

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4. alatti  
33126/0/A/8 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2022. november 4.**

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi 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:	1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4
Helyrajzi szám:	33126/0/A/8
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	félkomfortos
természetben:	üres félkomfortos lakás
Területe (tul.lap):	62 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlásának.

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

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

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

**a**  
**1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4. alatti 33126/0/A/8 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**31 400 000,- Ft, azaz Harmincegymillió-négyszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

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

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2022. november 4.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2022. november 4.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

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

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek 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 értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

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

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.11.02.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

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

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.10.12. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4		
(természetben:)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33126/0/A/8		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	62 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 229/10000	
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 33126/0/A/8 hrsz-ú, 62 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 2 szobás. Természetben is 2 szoba+konyha+előszoba+kamra+WC helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros volt, ill. falikalor. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is félkomfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1995.04.25.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 4. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és WC-ből álló 61,63 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 227/10.000 hányad.

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

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



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



### Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület

1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb híré 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 a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Rottenbiller utca 15. szám alatt lévő társasházban található, az utca Péterfy S. és István utcák közötti szakaszán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan kétirányú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal, a Keleti pályaudvar 800 m távolságban érhető el.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézmények találhatók, 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 1467 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, előkertes, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. Az előkertben 4 gk. beálló van kialakítva, a belső udvar nagy része burkolt, középen néhány fával beültetett, szökőkúttal kiépített. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház előkertes, keretes beépítésű, az épület 1893/94-ben Walla József, a neves törökbálinti műkö- és cementáru-gyáros számára épült 3 emeletes eklektikus lakóház. A ház díszes homlokzatán a WJ monogram utal az építtetőre, de figyelemre méltó az eredeti kapu mögött húzódó puttófejes, oszlopos lépcsőház is. A legfelső emelet később, 1898-ban került a házra. Az 1878-ban alapított Walla-féle mozaik-, cementáru- és műkőgyár a szomszédos, 13. szám alatt működött, ebben a házban pedig az irodák kerültek elhelyezésre. Hagyományos építésű, magastetős, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók vannak, a földszinten 2 üzlethelyiség lakások, az emeleteken lakások kaptak helyet, összesen 38 albetétes.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kváderezett, ill. gipszstukkókkal díszített kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	a homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33126/0/A/8 hrsz-ú, 62 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is félkomfortos lakásként használták.

Az épület hátsó, és oldalszárnyában található, a melléklépcsőház mellett, közvetlenül az udvarról közelíthető meg, a bejárat előtt néhány lépcsőfokon keresztül.

Udvari fekvésű, több helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros volt, ill. falikálór. A Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is félkomfortos lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 62 m<sup>2</sup>-el számolunk, a belmagasság 3,94 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó egyszerű faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett;
Padlóburkolat	szoba: parketta, avult, kopott mozog; konyha: mozaiklap avult, töredezett
Közműellátottság	összközműves: víz, csatorna, áram, gáz van
Közmű-mérők	gáz-, víz- és villanyóra van
Fűtés:	gázkonvektor, ill. falikálór (működőképességéről nincs információ)
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; mosogató nincs
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	gáztűzhely (rég, nem szabványos)
Egyéb gépészet	nincs

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműorák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

#### Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

A 62 m<sup>2</sup>-es alapterület és az alaprajzi elrendezés kismértékű belső átalakítást, ill. komfortfokozat növelést lehetővé tesz, a kamrából ki lehet alakítani zuhanyzó+WC-t. A 3,94 m belmagasság fekvő-galéria létesítését is lehetővé teszi.

#### Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt.4	Szoba	24,01		
	Szoba	15,89		
	előszoba	6,55		
	konyha	11,05		
	WC	1,48		
	kamra	2,65		
	<b>Lakóterület összesen</b>	<b>61,63</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>
Lakás TAO szerinti alapterülete:				62
<b>Lakás értékelésben számolt alapterülete:</b>				<b>62</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres félkomfortos lakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, a komfortosítás lehetőségével.

### 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, 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. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

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

7. A lakás helyiségei általában

- b) a 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 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, 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 személyiségjogok 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 33126/0/A/8 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 62 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelen állapotában lakhatásra, ill. egyéb hasznosításra nem alkalmas, csak a piaci módszert alkalmazzuk és ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezelve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztetve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- az ingatlan alaprajzi elrendezése, alapterülete, kismértékű belső átalakítást, ill. komfortosítást lehetővé tesz.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1077 Bp.Rottenbiller u 15.fsz.4	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Damjanich u. mfszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Péterfy S. u. mfszt.
HRSZ	33126/0/A/8					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	tény	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	62	57	56	67	65	61
Adásvétel / hird.ár (Ft)		27 700 000	32 000 000	34 500 000	49 000 000	45 000 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 33204658
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	612 774	485 965	571 429	514 925	753 846	737 705
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1894	1920	1930	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapotú házban, teljesen felújítandó állapotú, nem lakható lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás
Szint	fszt	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	cserépkályha, gázkonv.
Lift	Lift nélküli	Liftes	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Liftes
Kilátás utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	utcai
Szoba+féliszoba	2	2+0	2+0	2+0	2+0	2+0
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Komfortfokozat	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.06.hó	2020.12.hó	2022.I.név	2022.I.név	2022.II.hó
Infláció/kínálati korrekció		20%	20%	0%	0%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )	640 316	583 158	685 714	514 925	753 846	663 934
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1894	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Felép. alapter.	62	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú házban, teljesen felújítandó állapotú, nem lakható lakás	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fűtési mód / komfort fokozat	félkomfortos	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	gázkonvektor	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-15%	-15%	-15%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	506 856	408 211	582 857	437 687	640 769	464 754
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					506 856 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					62 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					31 425 072 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					31 400 000 Ft	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

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

**a**  
**1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. fszt.4. alatti 33126/0/A/8 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**31 400 000,- Ft, azaz Harmincegymillió-négyszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

Budapest, 2022. november 4.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészek

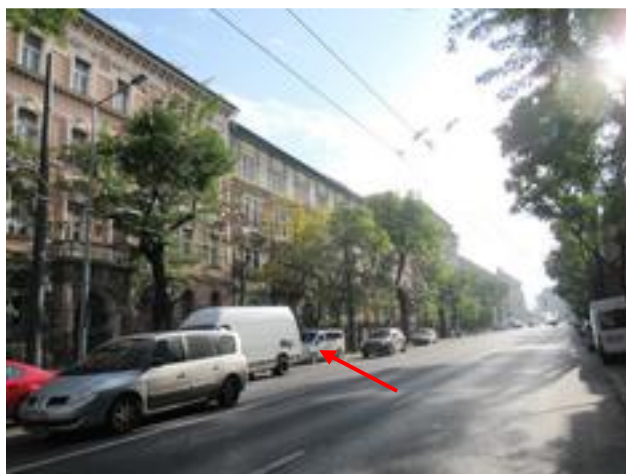






## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.11.02



utcakép – környezet



utcakép – társasház bejárata



kapualj





belső udvar



főlépcsőház



melléklépcsőház



értékelt lakás



lakás bejárata



előszoba – villany- és gázóra



szoba (15,69)



szoba (24,01)





szoba (24,01)



konyha



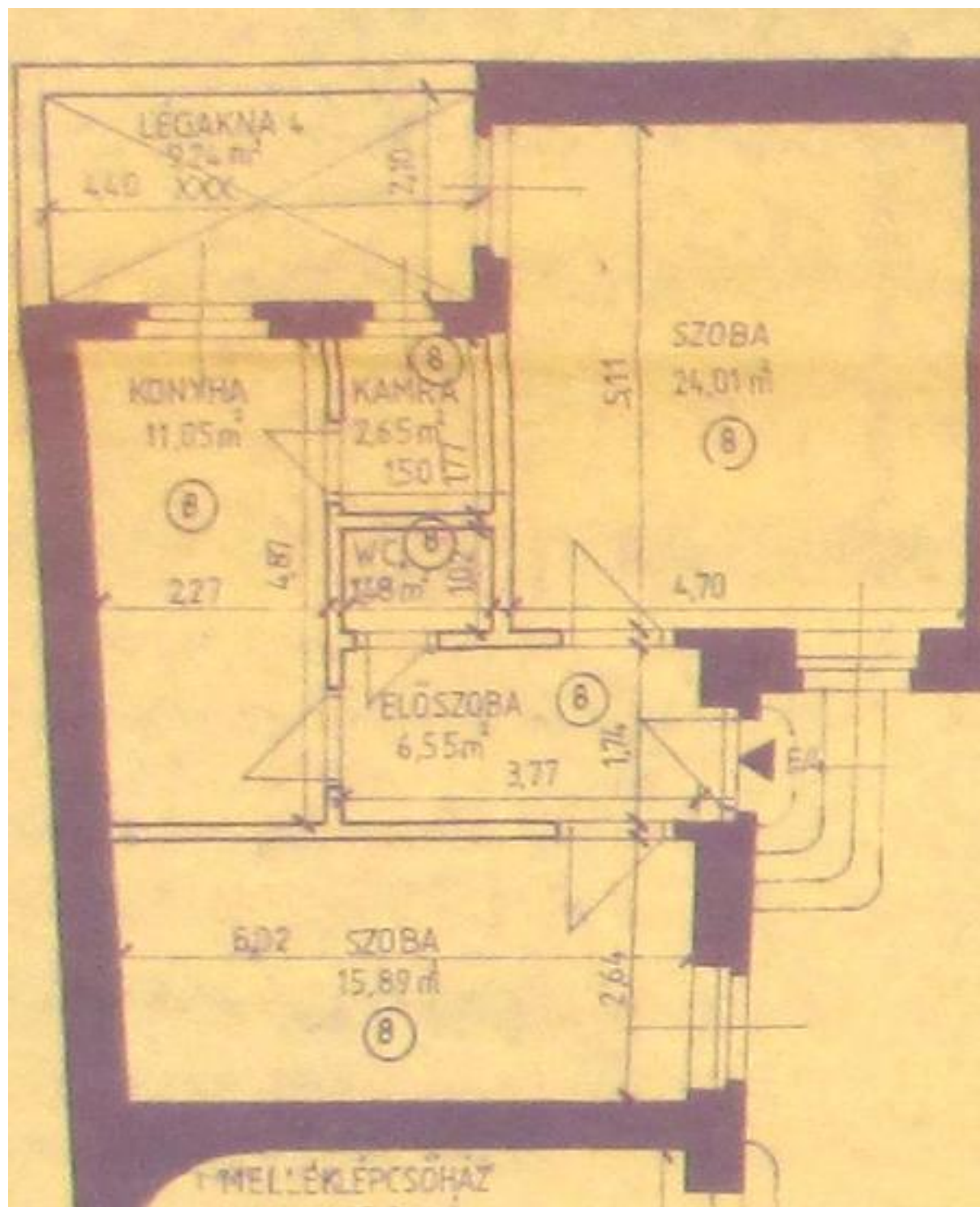
konyha

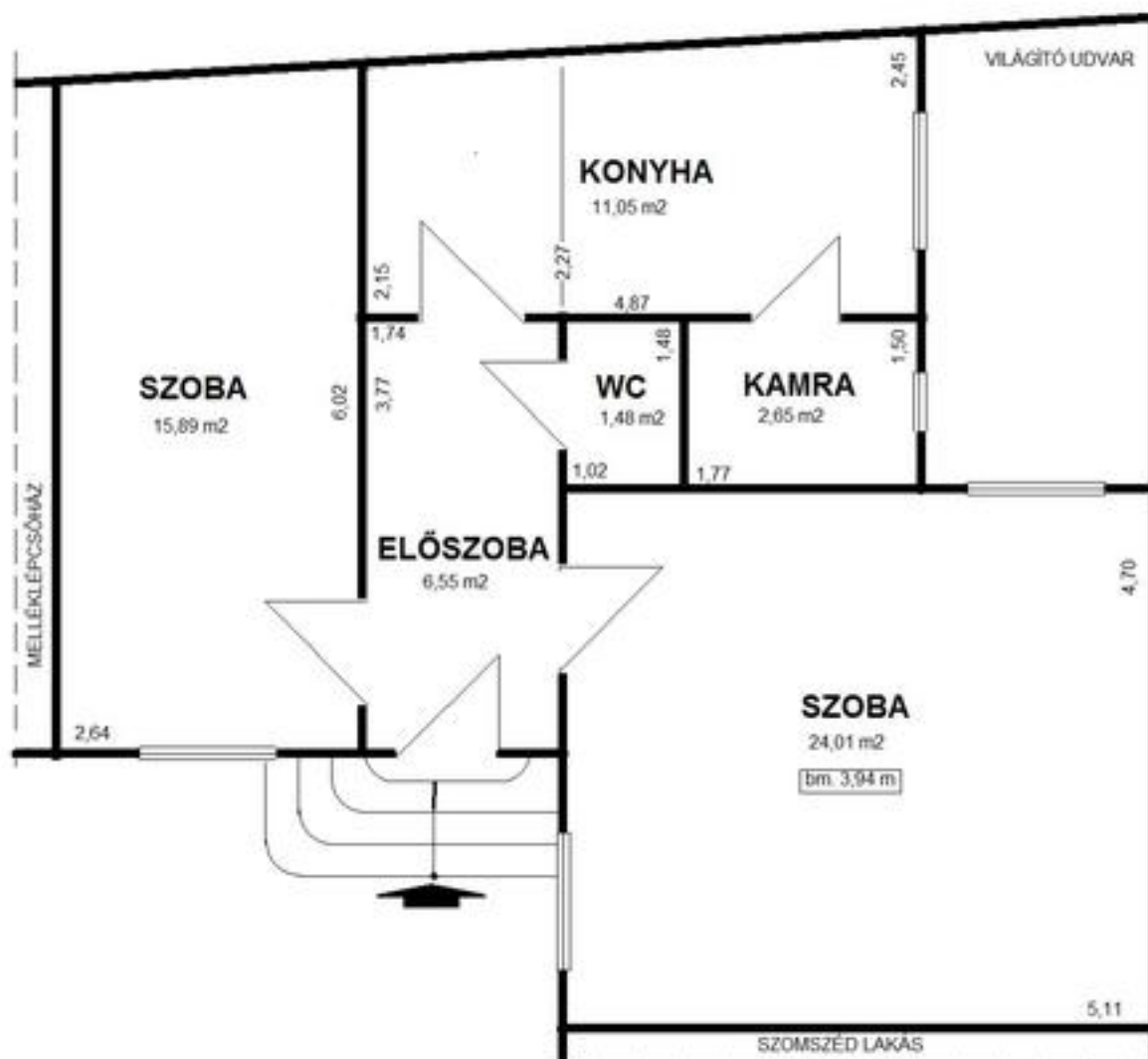


kamra



WC

**Alaprajz - Alapító Okirat melléklete:**

**Mért alaprajz:**



## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földtátrvati Főosztály  
Budapest, XIV., Rottenbiller tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328011/2022

2022.10.12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33126/0/A/8 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 15. földszint. ajtó:4.

I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	62	2 0	229/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 240000/1/1998/1998.12.31

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 75066/1995/01.20./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § 40006/1993/01.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

II. R.E.S.Z.

IEM TARTALMAS 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

BUDAPEST, VII., ROTTENBILLER U.

1

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLHIVATALA	
Dátum:	1995-03-28
Ügyintéző:	J866
Ellátott:	
Ellátott:	

## TÁRSASHÁZ

## ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése: 1077 Budapest, Rottenbiller 15.

Helyrajzi szám: 33126

Tulajdoni lapszám: 355

A bejegyzés a Bp. .... ker.,  
 355/1-38 ..... sz. tulajdoni lapon  
 ..... sorozám alatt megőrzett.

Budapest, 1989. év. .... hó. 29. nap

*Schmidt*

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLHIVATALA  
 Budapesti Földhivatali Hivatal  
 Földhivatali Hivatal

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., Rottenbiller u 15.

2

## I.

Általános rendelkezések

A Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal a 355 sz. tulajdoni lapon felvett, 33126 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Rottenbiller 15. szám alatt található ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint

## t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák:

## II.

Közös tulajdon

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

- I. Telek: 1467 m<sup>2</sup>
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., ROTTENBILLER 15.

3

- III. Közbenso födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszordók, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók erkélyek szerkezeti korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

**Pince szint**

XIII.	Pincelejárát 1.	8,49 m <sup>2</sup>
XIV.	Közös tároló 1.	57,90 m <sup>2</sup>
XV.	Közös tároló 2.	78,91 m <sup>2</sup>
XVI.	Közös tároló 3.	49,57 m <sup>2</sup>
XVII.	Közös tároló 4.	85,11 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tároló 1.	5,21 m <sup>2</sup>
XIX.	Tároló 2. (belmag. 1,87 m)	11,70 m <sup>2</sup>

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.



Budapest, VII., Rottenbiller 15.

4

XX.	Pincelejárát 2.	2,64 m <sup>2</sup>
XXI.	Tároló 3.	1,50 m <sup>2</sup>

**Földszint**

XXII.	Előkert kerítéssel, bejárattal	123,78 m <sup>2</sup>
XXIII.	Kapualj	32,63 m <sup>2</sup>
XXIV.	Főlépcsőház	22,07 m <sup>2</sup>
XXV.	Udvar tereptárgyakkal, előlépcsőkkel	399,00 m <sup>2</sup>
XXVI.	Melléklépcsőház	15,84 m <sup>2</sup>
XXVII.	Légakna 1.	4,14 m <sup>2</sup>
XXVIII.	Légakna 2.	1,86 m <sup>2</sup>
XXIX.	Légakna 3.	1,85 m <sup>2</sup>
XXX.	Légakna 4.	9,24 m <sup>2</sup>
XXXI.	Légakna 5.	9,70 m <sup>2</sup>
XXXII.	Légakna 6.	1,88 m <sup>2</sup>
XXXIII.	Légakna 7.	1,80 m <sup>2</sup>
XXXIV.	Légakna 8.	4,42 m <sup>2</sup>

**I. emelet**

XXXV.	Főlépcsőház	22,07 m <sup>2</sup>
XXXVI.	Függőfolyosó	82,41 m <sup>2</sup>
XXXVII.	Melléklépcsőház	15,84 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	Légakna 4. (méretváltozás)	11,28 m <sup>2</sup>
XXXIX.	Légakna 5. (méretváltozás)	11,68 m <sup>2</sup>

**II. emelet**

XL.	Főlépcsőház	22,07 m <sup>2</sup>
XLI.	Függőfolyosó	63,60 m <sup>2</sup>
XLII.	Melléklépcsőház	15,84 m <sup>2</sup>
XLIII.	Padlástér 1.	114,00 m <sup>2</sup>

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., ROTTENBILLER U.

5

III. emelet

XLIV.	Főlépcsőház	22,07 m <sup>2</sup>
XLV.	Függőfolyosó	62,58 m <sup>2</sup>
XLVI.	Melléklépcsőház	15,84 m <sup>2</sup>
XLVII.	Padlástér 2.	21,46 m <sup>2</sup>

Padlástér

XLVIII.	Főlépcsőház	22,07 m <sup>2</sup>
XLIX.	Előtér	1,80 m <sup>2</sup>
L.	Száritó	7,72 m <sup>2</sup>
LI.	Mosókonyha	16,34 m <sup>2</sup>
LII.	Padlástér 3.	50,98 m <sup>2</sup>
LIII.	Padlástér 4.	540,72 m <sup>2</sup>
LIV.	Padlásfeljárat	4,62 m <sup>2</sup>

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

III.Külön tulajdon

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

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

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

Budapest, VII., ROTTENBILLER U.

6

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt U-1. sz. alatti (üzlet) üzlethelyiségből, négy raktárból, előszobából, mosdóból, WC-ből és átjáróból álló 213,85 m<sup>2</sup> kerekítve 214 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 788/10.000 hányad.
2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2. sz. alatti (raktár) négy raktárból álló 162,20 m<sup>2</sup> kerekítve 162 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 598/10.000 hányad.
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt Fsz. 1. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 102,88 m<sup>2</sup> kerekítve 103 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 379/10.000 hányad.
4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt Fsz. 1/a. sz. alatti egy szobából, félszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 48,89 m<sup>2</sup> kerekítve 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 180/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Fsz. 2. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 44,12 m<sup>2</sup> kerekítve 44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 163/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 35,19 m<sup>2</sup> kerekítve 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 130/10.000 hányad.
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 3/a. sz. alatti egy félszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 20,50 m<sup>2</sup> kerekítve 20 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 76/10.000 hányad.
8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 4. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és WC-ből álló 61,63 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 227/10.000 hányad.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

7

A bejegyzés Budapesten, 1994. december 20-án kelt alapító okirat és a csatolt tervrajz alapján történt.

Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatala fent megjelölt osztályának. A fellebbezés illetékmentes.

Budapest, 1995. április 28



Határozatot kapja:

1. EXTERN Bt.
2. Budapest, VII. kerületi Önkormányzat
3. Irattár