

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1073 Budapest, Erzsébet krt. 53. félemelet 3. alatti  
34050/0/A/8 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	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1073 Budapest, Erzsébet krt. 53. félemelet 3.
Helyrajzi szám:	34050/0/A/8
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	félkomfortos
természetben:	üres komfortos lakás
Területe (tul.lap):	25 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 keltezésről 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**  
**1073 Budapest, Erzsébet krt. 53. félemelet 3. alatti 34050/0/A/8 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**18 700 000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-hétszázezer 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 okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. A rendelkezésünkre bocsátott Alapító okirat vélhetően még nem hitelesített, de az alapterület és a rendelkezésünkre álló információk alapján az ingatlan beazonosítható. Az ingatlan címében az ajtószám, a különböző adatszolgáltatások alapján eltérő, a tulajdoni lapon szereplő ajtószámot fogadtuk el. 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 rendezettnak 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 igény szintnek 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 igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

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 – Kriszánky 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)	1073 Budapest VII. ker., Erzsébet krt. 53. félelemet 3. „felülvizsgálat alatt”		
(természetben:)	1073 Budapest VII. ker., Erzsébet krt. 53. félelemet		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34050/0/A/8		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	25 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 25/4532	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

Az ingatlan címében az ajtószám, a különböző adatszolgáltatások alapján eltérő. A kapott adatszolgáltatás alapján a lakás címe: 1073 Budapest VII. ker., Erzsébet krt. 53. **félelemet 2.**

A tulajdoni lap alapján: 1073 Budapest VII. ker., Erzsébet krt. 53. **félelemet 3.** TAO alapján 1073 Budapest VII. ker., Erzsébet krt. 53. **félelemet 5.**

A kapott Társasházi Alapító Okirat feltehetőleg nem a végleges, mert nincs aláírva és az eszmei hányad sem azonos. A kapott alaprajz szerint, a lakás mérete, elrendezése alapján beazonosíthatónak mondható a rajzon a lakás 3. számmal szerepel.

A tulajdoni lapon 34050/0/A/8 hrsz-ú, 25 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan félelemeti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben konyha + szoba + előtér + fürdő zuhanyzó+WC) helyiségből áll, jelenleg nincs fűtése. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (**nem véglegesített** - készült 2003.06.30.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést, feltehetőleg a TAO csak egy tervezet, még nem került elfogadásra.

- 2.8. **Szűcs Beatrixet** (szül.: ....., an: ....., személyi azonosító jele: ....., lakcíme: 3529 Miskolc, Sályi u. 26.) illeti a 34050/0/A/8 hrsz. alatti, természetben félelemet 5 szám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, WC, előtér helyiségekből álló öröklakás, 25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 25/5396 tulajdoni hányad.

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

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.

#### 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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

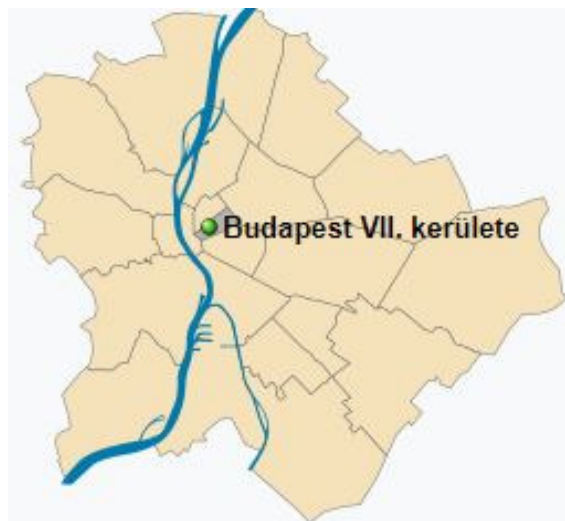


Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget

kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 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 nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

**Az ingatlan elhelyezkedése:**

A vizsgált ingatlan Középső-Erzsébetváros nevű részén, a Erzsébet krt. 53. szám alatt lévő társasházban található, sarok telken, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Az ingatlan az Erzsébet krt. és a Király utca sarkán helyezkedik el.

