

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Wesselényi utca 18. 5. emelet 30. alatti  
34244/0/A/49 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	10.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11.
5.2. A telek bemutatása	12.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	13.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	13.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	17.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	17.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	19.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	21.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmi Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Wesselényi utca 18. 5. emelet 30.
Helyrajzi szám:	34244/0/A/49
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	24 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, 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 értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés 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, Wesselényi utca 18. 5. emelet 30. alatti 34244/0/A/49 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**21 700 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-hétszáz ezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

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

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 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: 2023.08.31.)

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.08.31. (E-hiteles teljes)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest VII. ker., Wesselényi utca 18. 5. emelet 30.		
(természetben:)	1077 Budapest VII. ker., Wesselényi utca 18. 5. emelet 30.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34244/0/A/49		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	24 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 62/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek I/3. Műemlék		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34244/0/A/49 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan ötödik emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban konyha + szoba helyiségekre tagolódik, fűtése nincs, régebben a gázszolgáltatás üzemelhetett, de jelenleg a gázóra zár alá vett. A lakás a lépcsőház előteréből közelíthető meg, ahogy a közös WC is, tehát Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat módosítása egységes szerkezetben rendelkezésünkre áll (készült 1997. március 20.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

49. A Bp. VII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 49. számmal jelölt Budapest, VII. ker. 1404/49 sz. tulajdoni lapon 34244/A-49. sz. hrsz alatt felvett, természetben a Bp. VII.ker. Wesselényi u. 18. V. em. 30. sz. alatti 1 szobás 23,81 m<sup>2</sup> (kerekítve: 24 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, helyiségekkel, és a közös tulajdonból 62/10000-ed 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.

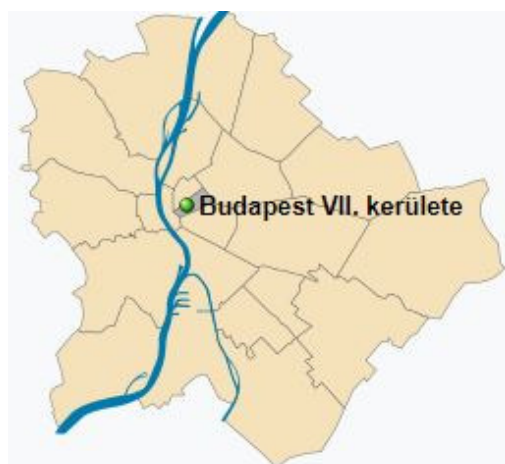
A lakás alaprajzi vázlatát is elkészítettük mellékletben csatoltuk.





## 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 km<sup>2</sup>), 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 Belső-Erzsébetváros nevű részén, a Wesselényi utca 18. szám alatt lévő társasházban található, az Síp utca, a Dob utca, a Kazinczy utca és a Wesselényi utca által határolt, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben. A Blaha Lujza tértől kb. 700 m, míg az Astoriától kb. 550 m távolságra fekszik.

Az ingatlan nagyobb 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 901 m<sup>2</sup>-es, majdnem szabálytalan téglalap alakú, sík felületű telken helyezkedik el.

Az épület utcafronton álló, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar szabálytalan téglalap alakú, kis méretű, kukatárolóként funkcionál. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, zárt sorú, sarki beépítésű, az épület, részben fszt+félemelet+5 szintekre tagolódik. A hagyományos építésű, manzárdtetős, 2 lépcsőházas épületben, a lift is kialakításra került, a földszinten üzlethelyiségek, irodák és lakások kaptak helyet, míg az emeleten csak lakások találhatók, összesen 51 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabelétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető cserépfedés
Lépcső:	főlépcsőház 3 karú műkö lépcső pihenőkkel, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gazdagon díszített hullámozó felületű, angyal és növény ornamentikájú homlokzatán pálmát tartó allegorikus nőalakok, a sarkon kör alakú zárterkély
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: fém szerkezetű felülvilágítóval ellátott, üvegezett egyszárnyú ajtó, kapualj a Wesselényi utcai szárnyból nyílik
Padlóburkolat	a belső udvar, részben sárga díszburkolattal ellátott, részben beton
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett, továbbá az oldalfalain márványlapokkal burkolt, mennyezetén geometrikus stukkódíszekkel gazdagon díszített
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken egyedi világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liftes (a lift csak a 4. emeletig jár utána az 5. emelet lépcsőn érhető el.)

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34244/0/A/49 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is lakásként használták.

A lakás a lépcsőház előteréből közelíthető meg, az 5. emeleten helyezkedik el, udvari fekvésű, de zárószintű elhelyezkedésének köszönhetően természetes megvilágítása kiváló, illetve kiváló panorámával rendelkezik. A lakás konyha és szoba helyiségből áll, fűtése nincs, fürdővel és WC-vel nem rendelkezik. A közös WC elérhető a lakás mellett. 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 m<sup>2</sup>-el számolunk, a belmagasság 3,2 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett, cserére szorul bejárati ajtó: gerébtokos faszerkezet, de leszerelték, így egy OSB lappal lezárt ingatlan
Belső falfelületek	vakolt, festett; részben csempézett, a vakolat nagy részben lehullott
Padlóburkolat	parketta, kerámia
Közműellátottság	víz, villany, gáz, csatorna
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra (1 db) – zár alatt -
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 csaptelep és mosogatótálca
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	nincs (egy régi korszerűtlen kályha)
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 leerve, új vakolat, *padozat felszedve, új padlóburkolatok készíttve; nyílászáró cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás, fürdő és WC helyiség kialakítása (amennyiben lehetséges).*

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

A 24 m<sup>2</sup>-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
V. em. 30.	Konyha	9,35		
	Szoba	14,46		
		<b>23,81</b>	<b>100%</b>	<b>23,81</b>
TAO szerinti alapterület összesen:				23,81
felmérés szerinti alapterület:				24,00
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>				<b>24,00</b>

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 százalék 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

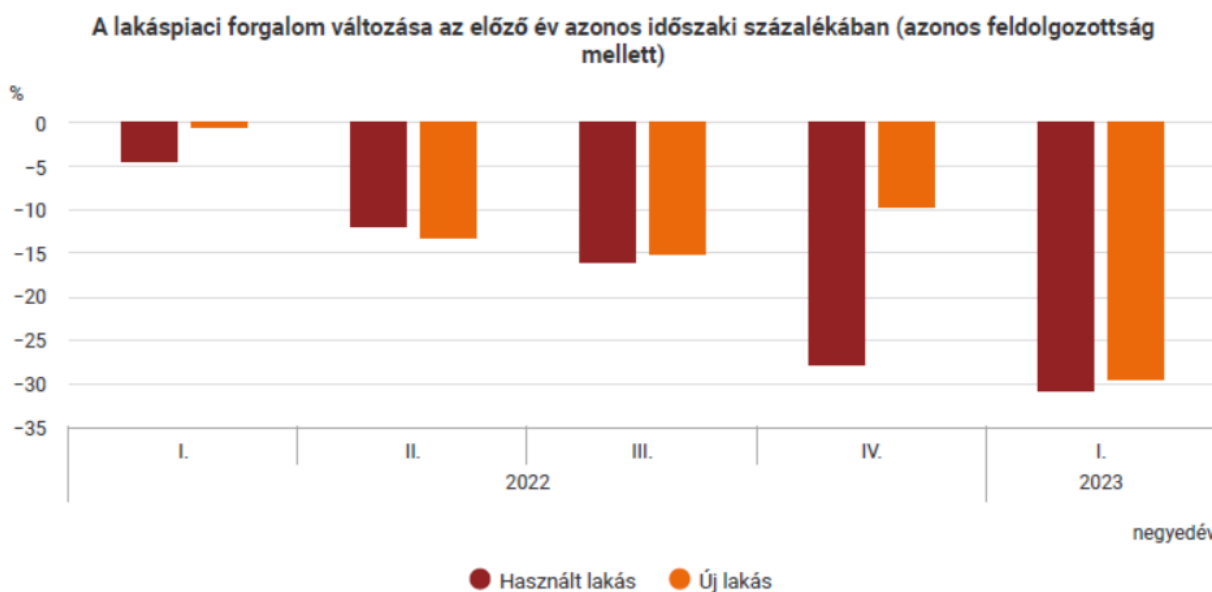
Forrás: Ksh.hu

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) értelmű 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 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 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 (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.), főzhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

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

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

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

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

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 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, 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 34244/0/A/49 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 24 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 leeverve, új vakolat, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; 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, Wesselényi u. 18. V. em. 30.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Síp utca V.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Cserhát utca III. em.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Király utca I.em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Verseny utca IV. em.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	34244/0/A/49					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	24	23	26	24	30	24
Adásvétel / hird.ár (Ft)		23 990 000	23 500 000	34 900 000	27 990 000	23 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 33640159	ingatlan.com/ 33565566	ingatlan.com/ 33577347	ingatlan.com/ 33615905	ingatlan.com/ 33622641
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 065 978	1 043 043	903 846	1 454 167	933 000	995 833
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	1900	~1900
Állapot	teljesen felújítandó	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás
Szint	V. emelet (zárószint - panorámás)	V. emelet (zárószint)	III. emelet (zárószint)	I. emelet	IV. emelet (zárószint)	III. emelet (zárószint)
Fűtési mód /extrák	nincs	gáz(konvektor)	elektromos fűtőpanel	padlófűtés, hűtő-fűtő klíma	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	van+lépcső	van + csigalépcső 1 szint	nincs	nincs	nincs	nincs
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	világító udvar	udvari	udvari	utcai
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Fürdő/WC	nincs	WC bérelhető/fürdő van	nincs	van	nincs	van
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfort nélküli	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 <sup>2</sup> )	959 380	938 739	813 462	1 308 750	839 700	896 250
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	van+lépcső	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Felép. alapter.	24	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	V. emelet (zárószint - panorámás)	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb -20%	jobb -5%	jobb -25%	hasonló 0%	jobb -10%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Egyéb	műemlék, műemléki környezet	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-15%	15%	-25%	20%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	905 847	797 928	935 481	981 563	1 007 640	806 625
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					905 847 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					24 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					21 740 328 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					21 700 000 Ft	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

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

**a**  
**1077 Budapest, Wesselényi utca 18. 5. emelet 30. alatti 34244/0/A/49 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**21 700 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-hétszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. szeptember 19.

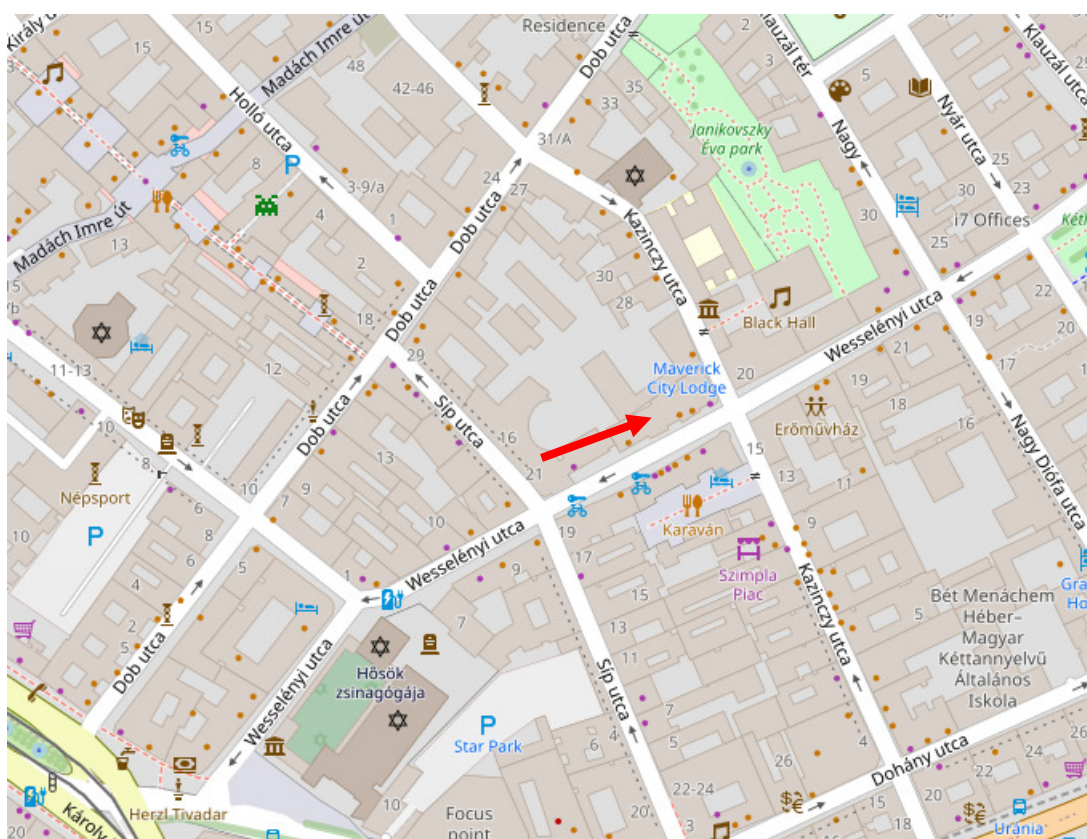
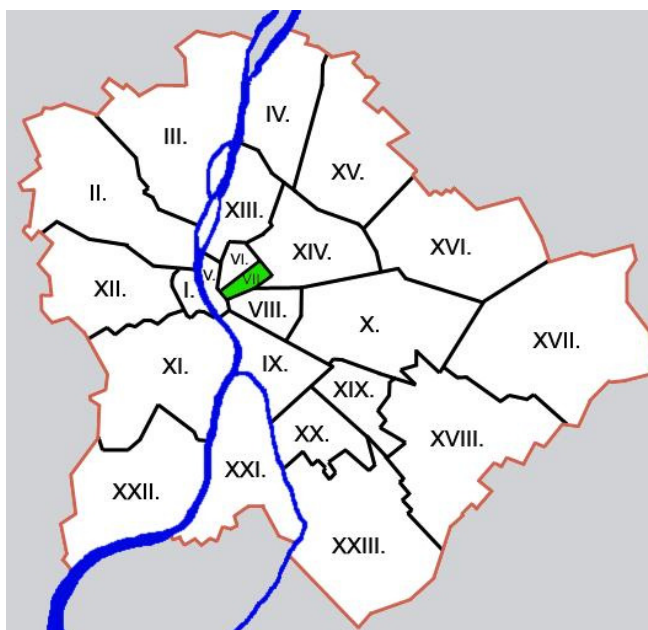
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

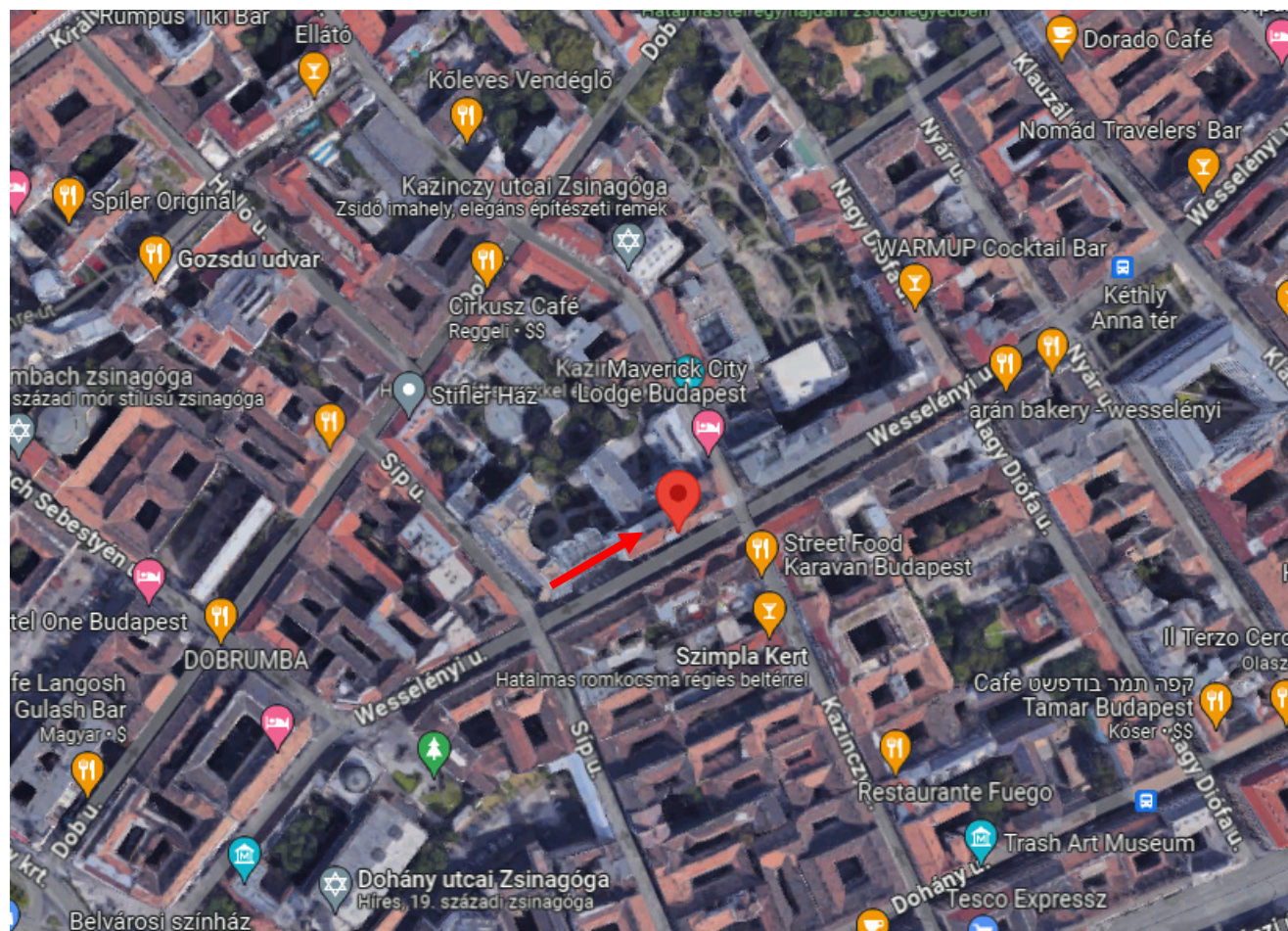
## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészek









## FOTOMELLÉKLET

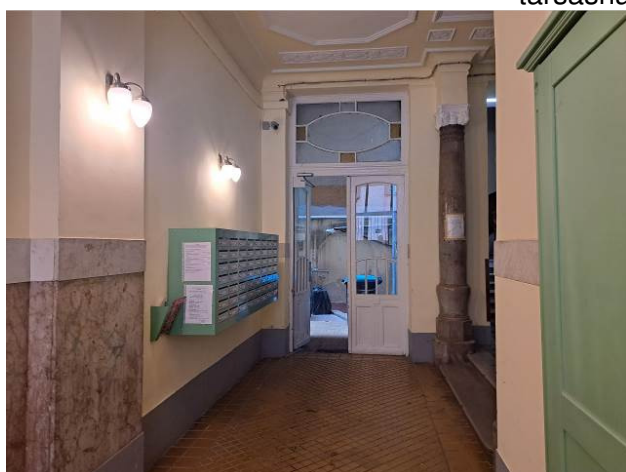
szemle időpontja.: 2023.09.14.



utcakép – környezet – főhomlokzat



társasház bejárata

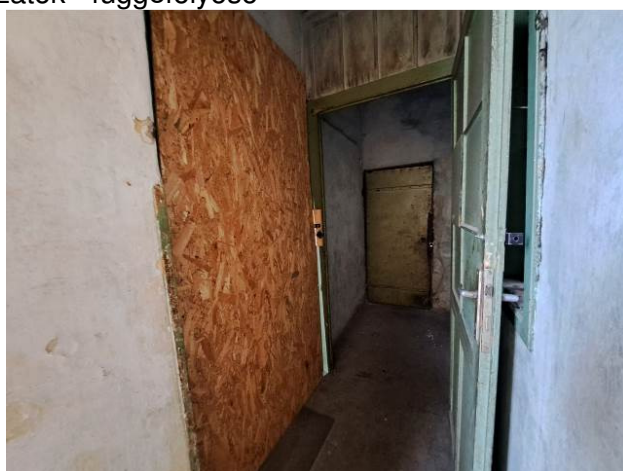


lépcsőház - lift





belső udvari homlokzatok - függőfolyosó



értékelt lakás bejárata



konyha és szoba





szoba és konyha

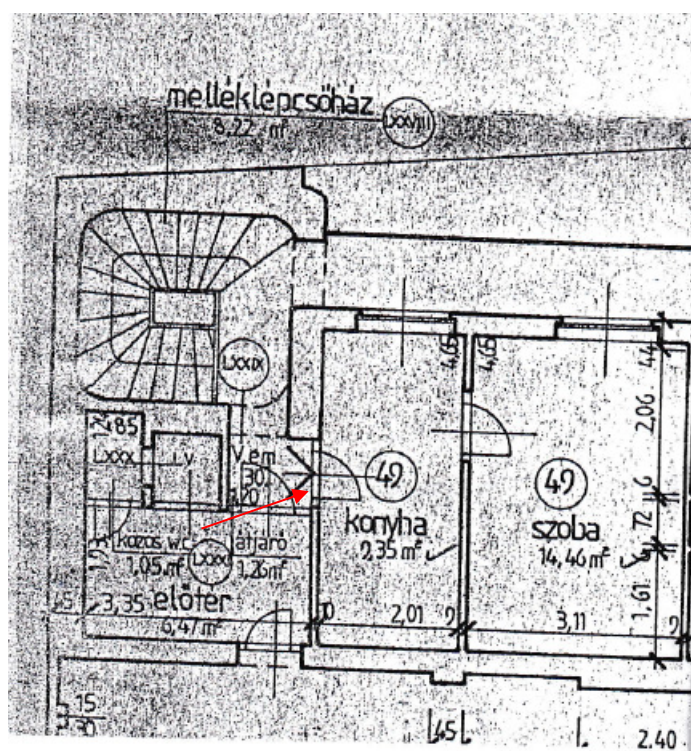


gázóra (zár alatt) és villanyóra

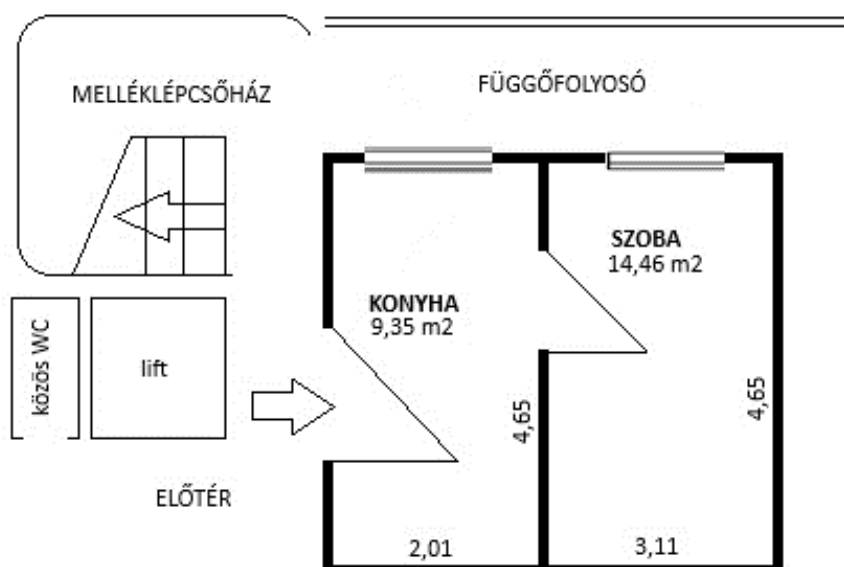


panoráma

**Alaprajz – az Alapító Okirat melléklete:**



**Mért alaprajz:**



## Tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/226947/2023  
2023.08.31

## BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34244/0/A/49 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 18. 5. emelet. ajtó:30.

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esemeli hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	62/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 48893/1/1997/1997.02.06				

1. bejegyző határozat: 48893/1/1997/97.03.13  
Társasház

2. bejegyző határozat: 48893/1/1997/97.03.13  
az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekre.

3. bejegyző határozat: 199612/1/2005/05.06.08  
Műemlék

## II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 48893/1/1997/97.03.13  
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 R É S Z

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 (részlet):

SZIKSZ BT



BP. VII. KER. WESSELÉNYI U. 18. Sz.  
INGATLAN



társasház tulajdont  
alapító okirat

Bp. VII., Wesselényi u. 18.  
Társasház tulajdoni alapító okirat

1

## I.

### Általános rendelkezések

A Bp. Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a Budapest, VII., 1404. sz. tulajdoni lapon, a 34244. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII., Wesselényi u. 18. szám alatti, 901 m<sup>2</sup> térmértékű, a VII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - az 1993. évi LXXVIII. sz. "A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló" törvény, valamint az azt módosító 1994. évi XVII. sz. tv. 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 az alábbiak szerint szabályozták.

## II.

### Közös és külön tulajdon

#### A. Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:



Bp. VII., Wesselényi u. 18.  
Társasház tulajdoni alapító okirat

13

konyha, előszoba, kamra, zuhanyzó wc-vel helyiségekkel, és a közös tulajdonból 147/10000-ed hányad.

48. A Bp. VII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 48. számmal jelölt Budapest, VII. ker. 1404/48 sz. tulajdoni lapon 34244/A-48. sz. hrsz alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Wesselényi u. 18. IV. em. 29. sz. alatti 2 szobás 75,78 m<sup>2</sup> (kerekítve: 76 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekkel, valamint 2,32 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, és a közös tulajdonból 202/10000-ed hányad.

49. A Bp. VII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 49. számmal jelölt Budapest, VII. ker. 1404/49 sz. tulajdoni lapon 34244/A-49. sz. hrsz alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Wesselényi u. 18. V. em. 30. sz. alatti 1 szobás 23,81 m<sup>2</sup> (kerekítve: 24 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, helyiségekkel, és a közös tulajdonból 62/10000-ed hányad.

50. A Bp. VII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 50. számmal jelölt Budapest, VII. ker. 1404/50 sz. tulajdoni lapon 34244/A-50. sz. hrsz alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Wesselényi u. 18. V. em. 31. sz. alatti 2,5 szobás 50,82 m<sup>2</sup> (kerekítve: 51 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, előtér, fürdőszoba wc-vel helyiségekkel, és a közös tulajdonból 133/10000-ed hányad.

51. A Bp. VII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 51. számmal jelölt Budapest, VII. ker. 1404/51 sz. tulajdoni lapon 34244/A-51. sz. hrsz alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Wesselényi u. 18. V. em. 32. sz. alatti 1 szobás 24,58 m<sup>2</sup> (kerekítve: 25 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, helyiségekkel, és a közös tulajdonból 64/10000-ed hányad.

Bp. VII. Wesselényi u. 18.  
Társasház tulajdonosi alapító okirat

24

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaikra.

A Budapest Főv. Főpolgármesteri Hivatal Települési Érdekvédelmi Ügyosztálya - az épületet helyi védettségű lakóépületként tartja nyilván - építési engedélyhez kötött tevékenységnél szakértői véleményt ki kell kérni.

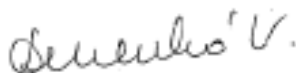
Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. november 28

  
Fővárosi VII. Ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat képviselője

Ellenjegyezte:



DR. GÁSPÁRNÉ  
DR. MENKŐ VERONIKA  
ÜGYVÉD  
1124 Bp., Vörösi u. 24/b.