A szabálytalan sokszög alakú épület, sík felületű sarkon elhelyezkedő telken fekszik. A telken egy zárt sorú beépítésű, keretesen beépített épület áll, két belső, egy kisebb és egy nagyobb udvarral, valamint „A” és „B” jelű épületekkel.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvarok nem burkoltak. A nagyobb udvaron több fa, illetve kisebb zöldterület került kialakításra. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, a két épület („A” és „B” jelű) p+fszt+1+tető emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 3 lépcsőházas, lift nincs. Az „A” jelű épület esetében pincszinten 1 üzlethelyiség, 1 műhely, a földszinten 1 üzlethelyiség, 2 iroda, valamint lakások, az emeleten csak lakások kaptak helyet, a tetőn szárító helyiség található. Összesen 47 db albetétből áll az épület, 41 lakás és 6 egyéb. A „B” épület esetében a pincszinten 1 műhely, a földszinten és az emeleten lakások találhatóak, míg a tetőtérben szárító helyiség kapott helyet. Összesen 12 db albetétből áll az épület, 10 lakás és 2 egyéb helyiségből.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	három karú műkö lépcső, pihenőkkel, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar részben burkolatlan
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34093/0/B/7 hrsz-ú, 27 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben, felújítandó ingatlan.

Természetben konyha + szoba + fürdő-WC helyiségekből áll, a Lakástörvény értelmében, a valós kialakítása alapján komfortos lakásnak minősül.

A lakás az épület I. emeletén elhelyezkedő lakása, bejárata közvetlenül a társasház lépcsőházából nyílik, ablakai a társasház nagyobb fás udvarára nyílik.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó: egyszárnyú, faszerkezet. Belső ajtók nincsenek. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, felújítandók.
Belső falfelületek	szoba: festett, vakolt; fürdő és konyha; csempézett
Padlóburkolat	szoba: hagyományos parketta, konyhában kerámia
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra
Fűtés:	gázkonvektor
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosdó és csaptelep a fürdőben
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb	-

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek környékén épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt. A lakás felújítandó állapotú, a meglévő villany- és vízvezetékek teljes cserére szorulnak, elavultak. Burkolatok elhasználódtak. Összességében a lakás teljesen felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
I. 56.	Konyha		6,90		
	Szoba		17,30		
	Fürdő		2,80		
		0,00	27,00	100%	27
TAO szerinti alapterület összesen:					27
felmérés szerinti alapterület:					-
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					27

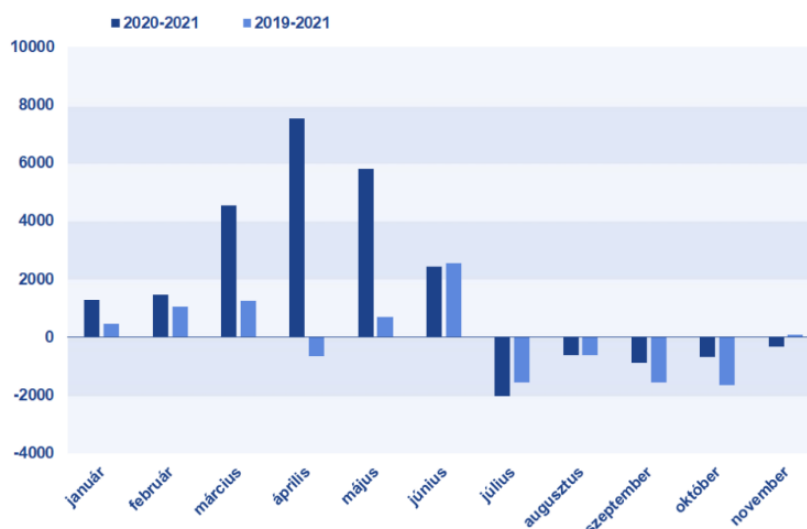
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A fordulatok éve volt a lakáspiacon 2021. A használt lakások mellett idén elhúztak az újak. 2021-ben a legnagyobb hatást a járványhatás mellett az állami támogatások bővülése, a hitelkamatok emelkedése és a zöld otthon program elindulása gyakorolta a lakáspiacra.

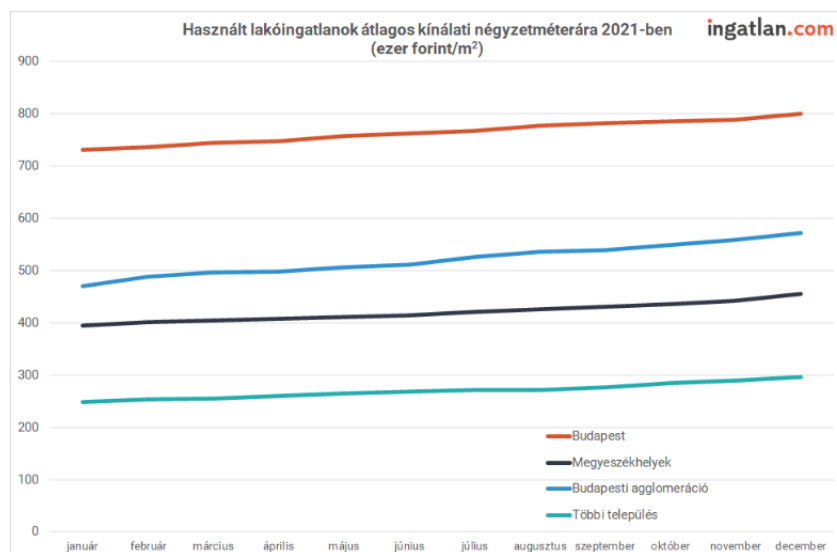
Az első negyedévben erőteljes áremelkedés jellemezte a hazai lakáspiacot, a drágulás mértéke megközelítette a 6,3 százalékot. Ilyen mértékű növekedés utoljára 2020 első negyedévében volt megfigyelhető. A reál értelemben vett változás ennél mérsékeltebb, 5,06 százalékos volt. Az árak emelkedésében szerepet játszott a kereslet hirtelen megugrása az első három hónapban, amelyhez hozzájárultak az év elejétől elérhető lakásvásárlási támogatások is – tájékoztatott közleményében a Takarékszövetkezet Index. Az érdeklődés még a második negyedévben is erős maradt, de az árak az előzetes adatok alapján csak minimális mértékben emelkedtek, a változás mindössze 0,94 százalékos volt. Reál értelemben a magas infláció miatt az árak enyhe, 0,24 százalékos mérséklődése volt megfigyelhető. A harmadik negyedévről még csak kevés adat áll rendelkezésre, a piac alakulására az ingatlanközvetítő hálózatok tapasztalataiból lehet következtetni, amelyek alapján a harmadik negyedévben tovább drágulhattak az ingatlanok. A Takarékszövetkezet Index elemzői szerint 2021 első felére minden régióban áremelkedést hozott a fajlagos medián árakban. A drágulás mértéke éves szinten 3,5 és 13,3 százalék között mozgott.

Az idei év sokkal élénkebb lakáspiacot hozott a tavalyi után, hiába érkeztek a koronavírus újabb hullámai. Az első negyedévben 2020-hoz képest több mint 20 százalékkal több tranzakcióra került sor, de 2019-hez képest is 7 százalékos volt a növekedés. A 2020-as második negyedévhez képest a korlátozások ellenére is 62 százalékkal több tranzakció történt, és 2019-hez képest is 7 százalékos bővülésre került sor. A július és szeptember közötti időszakban ugyanakkor veszített a lendületéből a piac, mind 2020-hoz, mind pedig 2019-hez képest. Az adásvételek száma az egy évvel korábbihoz képest 9, a két évvel korábbihoz képest pedig 10 százalékkal esett vissza. Összességében a Duna House tranzakciószám-bebecslése alapján az év első tizenegy hónapjában majdnem 140 ezer adásvételre kerülhetett sor Magyarországon, ami nagyjából megfelel a 2019-es azonos időszaki számoknak. 2020-hoz képest pedig jelentős, 15 százalékos növekedést jelent.



A használt lakóingatlanokra 2021-ben 4,7 millió érdeklődés érkezett az ingatlan.com-on, ami 5,5 százalékos növekedésnek felel meg 2020-hoz képest, amikor a járvány miatt visszafogottabb volt a kereslet. Az év eleje volt kiugróan erős volt és rendkívüli lendülettel indult. "A kiugró év eleji érdeklődésben több tényező játszott szerepet. 2021-ben ugyanis tovább bővült lakástámogatási program és új kedvezmények jelentek meg. Ennek következtében több ezer olyan adásvételt halasztottak az idei év elejére a vevők, ami tavaly lett volna esedékes. Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető a használt lakások piacán." – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Hozzátette: „Késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése jellemezte a lakáspiacot, ami szintén fékezőleg hatott a lakáspiac lendületére. Októberben azonban elindult a zöld otthon program, amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének. Ez pedig berobbantotta az új lakások piacát. A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is felpörgette a lakásépítési kedvet és komoly lendületet adott a lakásépítéseknek.” A használt lakásokhoz képest az új lakóingatlanok iránti kereslet sokkal nagyobb mértékben, 64 százalékkal emelkedett tavalyhoz képest. A tendenciák azt is előrejelzik, hogy 2022 az új lakások éve lesz.

“Már a járvány előtt, 2019 második felében látszott, hogy a fővárosi használtlakás-piac a korábbi évekhez képest lelassult, a pandémia rátett egy lapáttal. Ugyanakkor az ország többi részében a használt lakások forgalma lendületben maradt.” – emelte ki Balogh László. A budapesti lassulás leginkább az adásvételek csökkenő számában mérhető: 2018-hoz képest 2021-ben 40 százalékkal kevesebb adásvételre kerülhetett sor a fővárosban.

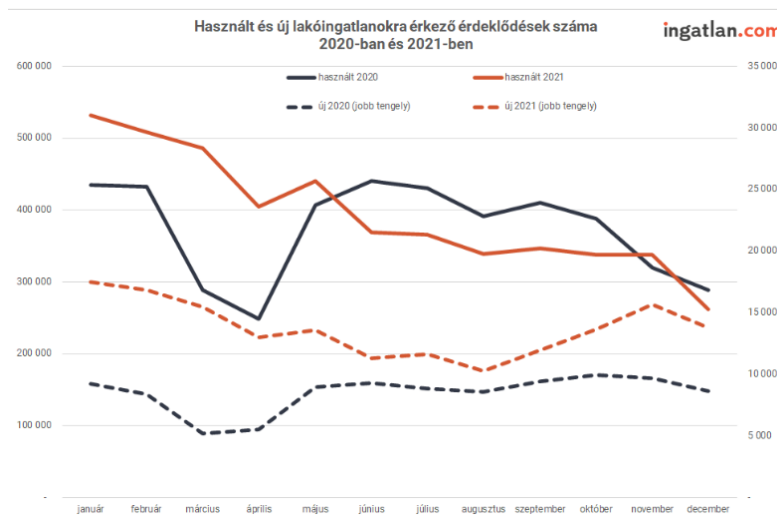


Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető - késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése fékezte a piacot. Októberben a zöld otthon program - amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének - "berobbantotta" az új lakások piacát.

A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is ösztönzőleg hatott a lakásépítési kedvre - tette hozzá.

Összességében idén is emelkedtek az árak, de markáns különbségek láthatók a különböző területeken.

Az ingatlanportál adatai alapján a fővárosban a használt lakások átlagos négyzetméterára a kínálati piacon 9 százalékkal 800 ezer forintra nőtt 2021 januárja és decembere között. A legdrágább városrész az V. kerület, ahol decemberben közel 1,2 millió forint volt az átlagár. A legolcsóbban - négyzetméterenként 509 ezer forintért - a XXIII. kerületben kínálták a használt lakóingatlanokat. Az új budapesti lakásoknál 14 százalékos áremelkedés következett be, így az év utolsó hónapját 984 ezer forintos átlagárral zárták. Utóbbiakat nézve a XII. kerület a legdrágább 1,9 millió átlagos négyzetméterárral, a sor másik végén a XX. kerület áll 705 ezres összeggel.



Továbbra is nagyon erős a kereslet a lakáspiacon - ezt jelzi legalábbis az MNB lakáspiaci jelentése, mely szerint mind vidéken, mind Budapesten csökkent a lakások értékesítési ideje (kivéve a fővárosi kisebb lakások esetén). Ehhez párosul a medián áralku csökkenő tendenciája valamint az ingatlanok egyre kisebb irányár változása is a hirdetés során, amik szintén mutatják, hogy az eladók vannak most kényelmesebb pozícióban a lakáspiacon.

(portfolio.hu/2021.december 6)

2021 harmadik negyedévében a legnagyobb mértékben a panellakások eladásához szükséges medián idő mérséklődött Budapesten 2,4- ről 2,1 hónapra. Az 50 négyzetméter alapterület alatti, többlakásos ingatlanban található lakások medián értékesítési ideje tovább emelkedett.

Az egyre csökkenő értékesítési idő, az egyre alacsonyabb áralku és az irányár változások mérséklődése is jelzi, hogy a lakáspiacon továbbra is hatalmas a kereslet és az árakat bizony nem csak az emelkedő építési költségek vagy az infláció viszi fel. Az otthonteremtési támogatások hatása továbbra is erős hatást fejt ki a piacra a 2021-es év felszabaduló gazdasági környezete pedig csak további keresletet szabadít rá az eladókra.

A lakás piac jövőjét illetően a Takarékszövetkezet Index elemzői szerint több tényezőre érdemes figyelni, mint a járvány alakulása, a gazdasági növekedés mértéke, a bérek bővülési üteme vagy a hitelezés és a hitelkamatok változása. A szakemberek nagy kockázatot a piac lefelé fordulására nem látnak. A használt lakások piacán lassulhat az árak növekedése jövőre, az infláció miatt pedig a reál árváltozás a nominálisnál jóval alacsonyabb lehet. Az új lakások piacán a zöld hitel keresletnövekedést okozhat, miközben az alapanyagok és a munkaerő szűkös és drágul, ami az árakat is felfelé lökheti.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg bérelt komfortos lakás. Az adott ingatlan, alternatív hasznosíthatósága: lakás

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 módjaalapján 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. ételkészlet-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 légtérével közös.

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

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 34093/0/B/7 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 27 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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 lelakott állapotú, felújítandó
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1072 Budapest, Dob u. 50.I.em.56.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Kazinczy u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dohány u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Kertész u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál tér
HRSZ	34093/0/B/7					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	27	23	27	33	31	34
Adásvétel / hird.ár (Ft)		26 500 000	28 900 000	28 900 000	29 900 000	33 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/32185141	ingatlan.com/32643992	ingatlan.com/32520404	ingatlan.com/32595149	ingatlan.com/32124375
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 006 681	1 152 174	1 070 370	875 758	964 516	970 588
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújított állapotú	közepes állapotú	felújítandó lakható állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Szint	I.em.	I.em.	Félem.	I.em.	I.em.	I.em.
Fűtési mód /extrák	gáz(konvektor)	gáz(cirkó)	gáz(konvektor)	elektromos	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	nincs	van	nincs	nincs	van	nincs
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+1	1+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	nincs	Fürdő-WC-vel	Fürdő-WC-vel	Fürdő külön WC-vel	Fürdő külön WC-vel	Fürdő külön WC-vel
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2022.01. hó	2022.01. hó	2022.01. hó	2022.01. hó	2022.01. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	956 347	1 094 565	1 016 852	831 970	916 290	922 059
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	nincs	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	27	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	I.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -20%	jobb -15%	jobb -5%	jobb -20%	jobb -20%
Komfortfokozat természetben	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	gáz(konvektor)	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb közmű órák	víz, villany, gázóra	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-35%	-15%	0%	-25%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	775 746	711 467	864 324	831 970	687 218	783 750
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					775 746 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					27 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					20 945 142 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					20 900 000 Ft	

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámítási értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1072 Budapest, Dob u. 50.I.em.56.	VII. ker., Budapest Holló u.	VII. ker., Budapest Kazinczy u.	VII. ker., Budapest Kertész u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	27	30	43	23
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		185 000	160 000	150 000
Infó forrás		ingatlan.com 32647229	ingatlan.com 23297012	ingatlan.com 31686499
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 167	3 721	6 522
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		I.em. , udvari, 1szobás, felújított állapotú lakás	II.em. , utcai, 1 szobás, jó állapotú lakás	I.em. , udvari, 1 szobás, felújított állapotú lakás
Közművek	összközmű	víz, villany, csatorna	víz, villany, csatorna	összközműves
Kínálati ár / időpontja		2022.01.hó	2022.01.hó	2022.01.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		5 858	3 535	6 196
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	27	hasonló 0%	nagyobb 10%	kisebb -10%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	utcai	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Közműellátottság	összközmű	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Funkció lakás	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Elhelyezkedés		jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-15%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 809	4 394	3 005	4 027
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 809 Ft/m²/hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			3 800 Ft/m²/hó	

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1072 Budapest, Dob u. 50.I.em.56.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	üres
Fizikai állapot	gyenge, felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	27
Bérbeadható terület (m ²)	27
Redukált terület (m ²)	27
Bérbeadható terület (m²)	27
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 800
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 169 640
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 169 640
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	23 393
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	108 000
Összes kiadás (Ft/év)	131 393
Összes kiadás (Ft/év)	131 393
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 038 247
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 038 247
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	18 877 222
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	18 900 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	400 000
Pótlási költség (Ft)	10 800 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	20 900 000	100%	20 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	18 900 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			20 900 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek, eltérés 15% a piaci érték javára.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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 ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1072 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56. alatti 34093/0/B/7 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 900 00,- Ft, azaz húszmillió-kilencszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.12.07-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. január 3.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek

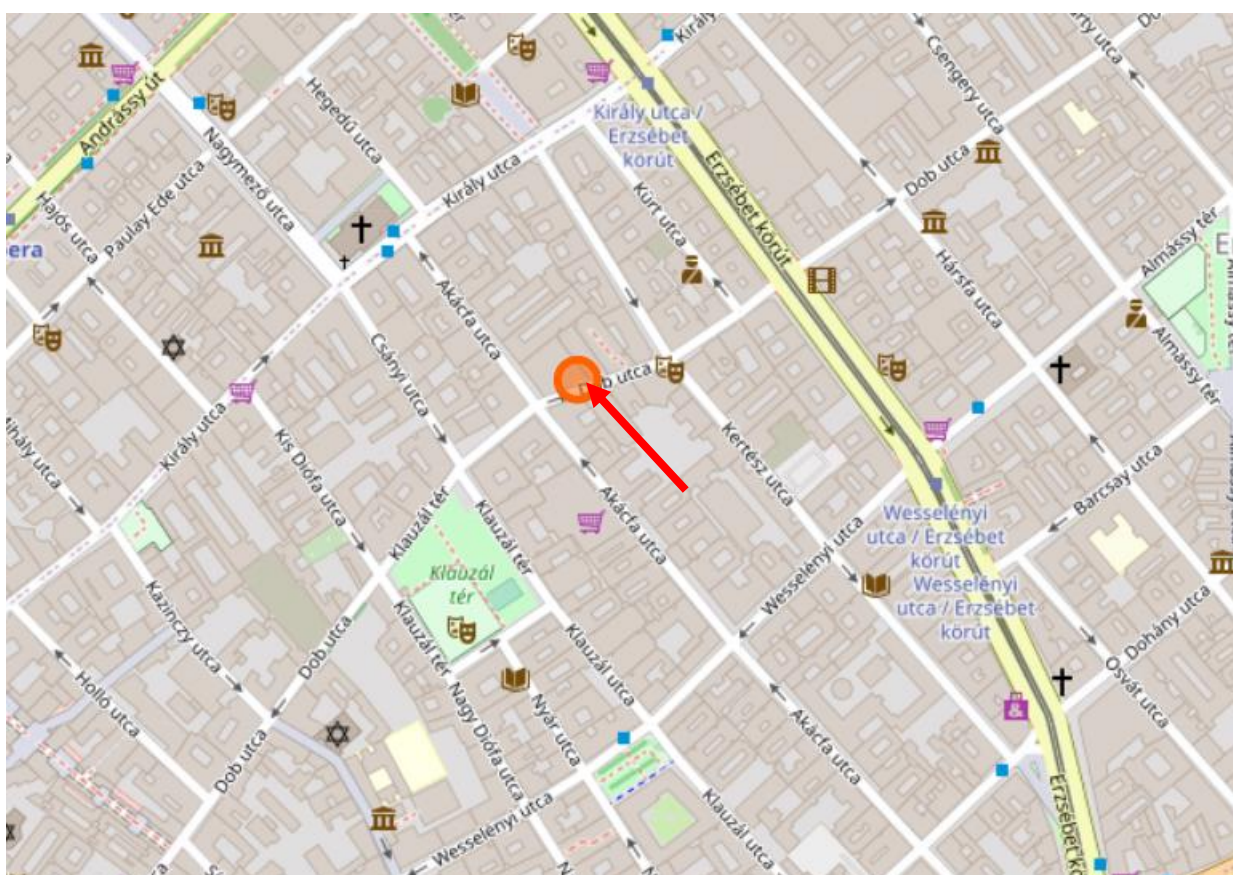
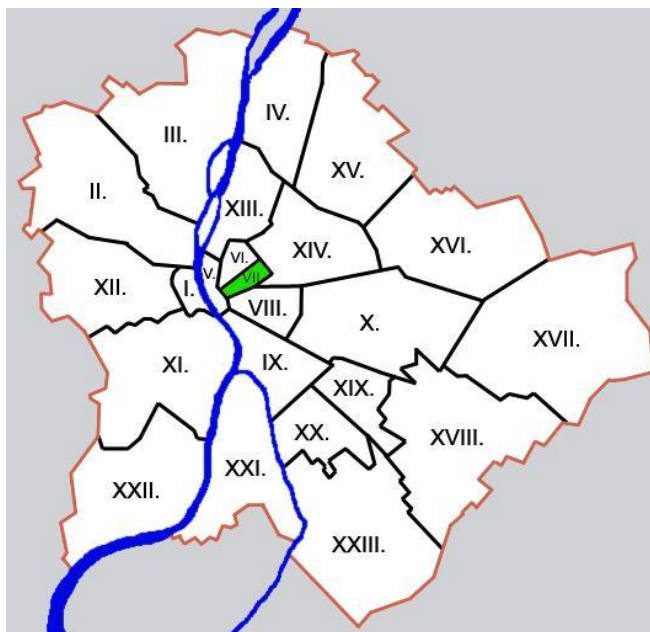
fotók

tulajdoni lap

alaprajzi vázlat

társasházi alapító okirat kivonata

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2021.12.13.



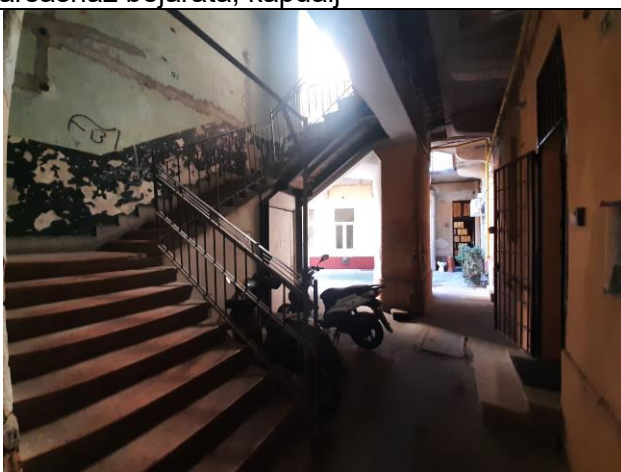
Utcakép - Környezet



Épület utcai homlokzata – társasház bejárata, kapualj



Belső udvar



Lépcsőház



Lakás bejárata a lépcsőház felől



Konyha



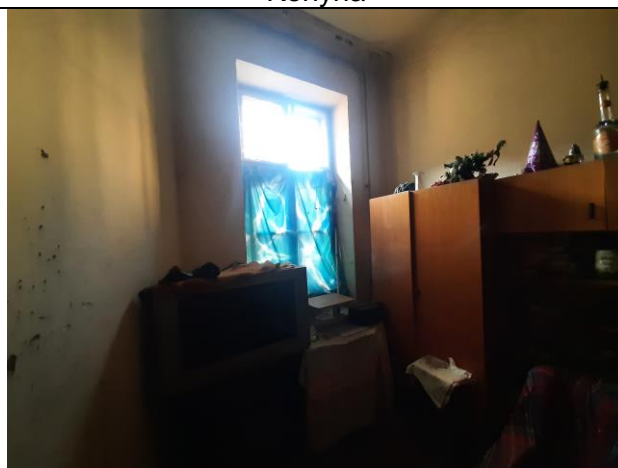
Konyha



Konyha



Szoba



Szoba



Szoba



Gázóra és villanyóra



Fürdő



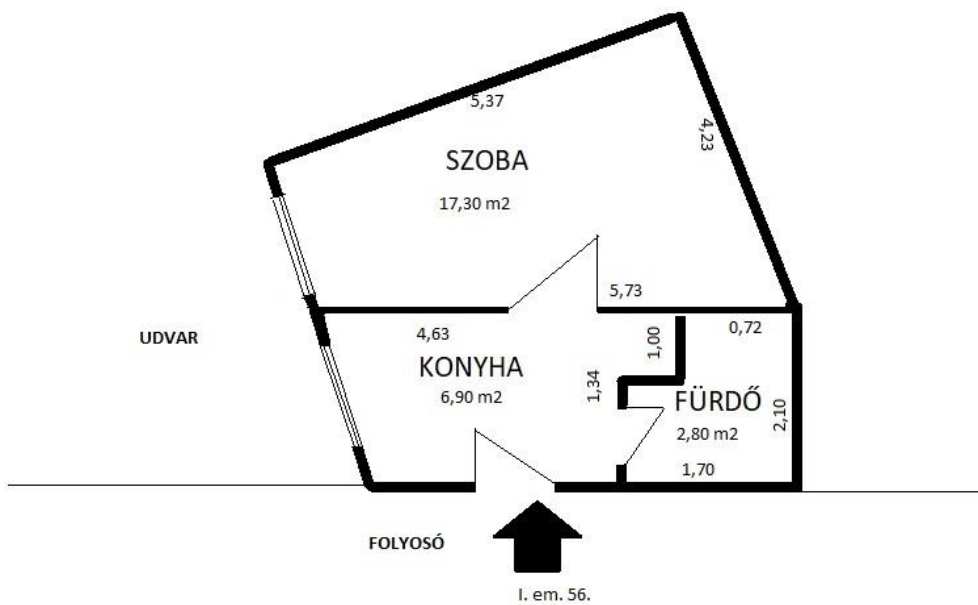
Födém állapota

ALAPRAJZOK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATBAN FOGLALT ELSŐ EMELET ALAPRAJZA



LAKÁS ALAPRAJZA



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: 8000004/402442/2021

2021.12.07

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34093/0/B/7 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 50. I. emelet. ajtó: 56.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	27	1 0	67/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 120022/4/2006/06.04.10

1. bejegyző határozat: 276216/1/2001/01.12.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 276216/1/2001/01.12.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993.01.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

12

III. emelet 3.) illeti meg egymás között egyenlő arányban a tervrajzon 52. számmal jelölt, földszinten lévő, fszt. 41. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 40,30 m², kerekítve 40 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 60/10.000 hányad.

53. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 53. számmal jelölt, I. emelet 56. sz. alatti szobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 27,00 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 67/10.000 hányad.

54. Sipos Rékát

illeti meg a tervrajzon 54. számmal jelölt, I. emelet 57. sz. alatti szobából, konyhából, előszobából, fürdő-WC-ből álló 45,50 m², kerekítve 46 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 114/10.000 hányad.

55. Szabó Zoltán Tibor (Miskolc, 1972. 02. 02., a.n: Szűcs Erzsébet, szem. sz.: 4996, 3516 Miskolc, Kaffka utca 50.) illeti meg a tervrajzon 55. számmal jelölt, I. emelet 58. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, előszobából, fürdőből, WC-ből álló 43,20 m², kerekítve 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 107/10.000 hányad.

56. Czupér Gábor (Budapest, 1976. 08. 07., a.n: Mikes Julianna, szem. sz.: 7414, 1173 Budapest, Borsó utca 32. fszt. 1) illeti meg a tervrajzon 56. számmal jelölt, I. emelet 59. sz. alatti szobából, felszobából, étkezőből, konyhából, WC-ből álló 42,50 m², kerekítve 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 107/10.000 hányad.

57. Illés Sándorné (Kecskemét, 1948. 08. 12. Székely Péter, 1972. 08. 06. sz. 1. sz.) illeti meg a tervrajzon 57. számmal jelölt, I. emelet 60. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 42,40 m², kerekítve 42 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 104/10.000 hányad.

59. A Budapest VII. ker. Dob utca 50. szám alatti Társasház tulajdonosait illeti meg az Alapító Okirat szerinti arányban a tervrajzon 59. számmal jelölt, tetőtéri, egy helyiségből álló (az 1,90 m belmagasság feletti területtel számolva) 181,00 m², kerekítve 181 m² alapterületű (teljes terület 258,00 m²) szarítóhelyiség, valamint a közös tulajdonból 640/10.000 hányad.

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

Megjegyzés: A hasznos alapterület számításánál az 1,90 m-nél nagyobb belmagasságú területeket vettük figyelembe, minden szinten 100%-os értékkel.


Rohozó István	Kovács István	Tamás Áron	Székely Péter	Vallási Teréz	Földes K.É.
Székely István	Nagy István	Phonó Csaba	Nagy István	Varga Kriszta	Béni Viktória
Károly Kriszta	Csombor Zoltán	Illés Miklós	Dudás István	Nagy István	Varga László
László Ágnes	Antal István	Keller Árpád	Csányi Béla	Kovács István	Béni László
Béni István	Béni István	Földes István	Varga István	Nagy István	Kovács István
Illés István	Csombor István	Földes István	Dudás István	Gál István	Hartmann István
Székely István	Székely István	Kovács István	Hartmann István	Béni István	Béni István
Dr. Károly István	Dr. Károly István	Dr. Károly István	Dr. Károly István	Dr. Károly István	Dr. Károly István

Dr. Károly István
1137 Budapest, Dob utca 50. I. emelet 56. sz. alatti szobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 27,00 m², kerekítve 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 67/10.000 hányad.
Tel.: 320-4403, 320-4403
A 10

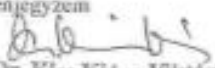
14

 Ujj László	 Czekó Mónika	 Fülöp József
 Dudás László	 Galóczi Pálné	 Harman Andrea
 Szabadkai Norbert	 Dr. Kocsis Miklós	 Kocsis Miklós
 Horváth Gáborné	 Balla Rudolf	 Balla Rudolfné
 Sipos Réka	 Szabó Zoltán	 Csáppa Zoltán
 Illés Sándorné	 Erzsébetvárosi Önkormányzat	

Egységes szerkezetbe foglaltam és ellenjegyzem


Dr. Kiss Klára Viktória Ügyvéd

Dr. Kiss Klára Viktória Ügyvédi Iroda
1137 Bp., Katona J. u. 23/a. fszt. 3.
Tel.: 320-4567, Fax: 320-4403
Asz.: 18113657-2-41


Dr. Kiss Klára Viktória Ügyvéd

Dr. Kiss Klára Viktória Ügyvédi Iroda
1137 Bp., Katona J. u. 23/a. fszt. 3.
Tel.: 320-4567, Fax: 320-4403
Asz.: 18113657-2-41

Budapest, 2006. 02. 22. -én