Az ingatlan többirányú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személygépjárművel, valamint trolival és villamossal egyaránt. Blaha Lujza téri metró megálló kb. 750 m, míg az Oktogon kb. 350 m távolságban érhető el. Közvetlen az épület előtt az Erzsébet körúton található a 4-es és 6-os villamos megállója, illetve a Király utcában a trolibusz megállója.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

**5.2. A telek bemutatása**

A társasház 1308 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű közbenső, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, az épület, fszt+félelemet+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, manzárdtetős, 2 főlépcsőházas és 1 melléklépcsőház tartozik hozzá, liftes. Az épület egyaránt megközelíthető az Erzsébet krt. és a Király utca felől, így két bejárattal rendelkezik. A földszinten vendéglátó egységek (KFC, Starbucks Coffee, Pizza Hut), a félelemeleten üzlethelyiség és lakások, és az emeleteken lakások kapnak helyet, összesen 48 db alátétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	manzárdtető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcsőház 2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	Az 1887 év környékén épült neoreneszánsz palota körüli homlokzata az 51-es és 53-as házszámok alapján két részre osztható. Mindkettő 7-7 tengelyes, a középső három tengely mindkét esetben rizalitokként lép előre. A rizalitokat balusztrádok és pavilonszerűen felmagasodó manzárdtetők koronázzák. A legfelső szinten florális ornamentikájú domborművek díszítik az ablakok közti síkokat. Az épület Király utca felőli sarka lemetszett, és az elsőtől a harmadik emeletig zárterkély hangsúlyozza. A Király utcai homlokzatnak csak a három szélső axisa készült el a 80-as években, a többi a későbbi bővítés eredménye.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
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:	liftes

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34050/0/A/8 hrsz-ú, 25 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben lakás, előzőleg félkomfortos lakásként használták, jelenleg fürdő és WC kialakított benne, ezért komfortosnak tekinthető.

Az értékelt lakás a Király utcai bejáraton keresztül közelíthető meg, az udvaron át. Az udvaron az épületben található étterem szellőző rendszere található, mely működés közben szagot és hangot ad, illetve helyet foglal az udvar területéből.

Udvari fekvésű, melyek szoba + konyha + fürdő helyiségekből áll, jelenleg nincs fűtése, a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfortos lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 25 m<sup>2</sup>-rel számolunk, a belmagasság 2,95 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, rendkívül rossz állapotú, vetemedett, töredezett bejárati ajtó: jelenleg nincs, egy OSB lappal takart
Belső falfelületek	vakolt, festett, a vakolat néhány helyen lehullott, néhol csempézett
Padlóburkolat	simított beton, parketta
Közműellátottság	összközműves: víz, csatorna, áram van
Közmű-mérők	villanyóra
Fűtés:	nincs

Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	egyedi lámpatestekkel
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 teljesen felújítandó állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

A 25 m<sup>2</sup>-es alapterületű lakás felújítást követően lakásként, vagy irodaként hasznosítható.

#### Területkimutatás:

szint	megnevezés	TAO szerinti alapterület összesen:	korr. %	korr. alapter. m2
		m2		
félemelet 3.	Szoba	12,42		
	Konyha	9,84		
	WC	0,91		
	Előtér	1,10		
	<b>Lakóterület összesen</b>	<b>24,27</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>
TAO szerinti alapterület összesen:				25
felmérés szerinti alapterület:				25
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>				<b>25</b>

## 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

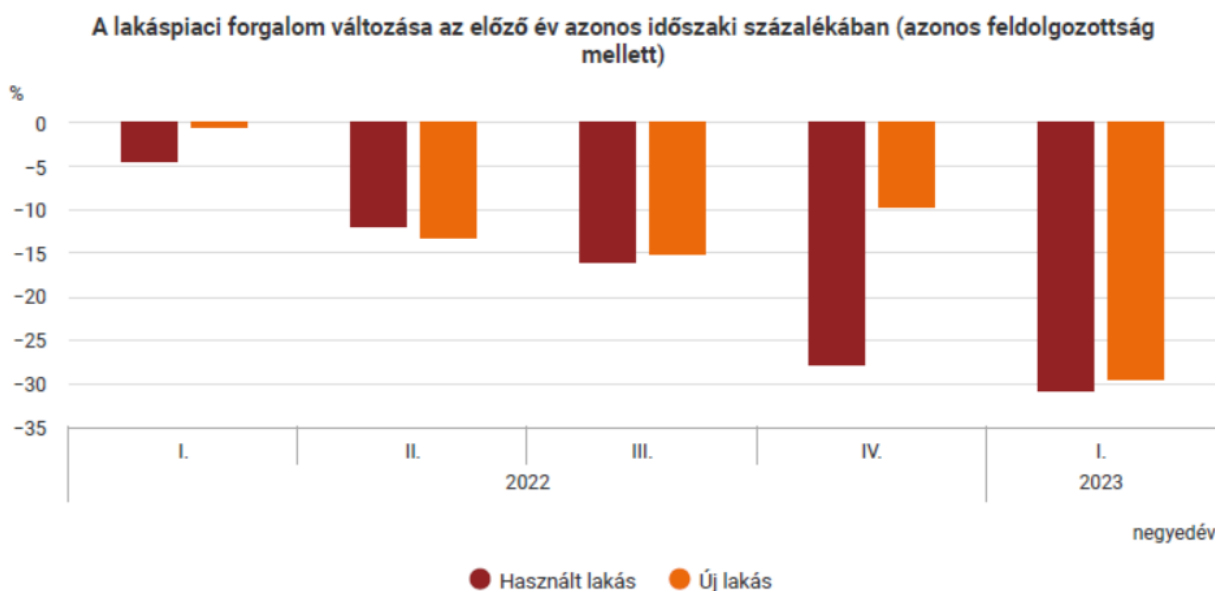
Forrás: Ksh.hu

A csúcsnak 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, csúcsnak 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 aránynak felelt meg (7,4%).



## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfortos lakás, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is 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, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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



e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

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

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

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

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

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

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

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

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

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

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

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

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

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

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

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

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. 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 szellőzősű, 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 közlése a személyiségg jogok 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 34050/0/A/8 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 25 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 erősen felújítandó, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezelve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1073 Budapest, Erzsébet krt. 53. félemelet 3.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Wesselényi u. fsz.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fsz.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Szövetség u. fsz.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi utca fsz.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
HRSZ	34050/0/A/8					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	25	43	27	39	23	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		36 890 000	21 000 000	37 900 000	17 900 000	22 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 33635051	ingatlan.com/ 33458820	ingatlan.com/ 33497786	ingatlan.com/ 33639508	ingatlan.com/ 33768888
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	853 148	857 907	777 778	971 795	778 261	880 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Felújítandó 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	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás
Szint	félemelet	Fsz.	Fsz.	Fsz.	Fsz.	Fsz.
Fűtési mód /extrák	nincs	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos fűtőpanel	nincs
Lift	Liftes	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari (étterem szellőző)	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	2+0	1+0	1+1fél	1+0	1+0
Fürdő/WC	fürdő	fürdő/WC	nincs	fürdő/WC	nincs	fürdő/WC
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	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> )	767 833	772 116	700 000	874 615	700 435	792 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	25	nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	félemelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari (étterem szellőző)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-5%	5%	-10%	5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	748 704	733 510	735 000	787 154	735 457	752 400
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					748 704 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					25 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					18 717 600 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					18 700 000 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**  
**1073 Budapest, Erzsébet krt. 53. félelemlet 3. alatti 34050/0/A/8 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**18 700 000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-hétszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. szeptember 19.

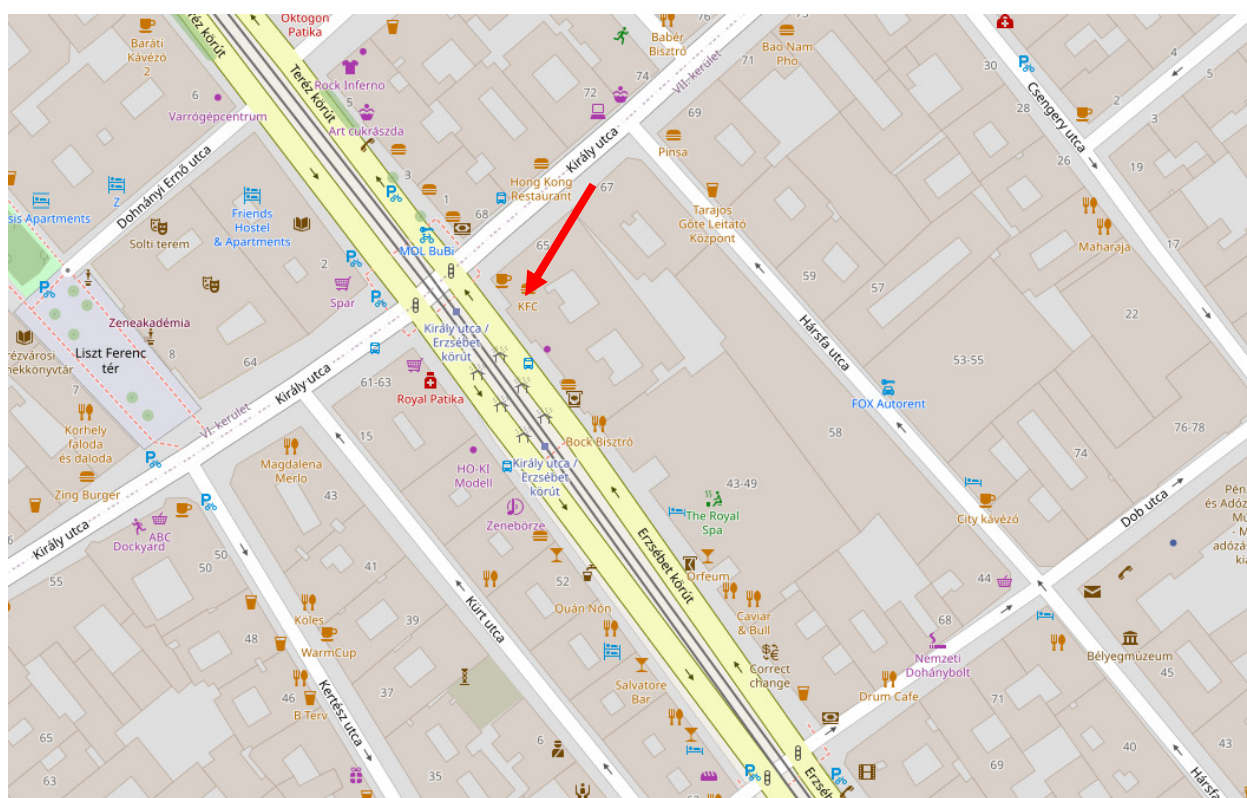
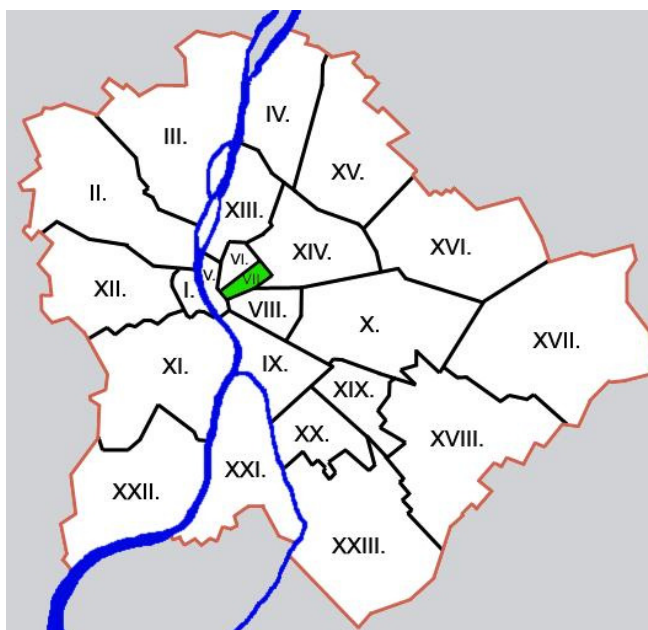
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek







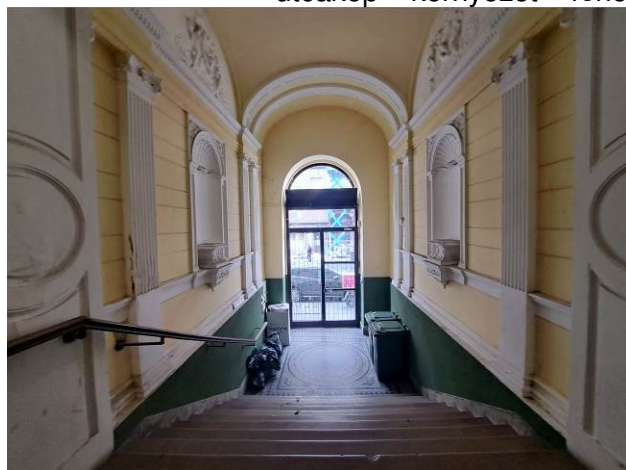


## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2023.09.14



utcakép – környezet – főhomlokzat – társasház bejárata



társasház bejárata belülről – kapualj és lépcsőház



udvar területe





udvar és lakás bejárata



lakás bejárata



lakás bejárata



konyha



szoba





szoba



nyílászáró



WC helye



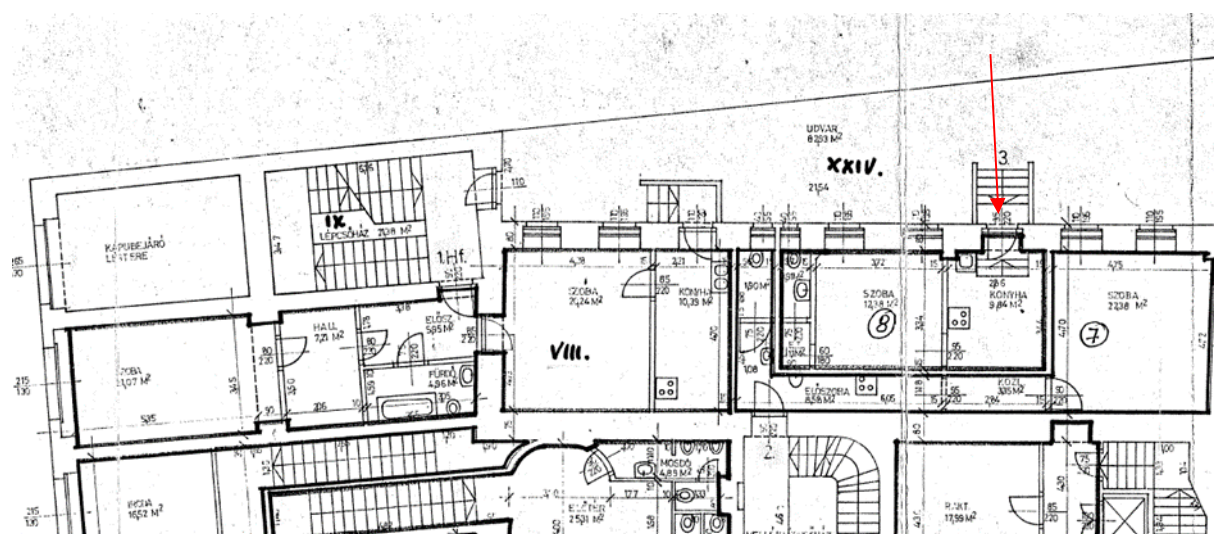
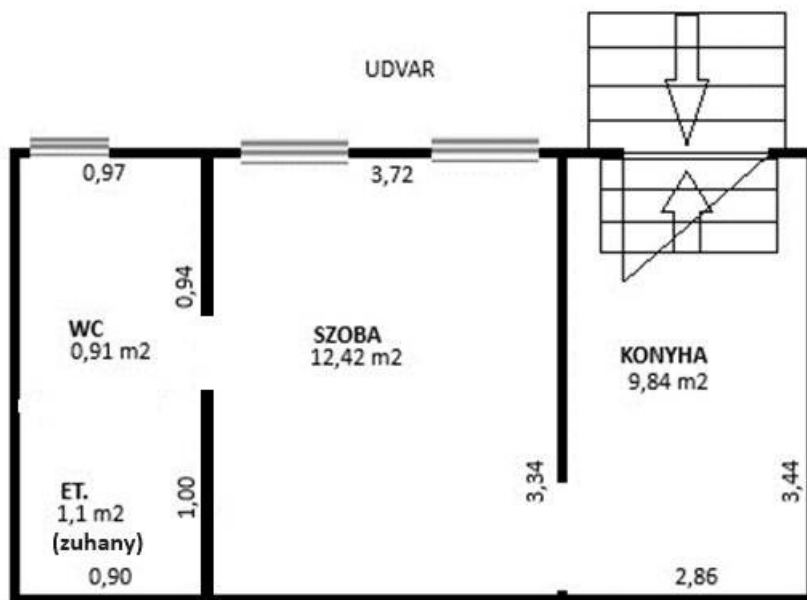
bojler és WC tartálya



villanyóra



zuhanytálca

**Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:****Mért alaprajz (alaprajzi vázlat):**

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/158063/2023

2023.06.15

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34050/0/A/8 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 53. félelemlet. ajtó:3. "földülvisszátérítés alatt"				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	19	0 0		állami
Bejegyző határozat:			tör18 határozat:	
egyéb helyiség	25	1 0	25/0	magán
Bejegyző határozat:			tör18 határozat:	213646/1/2001/01.09.13
öröklakás	25	1 0	25/0	magán
Bejegyző határozat:	213646/1/2001/01.09.13		tör18 határozat:	165813/1/2002/02.05.22
öröklakás	25	1 0	25/4532	magán
Bejegyző határozat:	165813/1/2002/02.05.22		tör18 határozat:	39048/1/2010/10.02.18
öröklakás	25	1 0	25/4532	önkormányzati
Bejegyző határozat:	39048/1/2010/10.02.18			
1. Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				
II RÉSZ				
tulajdoni hányad: 1/1 tör18 határozat: 88695/1/2002/02.03.14				
bejegyző határozat, érkezési idő: 98403/1995/V.10./				
tör18 határozat: 88695/1/2002/02.03.14				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Nyíri József				
szül. : 1943				
a.név : Lakatos Zsuzsanna				
cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 53				
tulajdoni hányad: 1/1 tör18 határozat: 92793/1/2002/02.03.20				
bejegyző határozat, érkezési idő: 88695/1/2002/02.03.14				
tör18 határozat: 92793/1/2002/02.03.20				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Tóth Györgyné				
sz.név: Székely Márta Ilona				
szül. : 1938				
a.név : Radits Ilona				
cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 53.fé.3.				

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/158063/2023  
2023.06.15

**BUDAPEST VILKER.**

Belterület 34050/0/A/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
**II RÉSZ**

6. tulajdoni hányad: 1/1 törleszt határozat: 165813/1/2002/02.05.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 92793/1/2002/02.03.20

törleszt határozat: 165813/1/2002/02.05.22

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Kiss Attila  
szül. : 1960  
a.név : Nadanicsek Veronika  
cím : 3780 EDELENY Árpád út 14

7. tulajdoni hányad: 1/1 törleszt határozat: 209784/1/2003/03.06.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 165813/1/2002/02.05.22

törleszt határozat: 209784/1/2003/03.06.18

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Szűcs Beatrix  
sz.név: Szűcs Beatrix  
szül. : 1969  
a.név : Asztrab Erzsébet  
cím : 9500 MISKOLC Sályi utca 26.

8. tulajdoni hányad: 1/1 törleszt határozat: 34470/1/2006/06.01.09  
bejegyző határozat, érkezési idő: 209784/1/2003/03.06.18

törleszt határozat: 34470/1/2006/06.01.09

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Szeibert Erika  
szül. : 1975  
a.név : Szikora Mária  
cím : 1078 BUDAPEST VII.KER. Hernád utca 29.FSZ.7

9. tulajdoni hányad: 1/1 törleszt határozat: 79282/3/2006/06.02.28  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34470/2006/05.11.21

törleszt határozat: 79282/3/2006/06.02.28

jogcím: adásvétel  
utalás: II /8.  
jogállás: tulajdonos  
név: HEXACON INGATLANFEJLESZTŐ KFT.  
cím: 1025 BUDAPEST Batai utca 2.

Folytatás a következő lapon



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

Oldal: 3 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/158063/2023  
2023.06.15

# BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34050/0/A/8 helyrajzi szám

## Folytatás az előző lapról II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1 törzshatározat: 39048/1/2010/10.02.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 79282/3/2006/06.02.28 törzshatározat: 39048/1/2010/10.02.18  
jogcím: adásvétel  
utalás: II / 9.  
jogállás: tulajdonos  
név : Surányi Éva  
szül. : 1974  
a.név : Horváth Éva Ilona  
cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Kertész utca 23.fszb.7

11. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/I.27./  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 98403/1995/V.10./ törzshatározat: 88695/1/2002/02.03.14  
Holtig tartó haszonélvezeti jog  
jogosult:  
név : Nyíri Sándorné  
sz.név: Lakatos Zsuzsanna  
szül. : 1914  
a.név : Lakatos Borbála  
cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 53

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 98403/1995/V.10./ törzshatározat: 242492/1/2001/01.10.25  
Jelszálogjog 99 630 FT, azaz kilencvenkilencezer-hatszázharminc FT és járulékaik erejéig.  
jogosult:  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 98403/1995/V.10./ törzshatározat: 242492/1/2001/01.10.25  
Elidegenítési és terhelési tilalom jelszálogjog biztosítására.  
utalás: III/2.  
jogosult:  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 4/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/158063/2023  
2023.06.15

BUDAPEST VILKER.

Belterület 34050/0/A/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 165822/1/2002/02.06.17  
törölő határozat: 178057/1/2003/03.05.22  
Jelszálogjog 3 300 000 FT, azaz hárommillió-háromszázezer FT és járulékai erejéig.  
jogosult:  
név: ERSTE BANK HUNGARY RT.  
cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 1.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 165822/1/2002/02.06.17  
törölő határozat: 178057/1/2003/03.05.22  
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelszálogjog biztosítására.  
utalás: III/4.  
jogosult:  
név: ERSTE BANK HUNGARY RT.  
cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 1.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 171577/1/2003/03.05.19  
törölő határozat: 209784/1/2003/03.06.18  
Tulajdonjog fenntartással történt eladás  
jogosult:  
név : Szeibert Erika  
szül. : 1975  
a.név : Szikora Mária  
cím : 1078 BUDAPEST VII.KER. Hernád utca 29.FSZ.7
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 101503/1/2004/04.03.08  
törölő határozat: 295069/2/2005/03.09.20  
Perindítás  
26.P.85.229/2004/7.  
jogosult:  
név: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG  
cím : 1087 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 350978/1/2005/05.11.21  
törölő határozat: 34470/1/2006/06.01.09  
Tulajdonjog fenntartással történt eladás  
jogosult:  
név: HEXACON INGATLANFEJLESZTŐ KFT.  
cím : 1025 BUDAPEST Batai utca 2.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 152251/1/2017/17.12.04  
törölő határozat: 110019/1/2018/18.07.31  
Perindítás  
PKKB. 14.P.90.206/2017/6. számú végzés alapján, felperes: Ökrös Lajosné.  
jogosult:  
név: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG  
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 5/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/158063/2023  
2023.06.15

**BUDAPEST VILKER.**

Belterület 34050/0/A/8 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

**III. RÉSZ**

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 33912/1/2018/18.01.09

törzslő határozat: 110019/1/2018/18.07.31

Perindítás a Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.90.206/2017/6 számú végzése alapján.

---

As 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:**

100p kelle 1996.11.11

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**  
**módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva**

**Bevezető rendelkezések**

1. Alulírottak, mint a Fővárosi Kerületek Földhivatala VII. kerület 34050 hrsz. alatti ingatlan tulajdonostársai együttes és kölcsönös akaratnyilvánítással, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. tv. 8. §. (1) bekezdése alapján, nevezett telekingatlanon fennálló társasház alapító okiratának módosítását határozzuk el jelen egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratban írt rendelkezések szerint:

- 1.1. A társasház közösség neve:

**Budapest, VII. kerület Erzsébet krt. 53. társasház**

- 1.2. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

**TULAJDONI VISZONYOK A TÁRSASHÁZBAN****2. Külön tulajdon**

A tulajdonostársak külön tulajdonába tartoznak az alább felsorolt tulajdonjogi egységek:

- 2.1. az **Orient Vendéglátó Rt-t** (székhely: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 8., Cg.szám: ....., adószám: ....., képviseli: ..... ) illeti a 34050/0/A/1 hrsz. alatti, természetben a pinceszinten található 261,93 m<sup>2</sup>, a földszinten található 661,85 m<sup>2</sup>, a félelemeten található 194,48 m<sup>2</sup>, összesen 1118 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátóipari helyiségcsoport, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 1118/5396 tulajdoni hányad.
- 2.2. a **Koltex Kft-t** (székhely: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 8., Cg.szám: ....., adószám: ....., képviseli: ..... ) illeti a 34050/0/A/2 hrsz. alatti, természetben a földszinten található 107 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség-csoport, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 107/5396 tulajdoni hányad.
- 2.3. az **Orient Vendéglátó Rt-t** (székhely: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 8., Cg.szám: ....., adószám: ....., képviseli: ..... ) illeti a 34050/0/A/3 hrsz. alatti, természetben a félelemeten található 298 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátóipari helyiségcsoport, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 298/5396 tulajdoni hányad.



2.4. **Tóth Lajosné** született: ..... (szül.: ....., an: .....), személyi azonosító jele: ....., lakcíme: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 52/a.) illeti a 34050/0/A/4 hrsz. alatti, természetben félelemlet 1. szám alatti, 1,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 46/5396 tulajdoni hányad. Az albetétet terheli **Ilecskó Sándor** (szül.: ....., an: .....), személyi azonosító jele: ....., 1073 Budapest, Erzsébet krt. 53.) és **Ilecskó Sándorné** (született: Zsiga Mária, szül.: ....., an: .....), személyi azonosító jele: ....., 1073 Budapest, Erzsébet krt. 53.) javára szóló holtig tartó haszonélvezeti jog.

2.5. **Dor Stemplert** (szül.: ....., an: .....), útlevélszám: ....., lakcíme: Israel, Hagalil 25., Kirhon Lezion) és **Tzahi Stemplert** (szül.: ....., an: .....), útlevélszám: ....., lakcíme: Israel, Hagalil 25., Kirhon Lezion) illeti meg 1/2-1/2 arányban a 34050/0/A/5 hrsz. alatti, természetben félelemlet 2. szám alatti, 1 szoba, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 26/5396 tulajdoni hányad.

2.6. **Dor Stemplert** (szül.: ....., an: .....), útlevélszám: ....., lakcíme: Israel, Hagalil 25., Kirhon Lezion) és **Tzahi Stemplert** (szül.: ....., an: .....), útlevélszám: ....., lakcíme: Israel, Hagalil 25., Kirhon Lezion) illeti meg 1/2-1/2 arányban a 34050/0/A/6 hrsz. alatti, természetben félelemlet 3. szám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, hall helyiségekből álló öröklakás, 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 33/5396 tulajdoni hányad.

2.7. **Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzatát** (1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.) illeti a 34050/0/A/7 hrsz. alatti, természetben félelemlet 4. szám alatti, 1 szoba, előszoba, közlöckedő, WC helyiségekből álló öröklakás, 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 36/5396 tulajdoni hányad.

2.8. **Szűcs Beatrix** (szül.: ....., an: .....), személyi azonosító jele: ....., lakcíme: 3529 Miskolc, Sályi u. 26.) illeti a 34050/0/A/8 hrsz. alatti, természetben félelemlet 5 szám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, WC, előtér helyiségekből álló öröklakás, 25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 25/5396 tulajdoni hányad.

2.9. **Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzatát** (1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.) illeti a 34050/0/A/9 hrsz. alatti, természetben I. emelet 1. szám alatti, 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hall, helyiségekből álló öröklakás, 84 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 5,68 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 86/5396 tulajdoni hányad.

17

---

Vagi Ildikó

---

Fehér Sándor

---

Fehér Beatrix

---

Dálnoky Zoltánné

---

Ecsédi Zsolt

---

Ecsédi Lajosné

---

Dr. Mihály János

---

dr. Mihály Jánosné

---

Somoskéri Andrea

---

Szilágyi Jenőné

---

Bp. VII. ker. Erzsébet krt. 35. Társasház Közössége

Ellenjegyzem, 2003. június 30. napján: