

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Jósika utca 4. 1. emelet 15. alatti
34021/0/A/16 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2023. szeptember 19.

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 | 10. |
| 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete | 10. |
| 5.2. A telek bemutatása | 11. |
| 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása | 12. |
| 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása | 12. |
| 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE | 14. |
| 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet | 14. |
| 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága | 16. |
| 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése | 16. |
| 6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés | 18. |
| 6.5. Végző forgalmi érték meghatározása | 20. |
| 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, Jósika utca 4. 1. emelet 15. |
| Helyrajzi szám: | 34021/0/A/16 |
| Megnevezése tul.lapon: | lakás |
| kapott adatszolgáltatás: | komfort nélküli lakás |
| természetben: | üres komfort nélküli lakás |
| Területe (tul.lap): | 24 m ² |
| Értékelt tul. hányad: | 1/1 |

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.)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 értékbecslés eredménye

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

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

a
1077 Budapest, Jósika utca 4. 1. emelet 15. alatti 34021/0/A/16 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

19 800 000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
 EUFIM minősített ingatlanértékelő
 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2023. szeptember 19.

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 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 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, 2023. szeptember 19.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

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 18/2022. (XII.1.)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: 2023.09.14.

Jelen volt: Proac Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles teljes: 2023.06.15.)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

| | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|-----|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2023.06.15. (E-hiteles teljes) | | |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1077 Budapest VII. ker., Jósika utca 4. 1. emelet 15. | | |
| (természetben): | 1077 Budapest VII. ker., Jósika utca 4. 1. emelet 15. | | |
| Fekvése: | Belterület | | |
| Helyrajzi szám: | 34021/0/A/16 | | |
| Megnevezése: | lakás | | |
| Területe: | 24 m ² | eszmei hányad: 303/10000 | |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/1. VII.ker. Önkormányzat | tul.h.: | 1/1 |
| Széljegyek: | nincs | | |
| Bejegyzések: | nincs | | |
| Terhelések: | nincs | | |

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34021/0/A/16 hrsz-ú, 24 m²-es lakás megnevezésű ingatlan első emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban konyha + szoba helyiségekre tagolódik, fűtése nincs, közös WC az épület hátsó részében található, tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat módosítása egységes szerkezetben rendelkezésünkre áll (készült 1997. január), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

16. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1174/16 számú tulajdoni lapon 34021/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Jósika u. 4. l.em. 15. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 23.82 m² (kerekítve 24 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 303/10000 hányad.

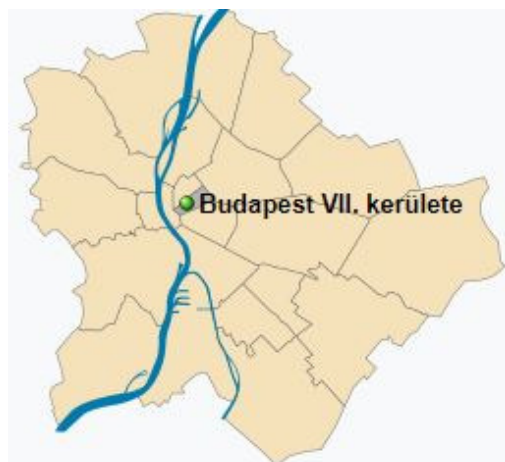
A TAO módosításában a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogra való hivatkozását nem találtunk.

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

A lakás alaprajzi vázlatát elkészítettük mellékletben csatoltuk.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 49 652 fő (2022.01.01.) – 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 nagyobb különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső-Erzsébetváros nevű részén, a Jósika utca 4. szám alatt lévő társasházban található, a Csengery utca, a Király utca, a Vörösmarty utca és a Jósika utca által határolt, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben. A Blaha Lujza tértől kb. 900 m, míg az Oktogontól kb. 650 m távolságra fekszik.

Az ingatlan közepes forgalmú, egy irányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton egyaránt könnyen megközelíthető közösségi közlekedéssel és gépjárművel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, 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 565 m²-es, majdnem szabályos téglalap alakú, sík felületű telken helyezkedik el. Az épület utcafronton álló, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar szabályos téglalap alakú burkolt, néhány növényvel díszített. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, az épület, részben pince+fszt+1 szintekre tagolódik. A hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas épületben, lift nem került kiépítésre. A pincszinten raktárak és egyéb helyiségek kaptak helyet, a földszinten és az emeleten csak lakások találhatóak, összesen 17 db albetétből áll. Az épületet a közelmúltban felújították, jó állapotú.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|----------------------|--|
| Alapozás, szigetelés | sávalapozás |
| Falak | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcvakolattal |
| Födémek | acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva |
| Tetőszerk., fedés | magastető, cserépfedés |
| Lépcső: | főlépcsőház 4 karú műköző lépcső pihenőkkel, kovácsoltvas korláttal |
| Homlokzatképzés | kőporos vakolat, a földszinten színezett, míg az emeleten kisméretű téglával burkolt |
| Nyílászárók szerk. | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó fém kétszárnyú ajtó |
| Padlóburkolat | a belső udvar beton |
| 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 34021/0/A/16 hrsz-ú, 24 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is lakásként használták.

A lakás a lépcsőházhhoz közel, az 1. emeleten helyezkedik el, utcai fekvésű, így természetes megvilágítása kedvező. A lakás konyha és szoba helyiségből áll, fűtése nincs, a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfort nélküli lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 24 m²-el számolunk, a belmagasság 3,62 m

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|--------------------|---|
| Nyílászárók szerk. | ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett, cserére szorul bejárati ajtó: nincs, egy OSB lappal takart |
| Belső falfelületek | vakolt, festett; részben csempézett, a vakolat nagy részben lehullott |
| Padlóburkolat | laminált parketta és kerámia, avult, hiányos, kopott mozog; |
| Közműellátottság | víz, villany, gáz |
| Közmű-mérők | gáz - és villanyóra (1-1 db) |
| Fűtés: | nincs |
| Hidegvíz-ellátás | közhálózatról; 1 csaptelep |
| Melegvíz-ellátás | nincs |
| Áram-ellátás | a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva |
| Főzési lehetőség: | nincs |
| Egyéb gépészet | nincs |

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, 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 leverve, új vakolat, *padozat felszedve, új padlóburkolatok készítve; nyílászáró cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás, fürdő és WC helyiség kialakítása.*

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 24 m²-es alapterületű lakás megnevezésű ingatlannál amennyiben az alaprajzi elrendezés lehetővé teszi a belső átalakítást, esetleg komfortfokozat növelést, a konyhából lehet kialakítani zuhanyzó + WC-t, amennyiben a csatornázás kivitelezhető, vagy ún. „darálós” WC beépíthető.

Területkimutatás:

| szint | megnevezés | haszn. alapter. TAO szerint | korr. | korr. alapter. |
|--|------------|--------------------------------|-------------|-------------------|
| | | m2 | % | m2 |
| I.em. 15. | Konyha | 9,40 | | |
| | Szoba | 14,42 | | |
| | | | | |
| | | 23,82 | 100% | 23,82 |
| | | | | |
| TAO szerinti alapterület összesen: | | | | 23,82 |
| felmérés szerinti alapterület: | | | | 24,00 |
| tulajdoni lapon szereplő alapterület: | | | | 24,00 |

A lakás helyszíni felmérését követően minimális eltérés tapasztalható, a társasházi alapító okirat szerinti alapterülettől, ezért a tulajdoni lapon szereplő alapterületet fogadtuk el.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

**Totális mélyponton a magyar ingatlanpiac:
indulhat az utolsó hajrá az ilyen lakásokért, ketyeg az óra**

Forrás: VILÁGGAZDASÁG 2023. augusztus 22.

November–december környékén a CSOK-os vevők last minute rohamára számítanak a lakásépítők - írja a Világgazdaság. Már nagyon közel lehet a 2008-as válság utáni mélyponthoz a lakáspiac, a kereslet és az új építésű kínálat ugyanis egyaránt 40 százalékkal csökkent. Az elmozduláshoz azonban olcsóbb lakáshitelre és kedvezőbb piaci hangulatra van szükség.

Mélyponton lehet a lakáspiac szakértők becsele alapján. Ez a 2008–2011-ben látott évi 90 ezer tranzakció lehet, amire a családi állapot változásából, az új élethelyzetekből adódóan van szükség bármilyen gazdasági helyzetben is – mondta a lapnak KissGábor, az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK) alelnöke. A szakember szerint év végén még számítani lehet arra, hogy a jelenlegi támogatással élni akaró CSOK-osok megjelennek, és új építésű lakásokat vásárolnak nagyobb számban.

Felhívták a figyelmet: a közhiedelemmel ellentétben nemcsak az elkészült, még az idén használatbavételi engedélyt szerzett lakásokra igényelhető a CSOK, hanem azokra is, amelyek átadása később esedékes, de a végleges adásvételi szerződést még az idén megkötik rá, és a hivatalos CSOK-igénylést beadják a bankjuknál. Ezekre a CSOK-ot és a CSOK-hitelt is lehet igényelni, a városokban is, ahol 2023 végén megszűnik a jelenlegi otthonteremtési támogatás.

Bizonyított tény, hogy 5 százalékos kamatszint felett megszűnik a lakossági hitelfelvételi hajlandóság, a mostani 8 százalékos körüli kamatszinteket nézve tehát ezt a 3 százalékos különbséget kellene az államnak megtámogatni, amitől lendületbe jönne a kereslet - írják. A szakértő szerint fordulópontot a jelenleginél jobb makrogazdasági hangulat és hiteltámogatás hozhat csak.

„Áresést hiába várnak az újlakás-piacon, aki erre vár, nem számolt a költségek emelkedésével és a kínálatjelentős csökkenésével. Az árak az utóbbi negyedévekben nominálisan stagnáltak, ami reálértéken csökkenést jelent. Változás a következő évben várható, amikor is a növekvő költségek és a növekvő kereslet egy moderált inflációt – követő áremelést valószínűsít,– szögezte le Kiss Gábor.

Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. I. negyedév

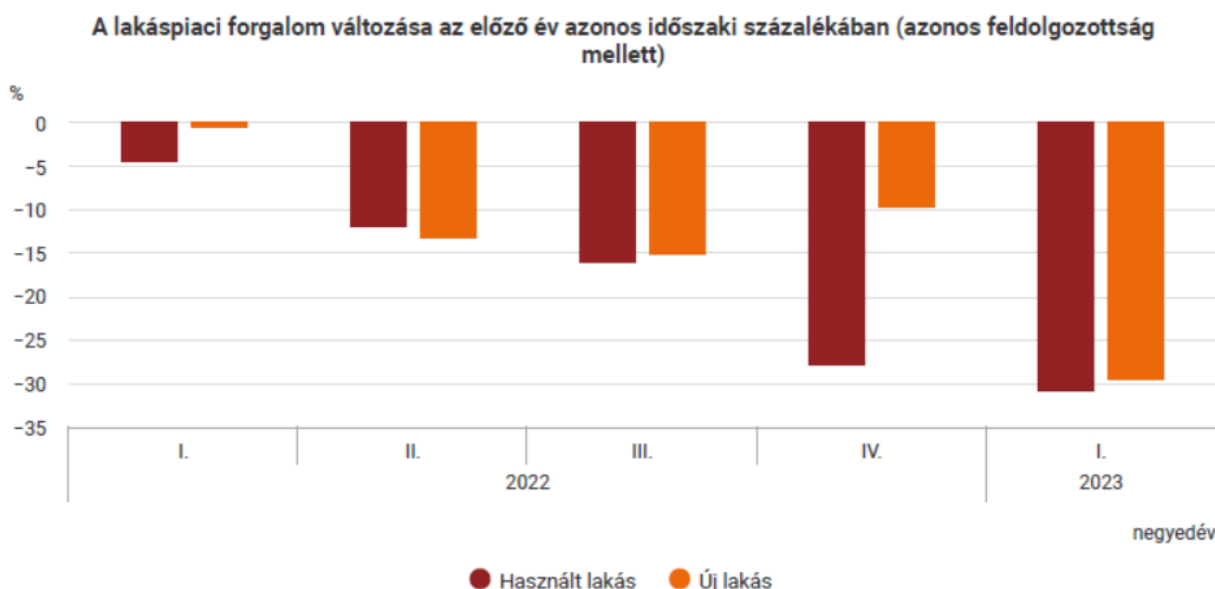
Forrás: Ksh.hu

A csúcshoz számító 2021. év után az eladott lakások száma 2022-től minden negyedévben csökkent. Ez a 2023. I. negyedévben sem állt meg, 31%-kal kevesebb lakáseladás történt, mint egy évvel korábban. A visszaesés hasonló mértékben érintette az új- és a használtlakáspiacot. Az árak 2022. IV. negyedévi csökkenését 2023 I. negyedévében 2,5%-os emelkedés váltotta fel, az új lakások 6,0, a használt lakások 1,9%-kal drágultak. A községekben azonban általános volt a használt lakások árcsökkenése.

A lakáspiaci forgalom visszaesett

Az eladott lakások száma a 2021. évi, csúcshoz számító 161 ezer után 2022-ben negyedévről negyedévre csökkent. Az éves szinten 13%-ra tehető visszaeséshez az I. negyedévben még csak 4,0, 2022. IV. negyedévében már 27%-os forgalomcsökkenés vezetett. A lakáspiac szűkülése 2023 I. negyedévében is folytatódott, a hasonló feldolgozottság mellett megfigyelt adatok alapján 31%-ra tehető a visszaesés.

1. ábra



Az új lakások piacán 9, a használtakén 14%-kal kevesebb volt az eladás 2022-ben. 2023 I. negyedévében a csökkenés az új lakások esetében 29, a használtaknál 31%-ra becsülhető. 2022-ben az eladott lakások 7,1%-a volt új építésű, ez lényegében a 2021. évi arálynak felelt meg (7,4%).

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfort nélküli, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága felújítást követően lakás, vagy iroda kialakítása.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

b) a főzhelyiségek: konyha, főzőfülke;

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

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

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

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

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

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

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

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

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

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

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

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

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 34021/0/A/16 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 24 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

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

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

| Összehasonlító szempont | Értékelendő ingatlan | Összehas.1. | Összehas.2 | Összehas.3. | Összehas.4. | Összehas.5. |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Cím | 1077 Budapest, Jósika utca 4. I. em. 15. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u. I. em. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs utca I.em. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád utca I.em. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros | VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky utca I.em. |
| HRSZ | 34021/0/A/16 | | | | | |
| Kiinduló alapadatok | | | | | | |
| Adat típusa (tény/kínálat) | | kínálat | kínálat | kínálat | kínálat | kínálat |
| Felép. red. ater. (m2) | 24 | 24 | 34 | 31 | 31 | 35 |
| Adásvétel / hird.ár (Ft) | | 32 500 000 | 31 600 000 | 30 500 000 | 29 000 000 | 30 900 000 |
| Infó forrás | | ingatlan.com/ 33727301 | ingatlan.com/ 33729068 | ingatlan.com/ 33507517 | ingatlan.com/ 33670628 | ingatlan.com/ 33657261 |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²) | 1 017 158 | 1 354 167 | 929 412 | 983 871 | 935 484 | 882 857 |
| Az ingatlan megnevezése | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés/Felújítás éve | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 | 1900 | ~1900 |
| Állapot | teljesen felújítandó | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás |
| Szint | I. emelet | I. emelet | I. emelet | I. emelet | I. emelet | I. emelet |
| Fűtési mód /extrák | nincs | gáz(konvektor) | elektromos fűtőpanel | gáz(konvektor) | gázkazán | gáz(konvektor) |
| Lift | nincs | nincs | nincs | nincs | nincs | nincs |
| Kilátás utcai / udvari | utcai | utcai | utcai | udvari | udvari | udvari |
| Szoba+fél-szoba | 1+0 | 1+0 | 1+fél | 1+0 | 1+0 | 1+fél |
| Fürdő/WC | nincs | van | van | van | van | van |
| Komfortfokozat | komfort nélküli | komfortos | komfortos | komfortos | összkomfortos | komfortos |
| adásvétel/kínálat időpontja | | 2023.09.hó | 2023.09.hó | 2023.09.hó | 2023.09.hó | 2023.09.hó |
| Infláció/kínálati korrekció | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 915 442 | 1 218 750 | 836 471 | 885 484 | 841 935 | 794 571 |
| Értékmódosító tényezők | | | | | | |
| Ép. elhelyezkedése | | rosszabb 5% | rosszabb 5% | rosszabb 5% | hasonló 0% | rosszabb 5% |
| Építési kor | ~1900 | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Lakás megközelíth. - lift | nincs | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Felép. alapter. | 24 | hasonló 0% | nagyobb 10% | nagyobb 5% | nagyobb 5% | nagyobb 10% |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint | I.em. | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Kilátás utcai / udvari | utcai | hasonló 0% | hasonló 0% | rosszabb 5% | rosszabb 5% | rosszabb 5% |
| Fizikai állapot | teljesen felújítandó | jobb -15% | jobb -10% | jobb -15% | jobb -10% | jobb -10% |
| Fűtési mód / komfort fokozat | komfort nélküli | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% |
| korrekciók összesen: | | -20% | -5% | -10% | -10% | 0% |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 823 779 | 975 000 | 794 647 | 796 935 | 757 742 | 794 571 |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | | | | | |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR: | | | | | 823 779 Ft/m ² | |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE: | | | | | 24 m ² | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK | | | | | 19 770 696 Ft | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN: | | | | | 19 800 000 Ft | |

Megjegyzés:

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

6.5. Végső piaci érték megállapítása

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

a
1077 Budapest, Jósika utca 4. 1. emelet 15. alatti 34021/0/A/16 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

19 800 000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. szeptember 19.

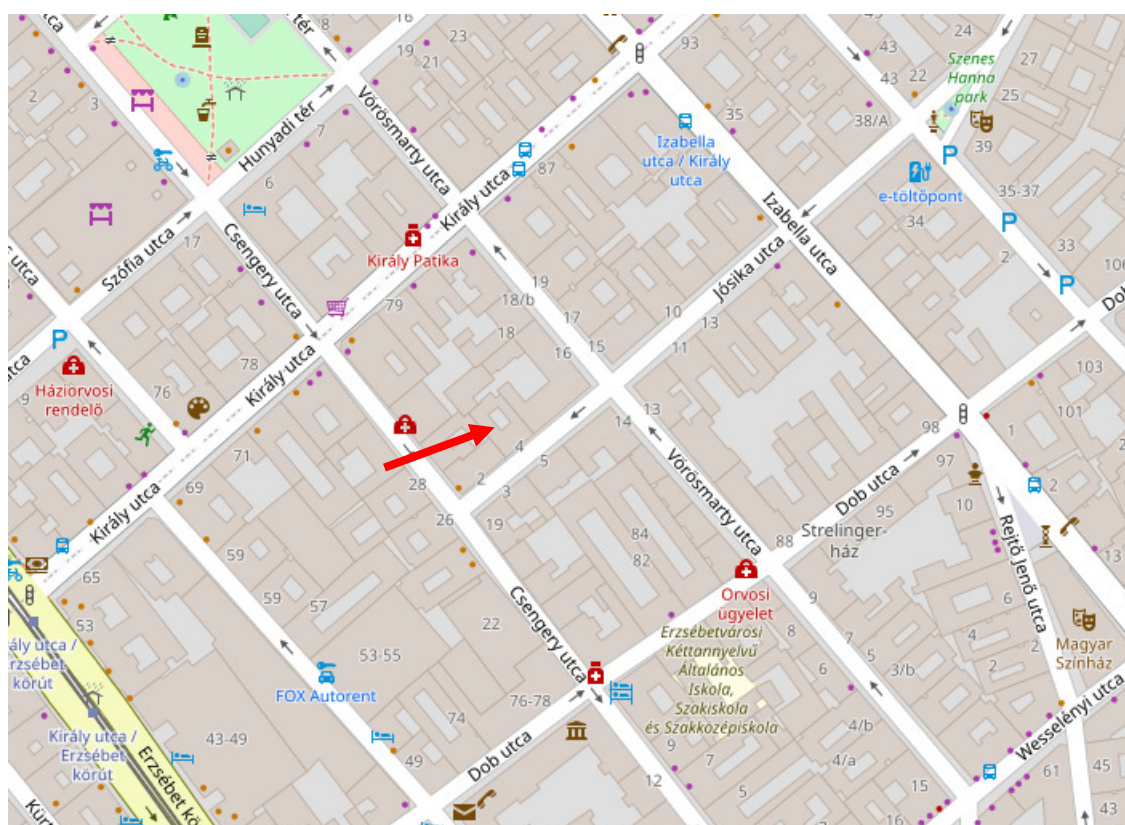
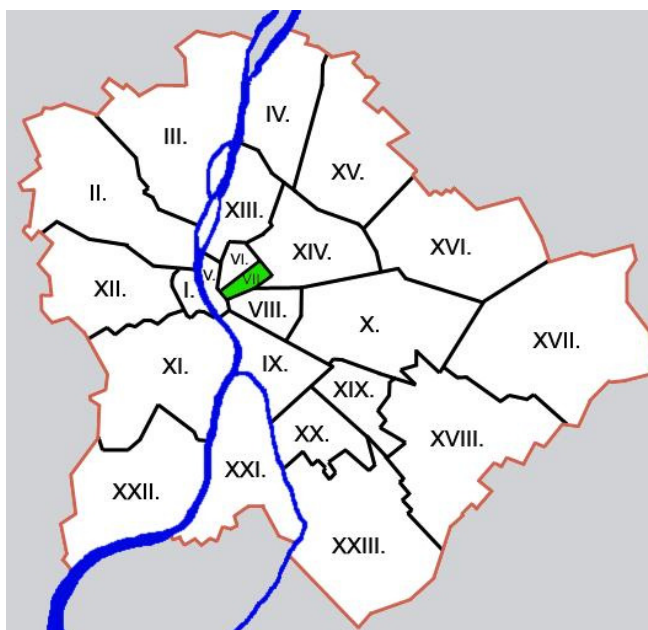
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprakok
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

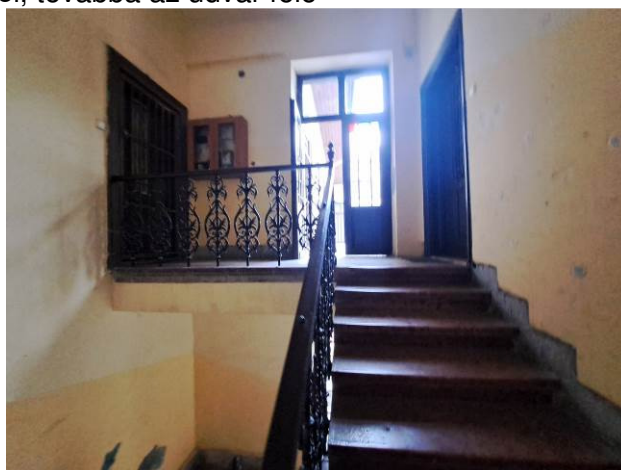
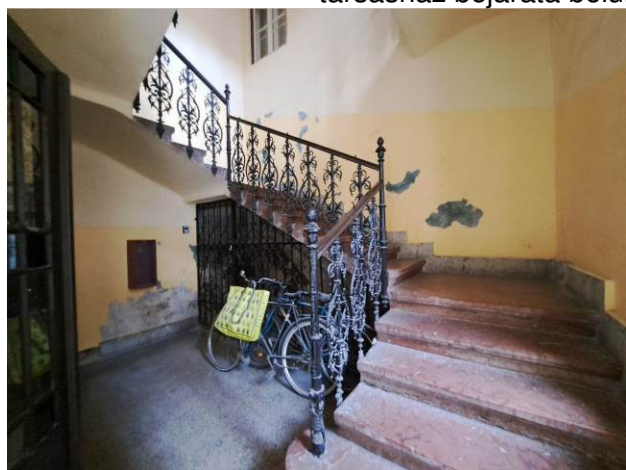
szemle időpontja.: 2023.09.14.



utcakép – környezet – főhomlokzat – társasház bejárata



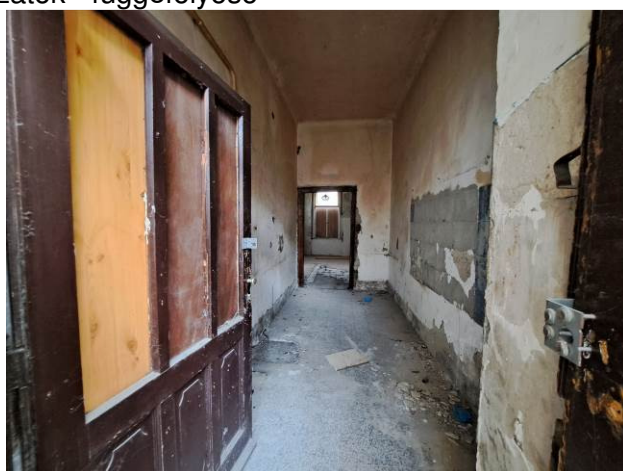
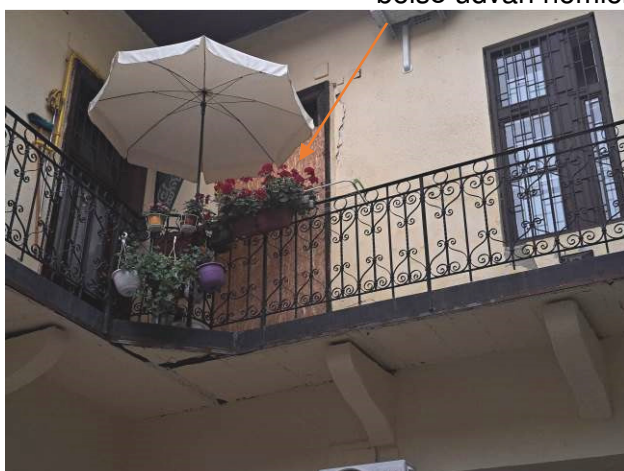
társasház bejárata belülről, továbbá az udvar felé



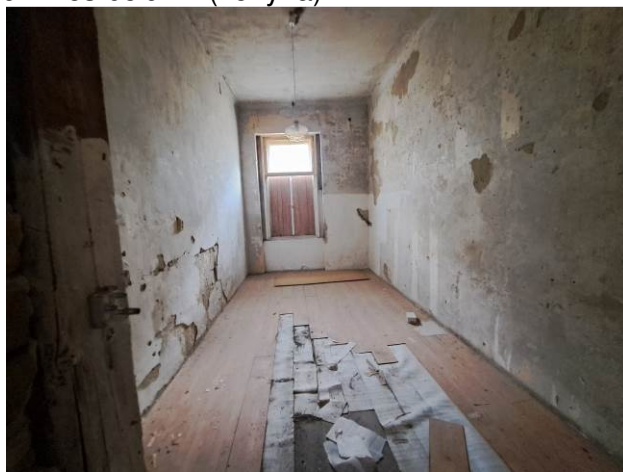
lépcsőház



belső udvari homlokzatok - függőfolyosó



értékelt lakás bejárata kívülről és belülről (konyha)



konyha és szoba



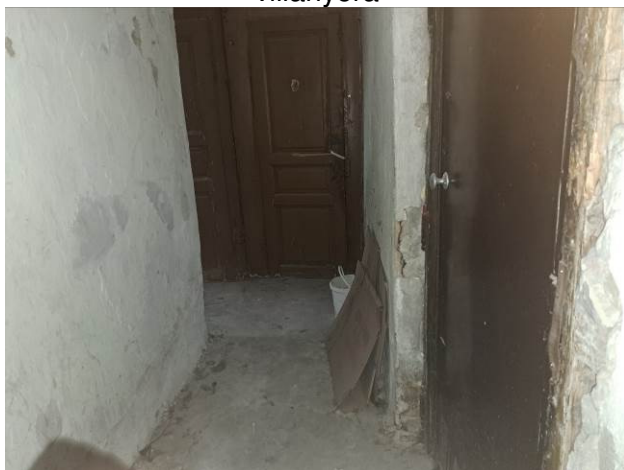
szoba és konyha közötti fal - lámpatest



villanyóra

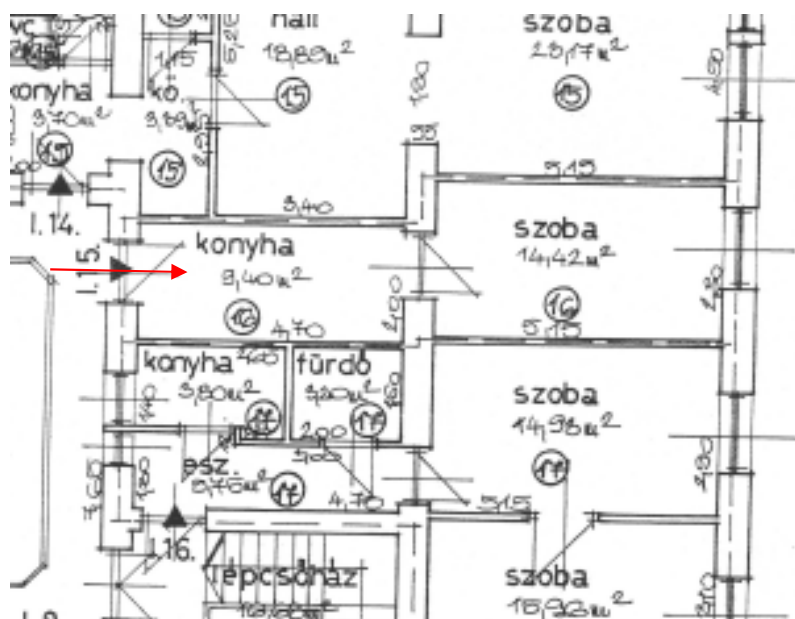


gázóra lezárva

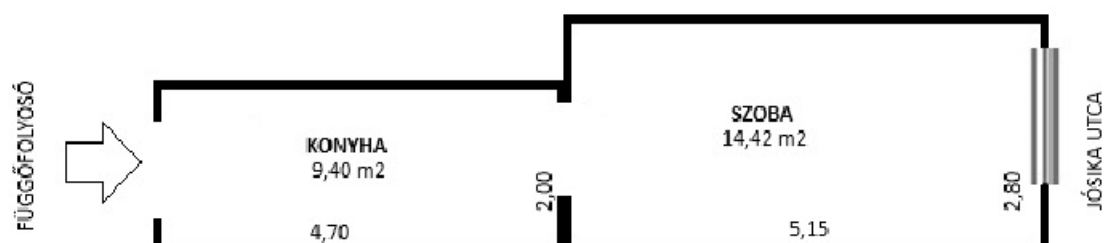


közös WC

Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:



Mért alaprajz:



Tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/158070/2023
2023.06.15

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34021/0/A/16 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Jósika utca 4. 1. emelet, ajtó:15.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|-------|----|-----|-----------|---------------|
| lakás | 24 | 1 0 | 303/10000 | Önkormányzati |
|-------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 73412/1/1997/1997.03.24

1. bejegyző határozat: 73412/1/1997/97.05.28

Társasház

2. bejegyző határozat: 73412/1/1997/97.05.28

Az alapító okirat szerint hosszú tartozó mellékhelyiségekkel.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73412/1/1997/97.05.28

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonata:

CIVITAS MANAGEMENT KFT

**Budapest VII. ker.,
J ó s i k a u. 4.**

(hrsz.: 34021, tul.lapsz.: 1174)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdönt alapító okirat

Budapest, VII. ker., Jósika u. 4.

I. Általános rendelkezések

Az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 11741 számú tulajdoni lapon, 34021. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VII. ker., JÓSIKA U. 4. szám alatti és a Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, 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: | 565.00 m ² ; |
| II. | Alapok és talajnedvesség elleni szigetelés; | |
| III. | Főfalak, kiváltók, az albetéteket határoló, elválsztó falak; | |
| IV. | Pince fölötti, közbenső- és zárófödémek, -valamint a függőfolyosó- a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül; | |
| V. | A lépcsők szerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal együtt; | |
| VI. | Kémények épületen belül és kívül; | |
| VII. | A magastető szerkezete héjfalással, bádogosszerkezetekkel együtt; | |
| VIII. | Homlokzat felületképzése, bádogozása, homlokzati nyílászárók; | |
| IX. | Közös részek, helyiségek burkolatai, nyílászárói, gépészeti berendezései, tartozékai; | |

Budapest VII. ker., Jósika u. 4.

1. oldal

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

16. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1174/16 számú tulajdoni lapon 34021/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Jósika u. 4. l.em. 15. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 23.82 m² (kerekítve 24 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 303/10000 hányad.

17. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1174/17 számú tulajdoni lapon 34021/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Jósika u. 4. l.em. 16. sz. alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdő helyiségekből álló, 43.64 m² (kerekítve 44 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 556/10000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XL. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgalmak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1174. számú tulajdoni lapon 34021. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban**

a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetészerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetészerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezi.

Ha e károk megszüntetéséről - az érdekeltek előzetes írásbeli felszólítása ellenére - a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosa nem gondoskodik, akkor az érdekeltek jogosultak a szükséges munkákat a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos költségére elvégezni.

d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

VI. Egyéb rendelkezések**1./ A társasházi közöstulajdon megszüntetése**

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és jogutódaiak számára a társasház fennállása alatt a netán felmerülő ellentéteket békésen kiküszöböljék és a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyosan sértő magatartást tanúsítana a társasházközösség érdekei, vagy az egyes tulajdonostárs érdekei, vagy személye tekintetében, továbbá a társasházközösség viszonylatában kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége jogosult kezdeményezni a társasházi közöstulajdon megszüntetését.

2./ Az alapító okirat joghatálya

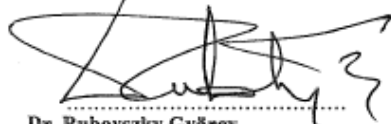
A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódaira egyaránt érvényesek.

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 területi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1997. január

Ellenjegyezte:



Dr. Rubovszky György
ügyvéd
Budapest V., Erzsébet tér 2
Telefon: 1-172-199

Bp.Főváros VII. ker. Önkormányzat részéről: