

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1. alatti
33028/0/A/3 hrsz-ú,
lakás megnevezésű, természetben komfortos lakás
ingatlanról**



Budapest, 2021. július 27.

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	17.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	19.
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	21.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	23.
7. MEGJEGYZÉSEK	23.
MELLÉKLETEK	24.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	
alaprajz	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.
Helyrajzi szám:	33028/0/A/3
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos lakás
természetben:	nem hasznosított lakás
Területe (tul.lap):	29 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.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1. alatti 33028/0/A/3 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű, természetben komfortos lakás ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

16 900 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-kilencszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmaz!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007
Ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék: 03069/2001

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

Budapest, 2021. július 27.

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 okiratot megkaptuk, a lakás méretét a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. Az ingatlan a tulajdoni lapon és valóságban is lakás, és ekként is értékeljük. Bérleti szerződést nem kaptunk, ennek tartalmáról nincs információnk. 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, 2021. július 27.

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 hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmazzuk. 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: 2021.07.01.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-teljes másolat: 2021.03.11)
- Társasház Alapító Okirat
- alaprajz

Az ingatlant bejártuk, ellenőrző méréseket, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.11. (nem hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.		
(természetben:)	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33028/0/A/3		
Megnevezése:	lakás	1 + 0	szoba
Természetben:	lakás	1 + 0	szoba
Területe:	29 m ²	eszmei hányad: 607/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33028/0/A/3 hrsz-ú, 29 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben komfortos, felújítandó állapotú lakás. Az ingatlan több éve használaton kívül áll.

A természetbeni állapot szerint a lakás: 1 szoba + konyha + wc helyiségekből áll. Fűtése elektromos panellel megoldható, a lakás fürdővel és wc-vel rendelkezik, tehát komfortosnak minősíthető.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll, az értékelt 3. albetét lakásként szerepel.

A Társasház Alapító Okirat nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést, a külön tulajdonban álló ingatlanra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Az ingatlant jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük, a természetbeni hasznosítás alapján, azaz lakásként vesszük figyelembe.

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 Külső Erzsébetváros kerületrészen, a Cserhát utca elején, a Thököly út közelében található, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan alacsony forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival, busszal

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabályos alakú, síkfelületű, közbenső telken épült, a kapubejárat gyalogos bejutást biztosít. A telek területén egy p+fszt+1 emeletes épület áll, belső udvaros. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház zártan, oldalhatáron állóan épített épület, p+fszt+1 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 1 lépcsőházas. A pincszinten 1 raktár és közös tárolók, a fszt. utcai részén 1 üzlet, az udvar felől és az emeleten lakások találhatók, összesen 11 lakás.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserepfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkö lépcső, fém korláttal
Homlokzatképzés	köporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	-

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33028/0/A/3 hrsz-ú, 29 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben nem használt komfortos lakás. A lakás alaprajzát megkaptuk, azt a helyszínen leellenőriztük, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel eltérést nem tapasztaltunk.

A fszt-i lakás az épület udvari oldalszárnyában található, helyiségei: 1 szoba + konyha + wc + közlekedő + fürdő + kamra. Hasznos alapterülete kerekítve 29 m².

Bejárata az udvarról nyílik, közvetlenül a konyhába vezet. A konyhából nyíló közlekedőn keresztül érhetők el a mellékhelyiségek.

A szoba ablaka a belső udvarra nyílik, bevilágítottsága megfelelő. A szobában részlegesen gyenge minőségű fekvőgaléria van kialakítva.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: normál üvegezésű fa szerkezet bejárati ajtó: fa. Belső ajtó gerébtokos faszerkezet. A nyílászárók állapota közepesnek mondható.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	szoba: parketta, többi helyiség: pvc
Közműellátottság	részben közműves: áram, víz és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra van
Fűtés:	egyedi – feltételezzük, hogy elektromos volt
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	villanybojler (működőképessége nem ismert)
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	villanytűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer van

Fizikai állapot:

Az ingatlan nem lakott, gyenge állapotú, felújítást igényel. A szoba ablaka a belső udvarra nyílik, bevilágítottsága megfelelő.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 29 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés csak kismértékű belső átalakítást tesz lehetővé. A hasznosíthatóság a jelenlegi állapot szerinti lakás.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
Fsz. 1.	szoba	14,89			
	konyha	6,40			
	közlekedő	1,43			
	wc	1,11			
	fürdő	2,68			
	kamra	2,95			
	Összesen:	29,46	29	100	29
rajzon szereplő, ellenőrzött alapterület összesen:					29
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					29
TAO és tulajdoni lapon szereplő alapterület:					29

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Azok a tényezők, amik az elmúlt években felfelé hajtották a keresletet, még most is velünk vannak, a járvány pedig olyan folyamatoknak ágyazott meg, amelyek szintén az ingatlanvásárlások felé terelik a vevőket.”

A forrásul használt Forbes.hu 2021. április 28.-i cikkének nem célja, hogy jóslatokkal éljen az idei árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

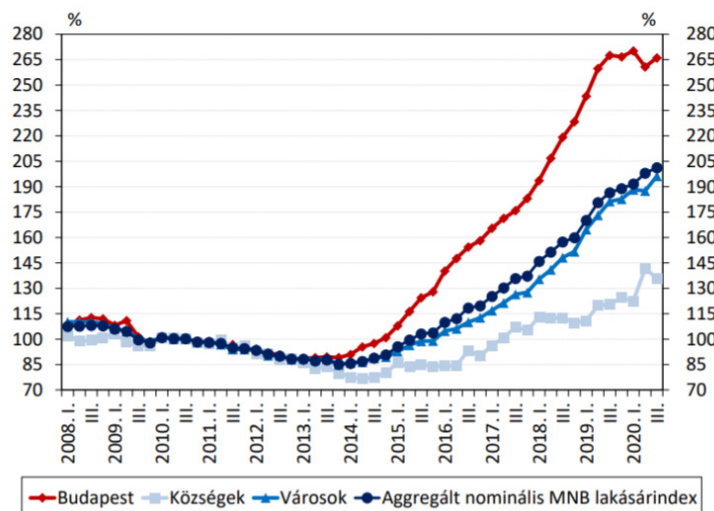
„Röviden:

- nincs olyan, hogy magyar ingatlanpiac, csak apró részpiacok vannak,
- hiába nőtt átmenetileg a munkanélküliség és csökkent a bérdinamika, ma Magyarországon nincs válság,
- az állami lakásprogramok továbbra is felhajtó erőt jelentenek,
- a pénzügyi környezet a hitelből fedezett ingatlanvásárlások felé tereli a lakosságot,
- nőnek az inflációs várakozások, ebben a helyzetben az ingatlan az egyik legjobb befektetés,
- a járvány felgyorsította a hazai mobilitási folyamatokat,
- az összes eladó felülárazza az ingatlanát, a pontos vételárakat pedig nehéz monitorozni.”

„Először is nincs olyan, hogy nagybetűs *Magyar Ingatlanpiac*. A hazai ingatlanok piaca történelmi és gazdasági okokból is rendkívül széttöredezett, gyakorlatilag sok apró részpiac összessége.

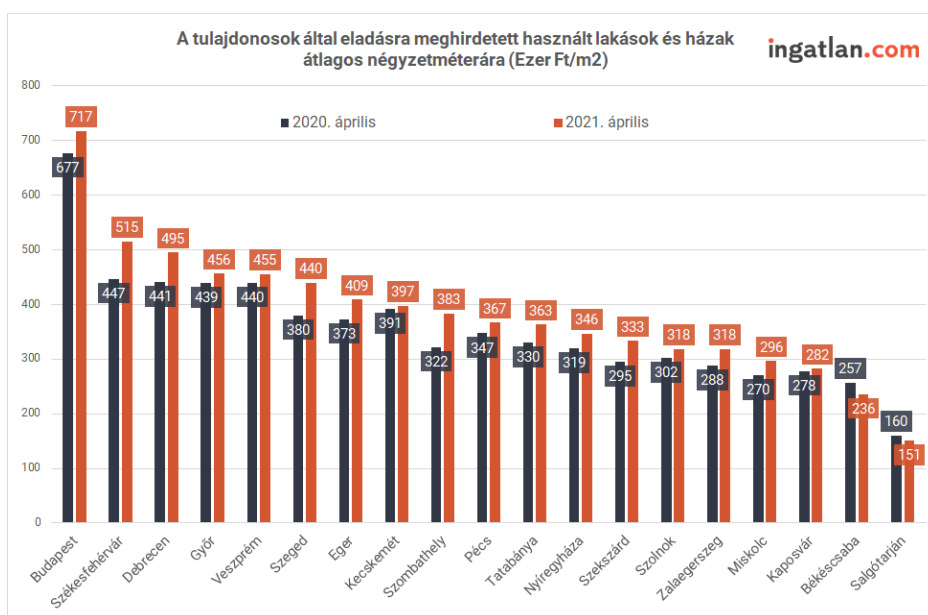
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistelepüléseken vagy épp a Balaton környékén. De külön kell vizsgálni az ingatlantípusokat is, a családi házakat, paneleket, sorházakat, ezeken belül pedig a mérettartományokat is.



A jegybank lakásár-indexe. Hiába tart egy irányba, nagyon széttöredezett a hazai piac. Forrás: MNB

Országosan az elmondható, hogy az évek óta látható, nagyjából tízszázalékos, éves drágulás jelentősen lassult a járvány alatt, de nem állt meg. Az országon belül viszont eltérő folyamatokat látunk, vannak helyek, ahol a járvány után egyből magához tért a piac és tovább emelkedtek a kínálati árak, de van, ahol kifejezetten csökkentek.



Az egyes nagyvárosok átlagos kínálati árait hasonló folyamatok hatnak, de közönfolyományban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

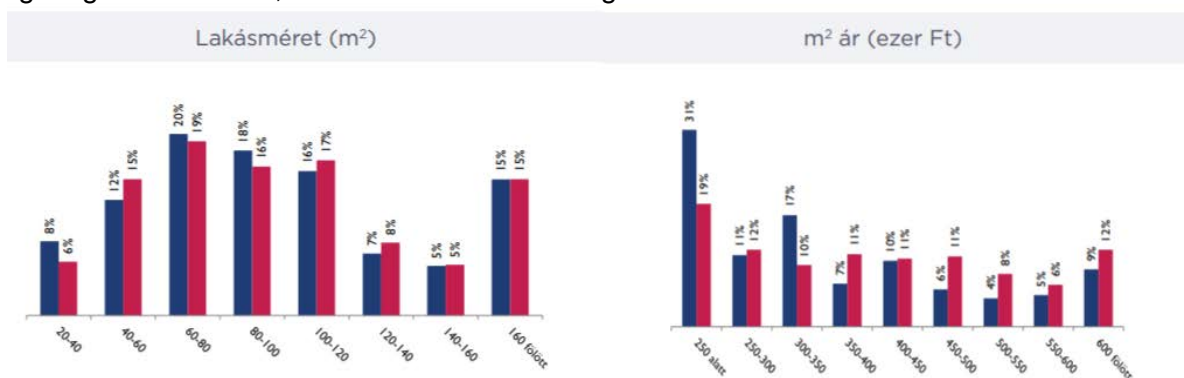
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részpiacokat külön van értelme vizsgálni.”

A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsietette azokat a folyamatokat, amik amúgy is jelen voltak. Jó példa erre a home office elterjedése: lehet, hogy csak tíz év múlva jött volna el az a pont, amikor a munkáltatók belátják az otthoni munkavégzés hatékonyságát.

Hasonlóan van ez az ingatlanpiacon is. A budapesti lakosság egy része elvándorol a főváros környéki településekre, a folyamat évek óta tart. A járvány alatt ez jól láthatóan felgyorsult. Érdekes megnézni a Duna House statisztikáit: megnőtt a kereslet a Pest megyei, nagyobb ingatlanok után. Benedikt Károly, a Duna House elemzője úgy fogalmaz: „sokan keresnek nagyobb lakást, plusz egy szobát, kertet, erkélyt, ez eddig is látható volt, de a mostani felfutás mögött egyértelműen a járvány áll.

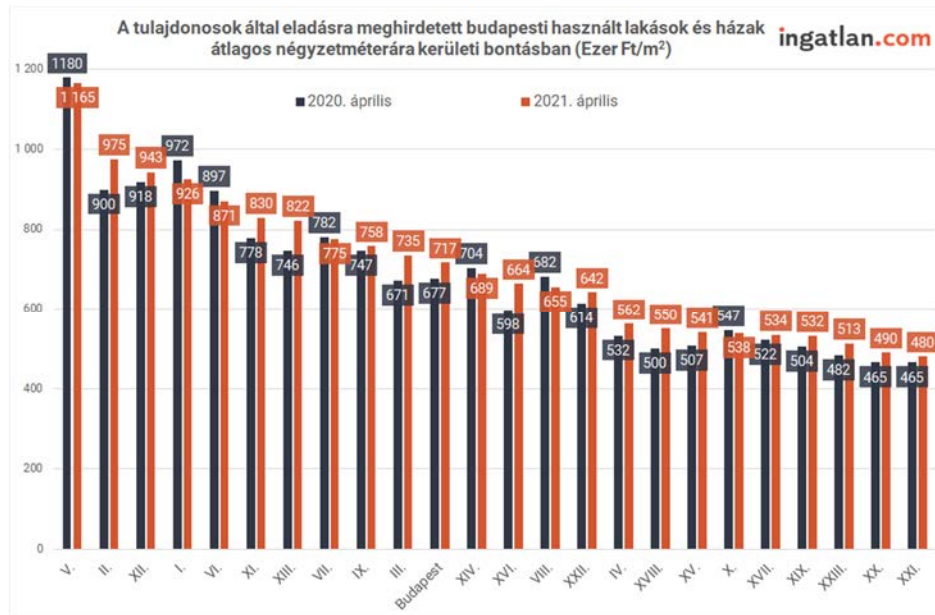
Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

Nem véletlen, ahogy a grafikonon is jól mutatja, hogy a 2020. áprilisa és 2021. áprilisa közt Pest belső, zsúfolt kerületeinek átlagos kínálati ára csökkent, addig a külső, kertvárosaiban többnyire nőtt. A módosabb lakosok eddig is ki akartak költözni, de a járvány miatt most felgyorsították a

vásárlásokat. Ők azok, akik jellemzően olyan munkát végeznek, [ami home office-ből is könnyen végezhető](#).



Kínálati árak változása a fővárosban. A belső kerületekből a külsők felé tartanak a lakók. Ez eddig is így volt, a járvány csak gyorsított rajta. Forrás: Ingatlan.com

Budapesti ingatlanpiac:

A **használt ingatlanok** járvány előtt tapasztalt áremelkedési üteme lassult a fővárosban, azonban abban továbbra sincs változás, hogy a legdrágábban még mindig az V. kerületben juthatunk lakáshoz mutatta ki az Otthon Centrum budapesti ingatlanokat összegző felmérése.

Az idei év első négy hónapjában az Otthon Centrum közreműködésével a fővárosban értékesített használt téglalakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett a tavalyi év azonos időszakához képest. Ennek mértéke azonban elmaradt a járvány előtt tapasztalt növekedési ütemtől ismertette az Otthon Centrum legfrissebb tanulmányát Soóki-Tóth Gábor. Az elemzési vezető elmondta, az év első négy hónapjának értékesítési adatai alapján Budán 835 ezer Ft/m², a belvárosban 762 ezer Ft/m², a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m² volt az átlagos négyzetméterár.

A Belvárosban ez 5 százalékos csökkenést, míg a külső pesti kerületekben 5 százalékos, Budán 6 százalékos növekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. A Belvárosban az V., a VII., és a IX. kerületben volt 10 százalék körüli árkorrekció, míg a Belváros többi kerületében az árak megegyeznek az egy évvel korábbival. Budára szintén a tavalyi évvel megegyező árszint volt jellemző, kivéve a XI. kerületet, ahol 10 százalékkal nőtt az átlagár. A peremkerületekben igen változatos a kép: amíg a IV. és XV. kerületben majdnem 10 százalékkal csökkentek, addig a X., a XIV., a XVIII., és a XIX. kerületben 6 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is Budapest V. kerületében a legdrágábbak a használt téglalakások: a négyzetméterár átlaga 937 ezer forint volt, amelyet leginkább a II. kerület tudott megközelíteni 910 ezer forintos négyzetméterárral, míg a VI. kerületben mért 875 ezer forint a harmadik legdrágább a 23 kerület közül. A Belváros többi kerületében, az év első négy hónapja során zárt tranzakciók alapján 600-850 ezer forintos négyzetméterár volt jellemző, a VIII. kerület a legolcsóbb, a XIII. kerület a legdrágább. Budán az I., XI. és XII. kerület nagyon hasonló átlag 800-850 ezer forintos fajlagos árral bír, melytől a III. kerület kicsit leszakadt 740 ezer forinttal. A külső pesti kerületekben pedig 500-650 ezer forintos átlagos négyzetméterár a meghatározó. A legolcsóbb a XV. és legdrágább a XVI. kerület volt.

A panellakások esetében a belső kerületek lakótelepei bizonyultak a legdrágábbnak, ahol átlag 637 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a lakások az év első négy hónapjában. Budán 607

ezer, a külső pesti kerületekben 512 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez a Belvárosban 7 százalékos, a külső pesti kerületekben 4,5 százalékos, Budán 1 százalékos árnövekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. Budapest belvárosi kerületei közül a legtöbb panel a XIII. kerületben van és ott 8 százalékkal értek többet ezek a lakások. Budán az olcsóbb XXII. kerületben 10,5 százalékkal, a III. kerületben 7,5 százalékkal, míg a legdrágább XI. kerületben 1 százalékkal drágult a lakások átlagos négyzetméterára. A külső pesti kerületek többségében 5 százalékkal drágultak a fajlagos árak, a XX. és XIV. kerületben azonban ugyanennyit csökkentek, míg a XIX. kerületben 8,5 százalékkal emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az első négy hónap átlaga alapján továbbra is a XI. és XIII. kerületi panellakások a legdrágábbak: előbbi 659 ezer, utóbbi 653 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A belvárosi VIII. és IX. kerületi panelek négyzetméterára kicsivel 600 ezer forint felett alakult, ugyanakkor Budán a III. kerületieké kicsivel ez alatt, míg a XXII. kerületi ingatlanok átlaga 556 ezer forint volt. A külső pesti kerületekben lévő panellakásokat 450-600 ezer forintos fajlagos átlagár jellemezte. A legdrágább a XVI. kerület volt 600 ezer forintos középértékkel, amelyet a XIV. kerület követett 560 ezer forinttal. A legolcsóbb a XX. kerület bizonyult átlag 456 ezer Ft/m²-rel.

A használt családi házak a fővárosban nagyobb számban Budán és a külső pesti kerületekben találhatók. A budai kerületekben átlagosan 647 ezer, a pesti kertvárosrészekben 405 ezer forintos négyzetméter volt az irányadó az első négy hónap értékesítési adatai alapján. Amíg Budán ez 20 százalékos árnövekedést jelentett, addig a pesti oldalon csak 3 százalékot. A Budai kerületek többségében átlagosan 650-750 ezer forintos négyzetméterárak fordultak elő, míg a XXII. kerület ennél valamivel olcsóbb volt. A külső pesti kerületek többségében átlag 500 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. Ezek közül a kerületek közül a XXIII. kerületben lehetett a legolcsóbban kertes házhoz jutni, ahol az átlagár alig több mint 250 ezer forint volt, míg a XIV. kerületben tapasztalt átlag 650 ezer forintos négyzetméterár volt a legmagasabb a külső pesti kerületekben.

Csökkentek az albérletárak

A Belvárosban és a megyei régiós központokban érezhetően, minimum tíz százalékkal csökkentek az albérletárak, ám Budapest egyéb részeire és a kisebb vidéki városokra ennek pont az ellenkezője igaz, ott emelkedtek a költségek: az Otthon Centrum tanulmánya szerint a fővárosban átlagosan 100 ezer forintért lehet bérelni egy egyszobás lakást, ugyanez vidéken kijön 70 ezerből.

Vegyes képet mutatnak idén az albérletárak: a tavalyi első félévhez képest a téglalakások bérleti díja a Belvárosban 10 százalékkal, a régió központokban 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor Budapest többi részén 4 százalékkal, a kisebb megyei jogú városokban pedig több mint 10 százalékkal emelkedtek.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben üres komfortos lakás, az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás lehetséges.

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, komfortos) 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. Komfortos 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. ételkészítés-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33028/0/A/3 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 29 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- az ingatlan felújítandó állapotú,
- fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33028/0/A/3	Peterdy u.	Hernád u.	Cserhát u.	Murányi u.	Péterfy S. u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	tény	tény	tény
Felép. red. ater. (m ²)	29	32	27	30	25	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		19 250 000	18 000 000	24 500 000	14 500 000	14 120 507
Infó forrás		ingatlan.com/ 32237286	ingatlan.com/ 32231010	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	655 766	601 563	666 667	816 667	580 000	613 935
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	1910	1900	1910	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó állapotú	közepes állapotú	jó állapotú	felújítandó	felújítandó
Szint	fszt	1. emelet	3. emelet	mfszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	elektromos volt	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Kilátás utcai / udvari	udvarra néz	utcai	udvari	utcai	udvari	utcai
Elrendezés	6 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	2 helyiség
Szoba+féliszoba	1 szoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	fürdő, WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	nincs	nincs
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli	komfort nélküli
adás-vétel/kínálat időpontja		2021.07.hó	2021.07.hó	2020.07.hó	2021.04.hó	2021.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	5%	0%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	651 251	571 484	633 333	857 500	580 000	613 935
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	udvarról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	29	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvarra néz	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elrendezés	6 helyiség, 1 db szoba	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat természetben	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	-20%	-25%	10%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	583 213	514 336	506 667	643 125	638 000	613 935
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					583 213 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					29 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					16 913 177 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 900 000 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 (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámítási értékelésnél a telek értéknyánya beletartozik a hozadéki 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	Összahas.1.	Összahas.2.	Összahas.3.
Cím	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.	VII. ker., Budapest Maerk J. u.	VII. ker., Budapest Peterdy u.	VII. ker., Budapest Bajza u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	29	35	33	36
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		90 000	85 000	115 000
Infó forrás		ingatlan.com 32085258	ingatlan.com 25679422	ingatlan.com 31690055
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		2 571	2 576	3 194
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		fszt-i, 1 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: gázkonvektor	fszt-i, 1 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: gázkonvektor	1.emeleti, 1 szobás, utcai felújított állapotú lakás, házközponti fűtés, liftes házban;
Komfortosság	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Kínálati ár / időpontja		2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		2 443	2 447	3 035
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	29	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés emelet / utcai/ udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		jobb -15%	jobb -15%	jobb -20%
Komfortosság	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Funkció	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	-15%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	2 235	2 199	2 080	2 428
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		2 235 Ft/m ² /hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:		2 240 Ft/m ² /hó		
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:		29 m ²		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.		64 815 Ft/hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ.		65 000 Ft/hó		

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	komfortos lakás
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m ²)	29
Bérbeadható terület (m ²)	29
Redukált terület (m ²)	29
Bérbeadható terület (m ²)	29
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 240
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	740 544
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	740 544
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	14 811
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	116 000
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	130 811
Összes kiadás (Ft/év)	130 811
Tiszta jövedelem (Ft/év)	609 733
Tiszta jövedelem (Ft/év)	609 733
Tőkésítési ráta (%)	5,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	12 194 662
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	12 200 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	400 000
Pótlási költség (Ft)	11 600 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya használaton kívüli társasházi albetét.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	16 900 000	100%	16 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	12 200 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			16 900 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, eltérés -28% a piaci érték javára, amit az ingatlan állapota indokol.

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.

<p>a</p> <p>1078 Budapest, Cserhát u. 3. fszt. 1. alatti 33028/0/A/3 helyrajzi számú, lakás megnevezésű, természetben komfortos lakás ingatlan becsült</p> <p>Forgalmi értéke kerekítve:</p> <p>16 900 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-kilencszázezer Ft</p> <p>A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmaz!</p>

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.03.11-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes 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, 2021. július 27.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek

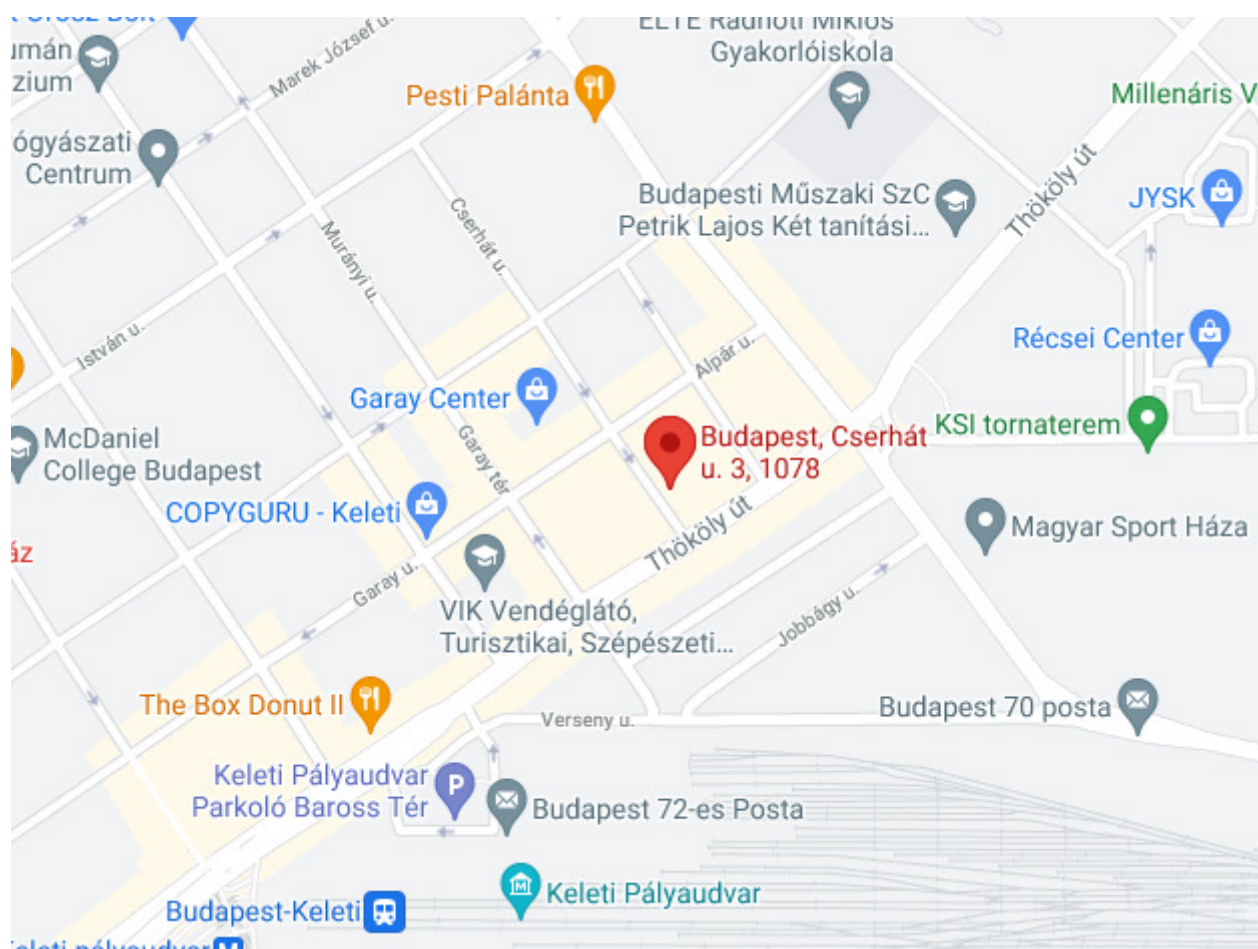
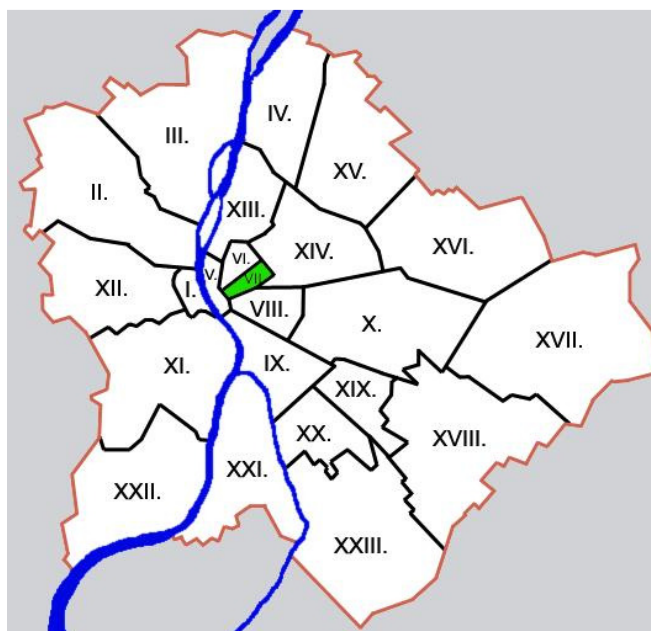
fotók

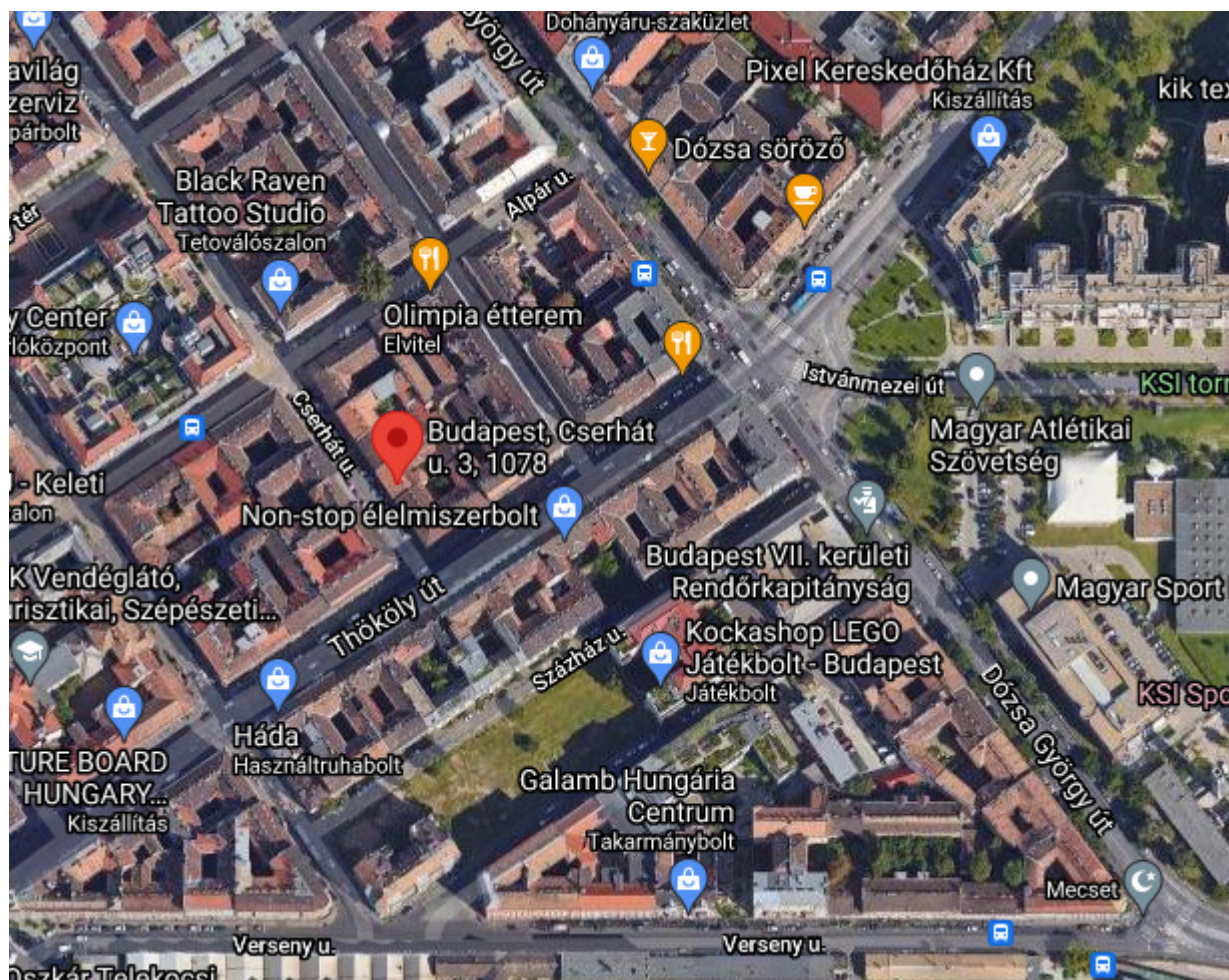
tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonata

alaprajz

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.07.01



utcakép



kapualj



utcakép



lakás bejárata



épület



konyha



villanyóra



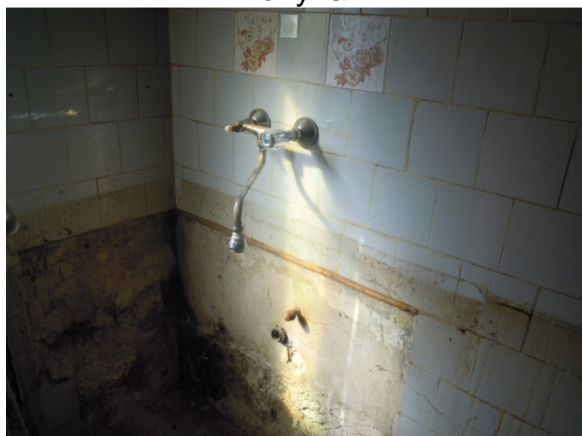
szoba



konyha



szoba



konyha



wc



fürdő



közlekedő



bojler



konyha-bejárat

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/81053/2021

2021.03.11

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33028/0/A/3 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 3. földszint. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	607/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 127762/1/1997/1997.07.15

1. bejegyző határozat: 127762/1/1997/97.07.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127762/1/1997/97.07.15

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

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***

Budapest, VII. ker., Cserhát u. 3.

I. Általános rendelkezések

Az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 264. számú tulajdoni lapon, 33028. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VII. ker., CSERHÁT U. 3. szám alatti és a Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező háziingatlan, amelyet az önkormányzat képviselőtestülete - a többször módosított 1993. évi LXXVIII. sz. lakástörvény, illetve 6/1995 és az azt módosító 20/1996 önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek 43,00 m² területtel, térburkolattal, előlépcsőkkel;
- II. Alapok és talajnedvesség elleni szigetelés;
- III. Főfalak, kiváltók, a külön tulajdoni illetőségeket határoló, elválsztó falak;
- IV. Pince fölötti, közbenső- és zárófödémek, a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül;
- V. A lépcsők szerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal;
- VI. Kémények épületen belül és kívül;
- VII. A magastető szerkezete héjfalással, bádogosszerkezetekkel;
- VIII. Homlokzat felületképzése, lábazattal, épületbádogos szerkezetekkel, homlokzati nyílászárók;

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

IX.	Közös részek, helyiségek burkolatai, nyílászárói, gépészeti berendezései, szerelvényei;
X.	Elektromos fővezetékek, berendezések és szerelvények a külön tulajdoni illetőségek mérő órájáig;
XI.	Víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig. Vízára aknával;
XII.	Szennyvíz alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig;
XIII.	Gáz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek mérő órájáig.

PINCE:

XIV.	közlékedő:	25.55 m ² ;
XV.	közlékedő:	21.93 m ² ;
XVI.	rekesz:	6.25 m ² ;
XVII.	rekesz:	6.25 m ² ;
XVIII.	rekesz:	6.25 m ² ;
XIX.	rekesz:	4.14 m ² ;
XX.	rekesz:	4.14 m ² ;
XXI.	rekesz:	4.14 m ² ;
XXII.	rekesz:	4.14 m ² ;
XXIII.	rekesz:	4.14 m ² ;
XXIV.	rekesz:	4.14 m ² ;
XXV.	rekesz:	3.37 m ² ;
	összesen:	94.44 m ²

FÖLDSZINT:

XXVI.	kapualj:	21.50 m ² ;
XXVII.	lépcsőház:	15.06 m ² ;
XXVIII.	előtér:	1.89 m ² ;
XXIX.	légudvar:	2.58 m ² ;
XXX.	udvar:	100.05 m ² ;
	összesen:	141.08 m ²

I. FMELET:

XXXI.	lépcsőház:	13.70 m ² ;
XXXII.	függőfolyosó:	20.62 m ² ;
XXXIII.	előtér:	1.89 m ² ;
XXXIV.	közös WC:	6.63 m ² ;
XXXV.	légudvar:	7.83 m ² ;
XXXVI.	padlásfeljáró:	2.14 m ² ;
	összesen:	52.81 m ²

PADLÁS:

XXXVII.	padlástér:	307.25 m ² ;
	összesen:	307.25 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 13 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 264/1 számú tulajdoni lapon 33028/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Cserhát u. 3. pincel, egy raktárból álló, 53.41 m² (kerekítve 53 m²) alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 1109/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 264/2 számú tulajdoni lapon 33028/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Cserhát u. 3. fszt-I, kettő üzlettér, teakonyha, modó és WC helyiségekből álló, 105.01 m² (kerekítve 105 m²) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport és a közös tulajdonból 2181/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 264/3 számú tulajdoni lapon 33028/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Cserhát u. 3. fszt. 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC helyiségekből álló, 29.25 m² (kerekítve 29 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 607/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 264/4 számú tulajdoni lapon 33028/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Cserhát u. 3. fszt. 3. sz. alatti 1 szoba, konyha, közlekedő, fürdő, WC helyiségekből álló, 27.81 m² (kerekítve 28 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 578/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 264/5 számú tulajdoni lapon 33028/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Cserhát u. 3. fszt. 4. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 22.86 m² (kerekítve 23 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 475/10000 hányad.

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták bírósági eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. január

Ellenjegyezte:

Bp.Főváros VII. ker. Önkormányzat részéről:



Alaprajz:

