

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Dob utca 97. fszt.3. alatti  
33857/0/A/7 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. január 11.

## 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	16.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18.
6.5. Végső forgalmi érték meghatározása	20.
7. MEGJEGYZÉSEK	20.
MELLÉKLETEK	21.
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Dob utca 97 fszt.3.
Helyrajzi szám:	33857/0/A/7
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos
természetben:	üres komfortos lakás
Területe (tul.lap):	31 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbécslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbécslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképesége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbécslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A kelezés dátuma egyúttal az értékbécslés 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**  
**1076 Budapest, Dob utca 97 fszt.3. alatti 33857/0/A/7 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**18 900 000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

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

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2022. január 11.

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, a hasznos alapterületben a tulajdoni lapnál 3 m<sup>2</sup>-el kevesebbet mértünk, az eltérés 10%, ezért a mért 28 m<sup>2</sup>-t vesszük alapul. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2022. január 11.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.01.10.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2021.12.07)

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.12.07. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Dob utca 97. fszt.3.		
(természetben:)	1077 Budapest, Dob utca 97. fszt.3.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33857/0/A/7		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	31 m <sup>2</sup>	eszmei hányad:	197/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33857/0/A/7 hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben 28 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterületű, egy szoba + konyha + zuh+WC helyiségekből áll, fűtése jelenleg nincs. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1996.04.22.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

7. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/7 számú tulajdoni lapon 33857/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt. 3. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 31.13 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 197/10000 hányad.

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

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



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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

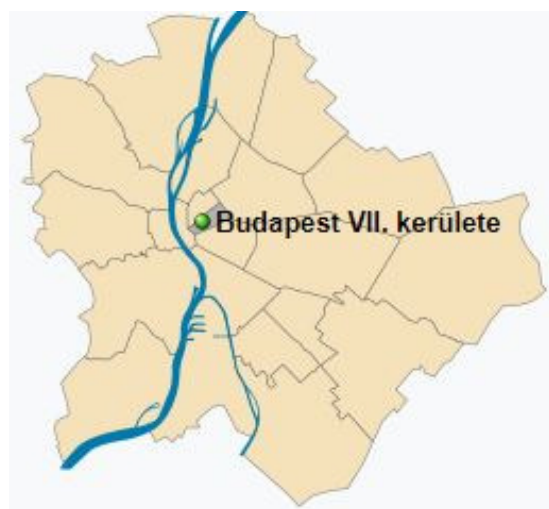


### Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb 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 Erzsébetvárosban, a Dob utca 97. szám alatt lévő társasházban található, a Rejtő Jenő utca (Hevesi Sándor tér) sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház 759 m<sup>2</sup>-es, szabálytalan téglalap alakú, sík felületű saroktelken épült, utcafrontokon álló, zárt sorú, keretes beépítésű. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít, a belső udvar kis alapterületű, burkolt, néhány évelővel beültetett. Az ingatlan összközműves.

## **5.3. A felépítmény(ek) bemutatása**

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, eklektikus épület 1882-ben épült. Pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók vannak, a földszint és alagsor utcai szárnyában 6 helyiség az udvar felől és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 24 lakás + 6 helyiség.

Eklektikus lakóház, eredetileg egyemeletes volt, a második emeletet 1894-ben építették a házra. Pilaszterekkel tagolt homlokzat, dísztéglá burkolatú legfelső szint. Az első emeleti ablakok felett timpanonnal képzett szemöldökpárkányzat, köténydíszűk ballusztéres. A Dob utcai homlokzaton medalion-díszítés, itt nyílik a fejdíszes kapubejáró, benne eredeti kapu.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	3 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipszstukkókkal díszített, színezett, kőporos vakolat; a homlokzatot 2009-ben újítták fel.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

#### 5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33857/0/A/7 hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben (mért hasznos alapter. 28 m<sup>2</sup>) több éve már üresen áll, előzőleg is komfortos lakásként használták.

Az épület utcai szárnyában található, bejárata az udvarról nyílik, jelenleg OSB lappal lezárt.

A szoba ablakai utcára néznek, 3 helyiségből áll, fűtése jelenleg nincs (feltételezzük, hogy hőtárolós volt), a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfortos lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület 31 m<sup>2</sup>, de a szobában a pincelejáró boltíve miatt, az egyik ablak előtt 2 lépcsőfok 2,87 m<sup>2</sup> területtel csökkenti a hasznos alapterületét. Ez okozza a nyilvántartástól való eltérést és ezért ezt vesszük alapul a számításnál. A belmagasság 3,80 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó egyszerű felülvilágító faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	szoba: parketta, konyha: mozaiklap, mindkettő avult, kopott mozog;
Közműellátottság	összközműves: víz, csatorna, áram, gáz van
Közmű-mérők	gázóra van, feltételezzük, hogy a bejárat mellett lévő villanyóra tartozhat a lakáshoz
Fűtés:	jelenleg nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról;
Melegvíz-ellátás	nincs;
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	egy rossz, kétmedencés mosogató van csapteleppel; egyéb nincs

Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 28 m<sup>2</sup>-es alapterület nem tesz lehetővé kismértékű belső átalakítást, a 3,80 m belmagasság fekvő-galéria létesítését lehetővé teszi.

A zuhanyzó és WC, könnyűszerkezetes fallal lett leválasztva a konyhából, ez felújítandó.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fszt.3	szoba	23,06	20,19	100	20
	konyha	6,93	6,93	100	7
	fürdőszoba	1,15	1,15	100	1
	nettó ater.:	31,14			
<b>mért alapterület összesen:</b>					<b>28</b>
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					31
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>31</b>

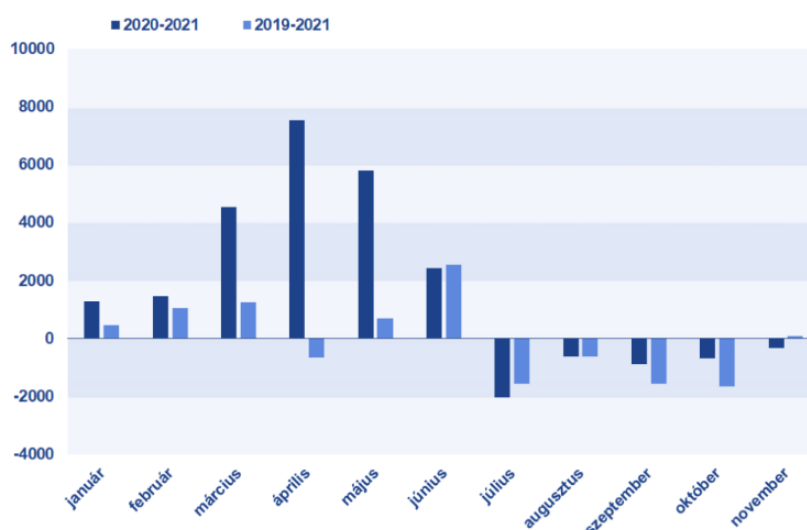
## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A fordulatok éve volt a lakáspiacon 2021. A használt lakások mellett idén elhúztak az újak. 2021-ben a legnagyobb hatást a járványhatás mellett az állami támogatások bővülése, a hitelkamatok emelkedése és a zöld otthon program elindulása gyakorolta a lakáspiacra.

Az első negyedévben erőteljes áremelkedés jellemezte a hazai lakáspiacot, a drágulás mértéke megközelítette a 6,3 százalékot. Ilyen mértékű növekedés utoljára 2020 első negyedévében volt megfigyelhető. A reál értelemben vett változás ennél mérsékeltebb, 5,06 százalékos volt. Az árak emelkedésében szerepet játszott a kereslet hirtelen megugrása az első három hónapban, amelyhez hozzájárultak az év elejétől elérhető lakásvásárlási támogatások is – tájékoztatott közleményében a Takarékszövetkezet Index. Az érdeklődés még a második negyedévben is erős maradt, de az árak az előzetes adatok alapján csak minimális mértékben emelkedtek, a változás mindössze 0,94 százalékos volt. Reál értelemben a magas infláció miatt az árak enyhe, 0,24 százalékos mérséklődése volt megfigyelhető. A harmadik negyedévről még csak kevés adat áll rendelkezésre, a piac alakulására az ingatlanközvetítő hálózatok tapasztalataiból lehet következtetni, amelyek alapján a harmadik negyedévben tovább drágulhattak az ingatlanok. A Takarékszövetkezet Index elemzői szerint 2021 első félévé minden régióban áremelkedést hozott a fajlagos medián árakban. A drágulás mértéke éves szinten 3,5 és 13,3 százalék között mozgott.

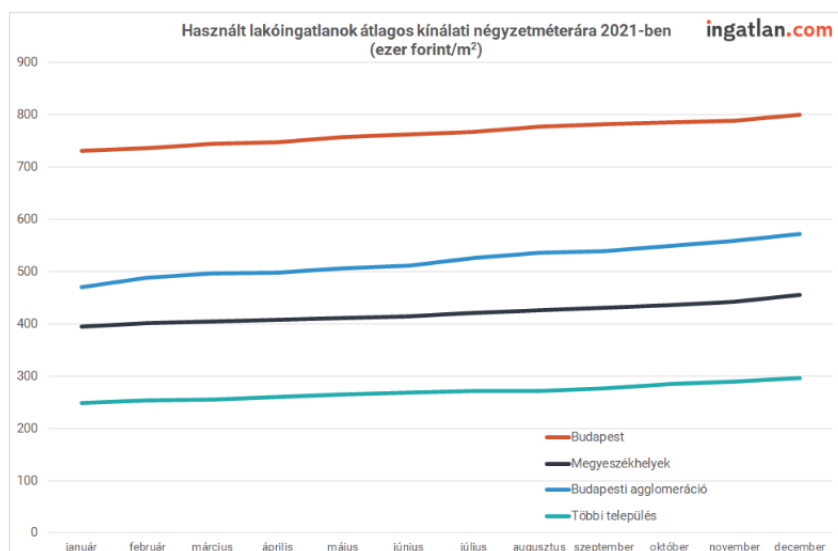
Az idei év sokkal élénkebb lakáspiacot hozott a tavalyi után, hiába érkeztek a koronavírus újabb hullámai. Az első negyedévben 2020-hoz képest több mint 20 százalékkal több tranzakcióra került sor, de 2019-hez képest is 7 százalékos volt a növekedés. A 2020-as második negyedévhez képest a korlátozások ellenére is 62 százalékkal több tranzakció történt, és 2019-hez képest is 7 százalékos bővülésre került sor. A július és szeptember közötti időszakban ugyanakkor veszített a lendületéből a piac, mind 2020-hoz, mind pedig 2019-hez képest. Az adásvételek száma az egy évvel korábbihoz képest 9, a két évvel korábbihoz képest pedig 10 százalékkal esett vissza. Összességében a Duna House tranzakciószám-bebecslése alapján az év első tizenegy hónapjában majdnem 140 ezer adásvételre kerülhetett sor Magyarországon, ami nagyjából megfelel a 2019-es azonos időszaki számoknak. 2020-hoz képest pedig jelentős, 15 százalékos növekedést jelent.



A használt lakóingatlanokra 2021-ben 4,7 millió érdeklődés érkezett az ingatlan.com-on, ami 5,5 százalékos növekedésnek felel meg 2020-hoz képest, amikor a járvány miatt visszafogottabb volt a kereslet. Az év eleje volt kiugróan erős volt és rendkívüli lendülettel indult. “A kiugró év

eleji érdeklődésben több tényező játszott szerepet. 2021-ben ugyanis tovább bővült lakástámogatási program és új kedvezmények jelentek meg. Ennek következtében több ezer olyan adásvételt halasztottak az idei év elejére a vevők, ami tavaly lett volna esedékes. Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető a használt lakások piacán.” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Hozzátette: „Késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése jellemezte a lakáspiacot, ami szintén fékezőleg hatott a lakáspiac lendületére. Októberben azonban elindult a zöld otthon program, amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének. Ez pedig berobbantotta az új lakások piacát. A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is felpörgette a lakásépítési kedvet és komoly lendületet adott a lakásépítéseknek.” A használt lakásokhoz képest az új lakóingatlanok iránti kereslet sokkal nagyobb mértékben, 64 százalékkal emelkedett tavalyhoz képest. A tendenciák azt is előrejelzik, hogy 2022 az új lakások éve lesz.

“Már a járvány előtt, 2019 második felében látszott, hogy a fővárosi használtlakás-piac a korábbi évekhez képest lelassult, a pandémia rátett egy lapáttal. Ugyanakkor az ország többi részében a használt lakások forgalma lendületben maradt.” – emelte ki Balogh László. A budapesti lassulás leginkább az adásvételek csökkenő számában mérhető: 2018-hoz képest 2021-ben 40 százalékkal kevesebb adásvételre kerülhetett sor a fővárosban.



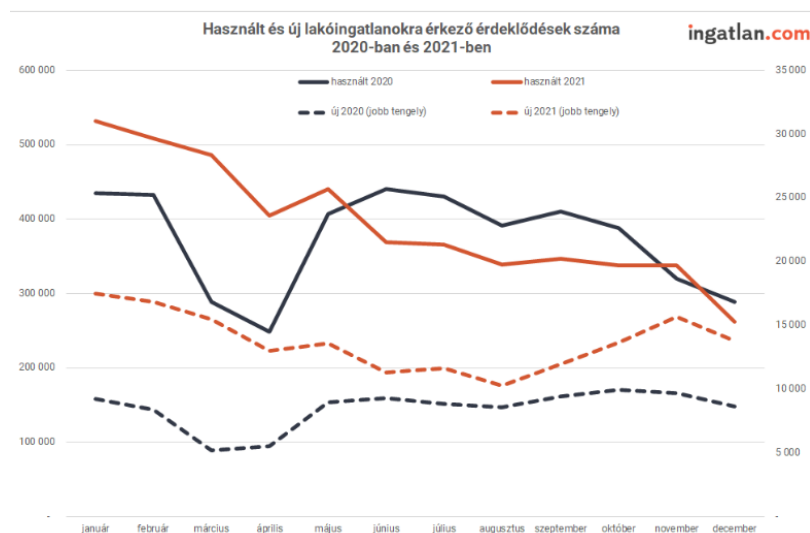
Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető - késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése fékezte a piacot. Októberben a zöld otthon program - amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének - "berobbantotta" az új lakások piacát.

A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is ösztönzőleg hatott a lakásépítési kedvre - tette hozzá.

Összességében idén is emelkedtek az árak, de markáns különbségek láthatók a különböző területeken.

Az ingatlanportál adatai alapján a fővárosban a használt lakások átlagos négyzetméterára a kínálati piacon 9 százalékkal 800 ezer forintra nőtt 2021 januárja és decembere között. A legdrágább városrész az V. kerület, ahol decemberben közel 1,2 millió forint volt az átlagár. A legolcsóbban - négyzetméterenként 509 ezer forintért - a XXIII. kerületben kínálták a használt lakóingatlanokat. Az új budapesti lakásoknál 14 százalékos áremelkedés következett be, így az év utolsó hónapját 984 ezer forintos átlagárral zárták. Utóbbiakat nézve a XII. kerület a legdrágább 1,9 millió átlagos négyzetméterárral, a sor másik végén a XX. kerület áll 705 ezres összeggel.





Továbbra is nagyon erős a kereslet a lakáspiacon - ezt jelzi legalábbis az MNB lakáspiaci jelentése, mely szerint mind vidéken, mind Budapesten csökkent a lakások értékesítési ideje (kivéve a fővárosi kisebb lakások esetén). Ehhez párosul a medián áralku csökkenő tendenciája valamint az ingatlanok egyre kisebb irányár változása is a hirdetés során, amik szintén mutatják, hogy az eladók vannak most kényelmesebb pozícióban a lakáspiacon.

(portfolio.hu/2021.december 6)

2021 harmadik negyedévében a legnagyobb mértékben a panellakások eladásához szükséges medián idő mérséklődött Budapesten 2,4- ről 2,1 hónapra. Az 50 négyzetméter alapterület alatti, többlakásos ingatlanban található lakások medián értékesítési ideje tovább emelkedett.

Az egyre csökkenő értékesítési idő, az egyre alacsonyabb áralku és az irányár változások mérséklődése is jelzi, hogy a lakáspiacon továbbra is hatalmas a kereslet és az árakat bizony nem csak az emelkedő építési költségek vagy az infláció viszi fel. Az otthonteremtési támogatások hatása továbbra is erős hatást fejt ki a piacra a 2021-es év felszabaduló gazdasági környezete pedig csak további keresletet szabadít rá az eladókra.

A lakáspiac jövőjét illetően a Takarékos Index elemzői szerint több tényezőre érdemes figyelni, mint a járvány alakulása, a gazdasági növekedés mértéke, a bérek bővülési üteme vagy a hitelezés és a hitelkamatok változása. A szakemberek nagy kockázatot a piac lefelé fordulására nem látnak. A használt lakások piacán lassulhat az árak növekedése jövőre, az infláció miatt pedig a reál árváltozás a nominálisnál jóval alacsonyabb lehet. Az új lakások piacán a zöld hitel keresletnövekedést okozhat, miközben az alapanyagok és a munkaerő szűkös és drágul, ami az árakat is felfelé lökheti.

## 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, további komfortosítás lehetőségével.

### 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
  - b) közművesítettsége;
  - c) melegvíz-ellátása; és
  - d) fűtési módja
 alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.
2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
  - b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
  - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
3. Komfortos az a lakás, amely legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
  - b) közművesítettséggel;
  - c) melegvíz-ellátással; és
  - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.
4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
  - b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
  - c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.
5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
  - b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
  - c) a vízvétel lehetősége biztosított.
6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)
  - a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
  - b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
  - c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
  - d) fűthető; és
  - e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
7. A lakás helyiségei általában
  - b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
  - c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
  - d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
  - e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).
8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek



- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
  - b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
  - c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
  - d) melegpadlója van; továbbá
  - e) fűthető; végül
  - f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.
9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

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

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

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. ételkészítés-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

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

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

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

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

#### 6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33857/0/A/7 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a mért 28 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

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

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

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

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, Dob u 97 fszt.3	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
HRSZ	33857/0/A/7	Hársfa u	Hernád u.	Dob u.	Csengery u.	Dob u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	28	35	37	32	29	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		21 800 000	23 515 000	29 990 000	25 900 000	18 900 000
Infó forrás		adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com/ 32576469	ingatlan.com/ 32096641	ingatlan.com/ 32407486
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	768 938	622 857	635 541	937 188	893 103	756 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1894	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	teljesen felújítandó nem lakható	teljesen felújítandó nem lakható	teljesen felújítandó nem lakható	jó állapotú	jó-közepes állapotú	közepes állapotú; galérás
Szint	fszt.3	fszt	mszt.	fszt	fszt	fszt
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Kilátás utcai / udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Elrendezés	3 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	4 helyiség	3 helyiség	3 helyiség
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2021.11.hó	2021.11.hó	2022.01.hó	2022.01.hó	2022.01.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	743 075	622 857	635 541	890 328	848 448	718 200
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1894	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	udvarról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	28	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó nem lakható	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Elrendezés	3 helyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat természet- ben	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
fürdő/WC megléte	zuh+WC	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
egyéb	szobában pince boltív	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		5%	0%	-15%	-15%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	668 412	654 000	635 541	756 779	721 181	574 560
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					668 412 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					28 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					18 896 007 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					18 900 000 Ft	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét. 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 hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

**a**  
**1076 Budapest, Dob utca 97. fszt.3. alatti 33857/0/A/7 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**18 900 000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

## 7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.12.07-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. január 11.

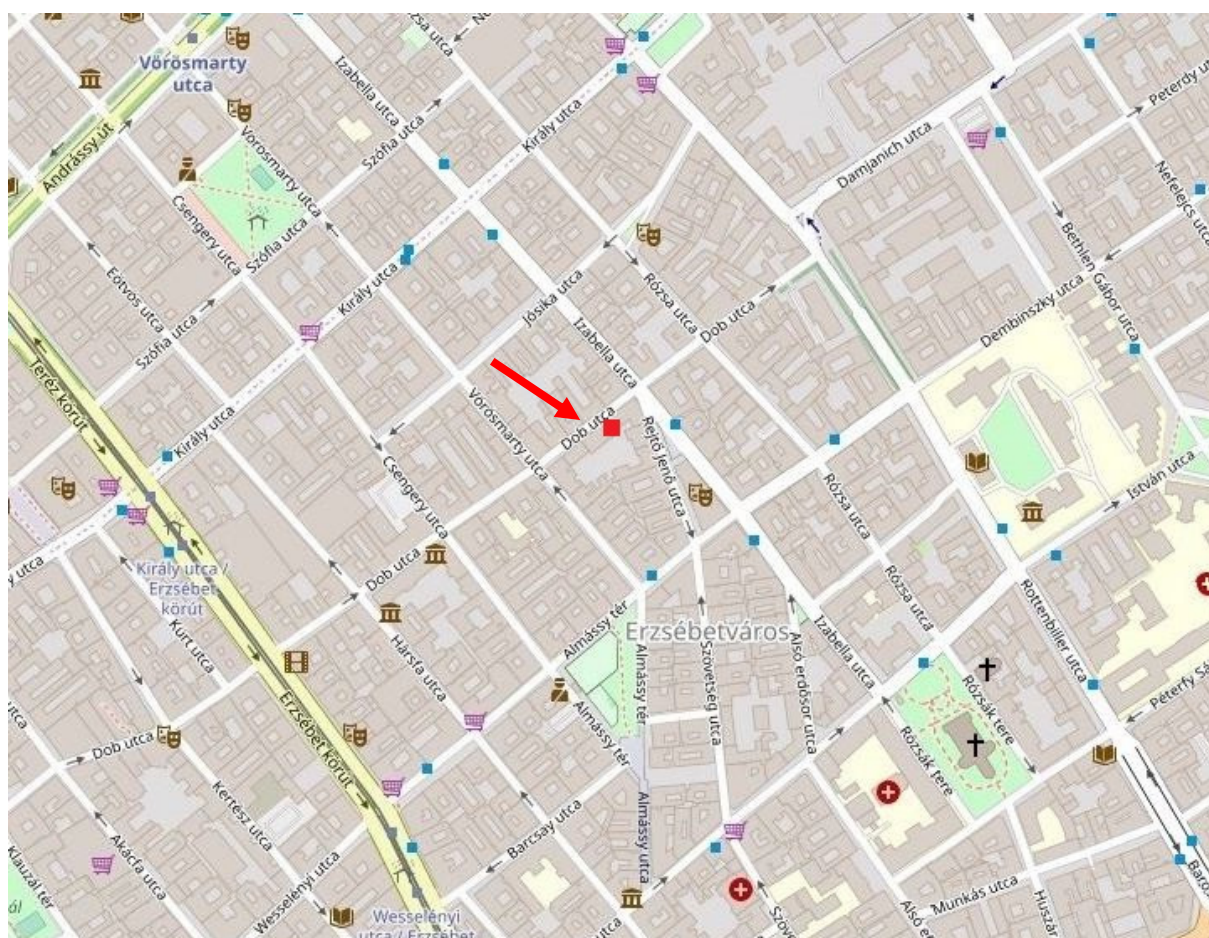
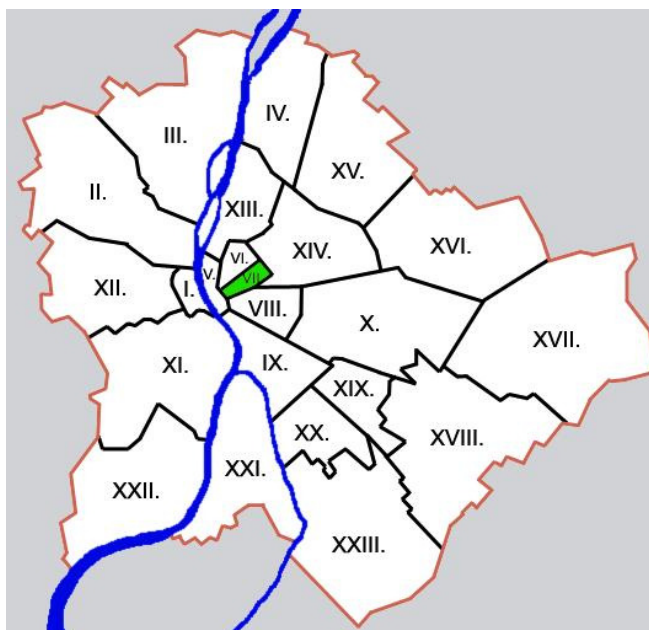
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek









## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.01.10



utcakép – környezet



Hevesi Sándor tér és Dob utca sarka



utcafront - főhomlokzat



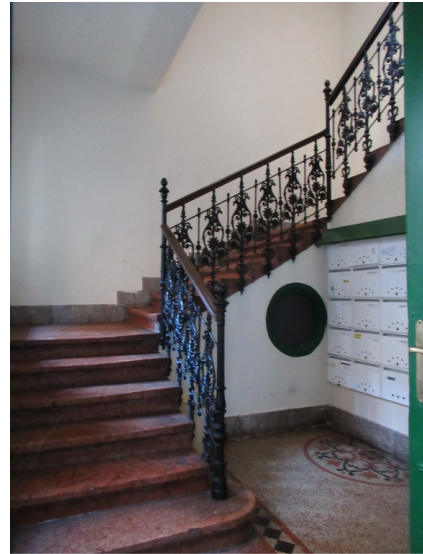
társasház bejárata







kapualj



lépcsőház



belső udvar



lakás bejárata







konyha



zuhanyzó és WC



gázóra



szoba

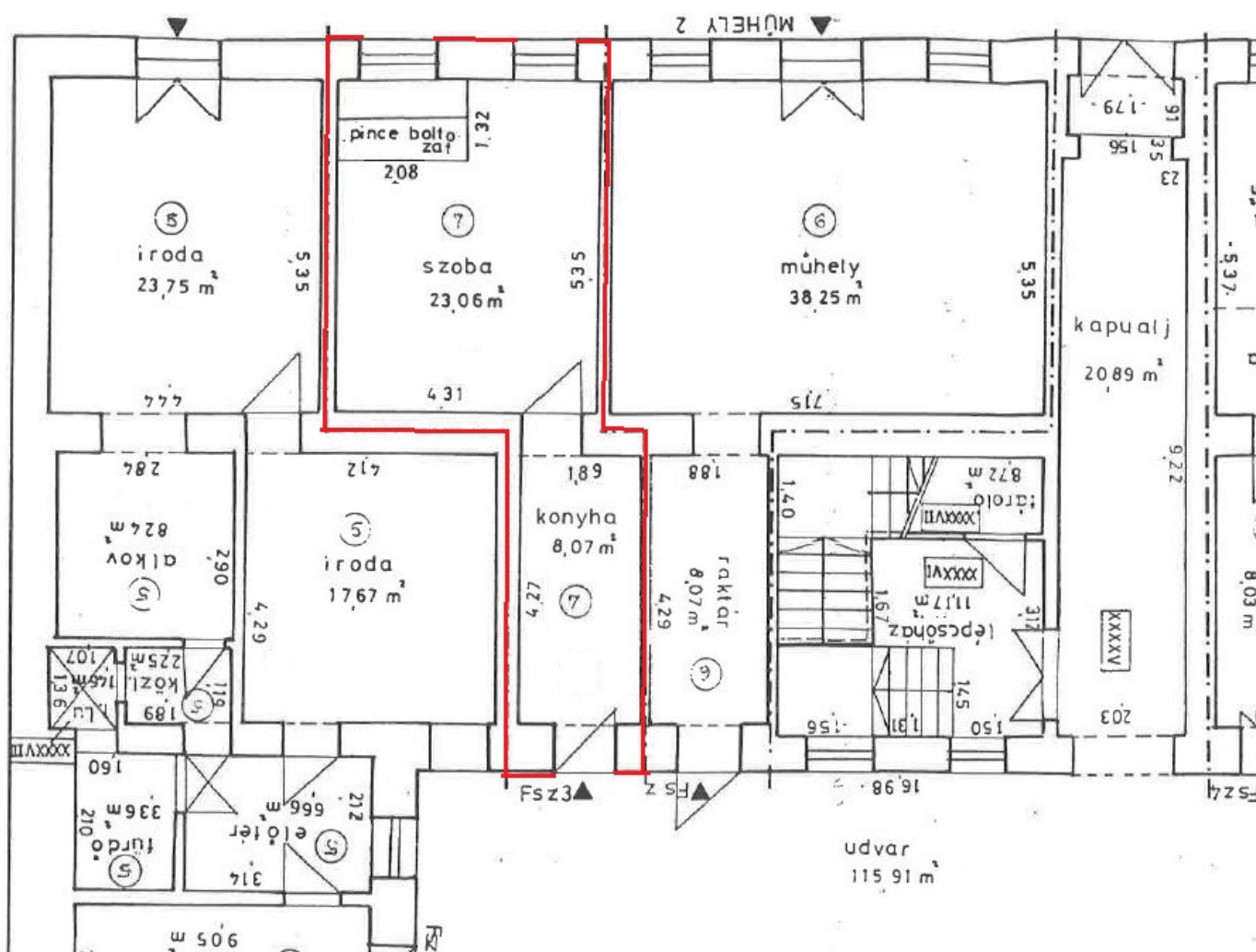


pince boltív feletti rész

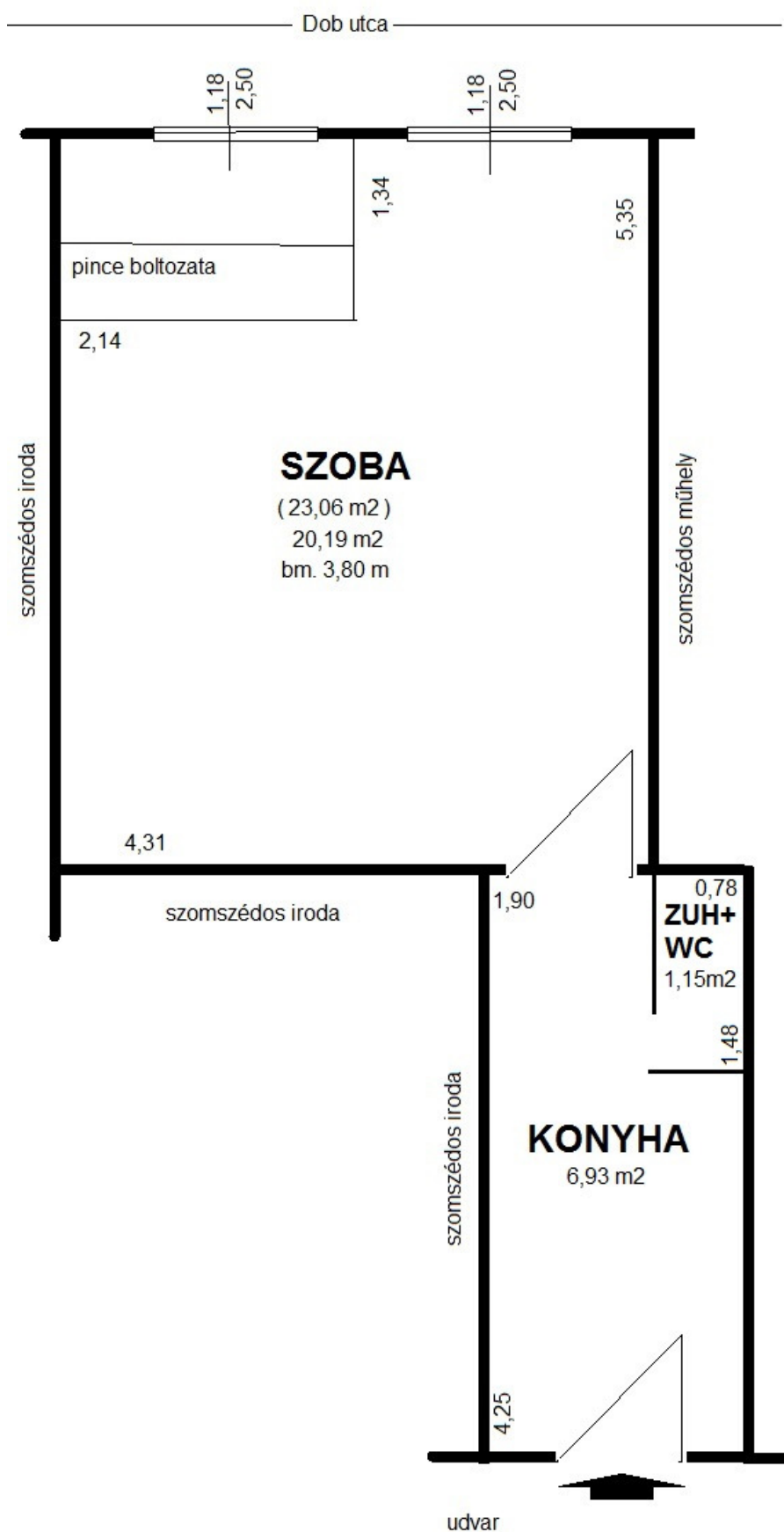


kilátás

**Alapító Okirat melléklete:**





**Mért alaprajz:**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/402871/2021

2021. 12. 07

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33857/0/A/7 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 97. földszint. ajtó: 3.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	197/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 103419/1/1997/1997.05.27

## 1. bejegyző határozat: 103419/1/1997/97.05.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103419/1/1997/97.05.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/Dob 97

CIVITAS MANAGEMENT KFT

---

**Budapest VII. ker., D o b u. 9 7.**

(hrsz.: 33857, tul.lapsz.: 1026)

**Társasháztulajdont alapító okirat**

---

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VII. ker., Dob u. 97.

### I. Általános rendelkezések

Az ingatlanyilvántartásban Budapest VII. ker. 1026. számú tulajdoni lapon, 33857. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VII. ker., DOB U. 97. szám alatti és a Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet az önkormányzat képviselőtestülete - a többször módosított 1993. évi LXXVIII. sz. lakástörvény, illetve 6/1995 és az azt módosító 20/1996 önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

társasházzá alakítja át.

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

### II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

#### A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

##### 1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek területe: 759.00 m<sup>2</sup>;
- II. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födémszerkezetek, áthidalások, kiváltások, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek;
- IV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjjalással és kapcsolódó épületbádogos szekezettel;
- V. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szekezettel;
- VI. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek épületsztalos, épületlakatos, és épületbádogos szerkezetek;
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- VIII. Előlépcsők, járdák;
- IX. Vívezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig. A közös helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei;

Budapest VII. ker., Dob u. 97.

1.oldal

**Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat**

- X. Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig;
- XI. Elektromoshálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig. A közös helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei;
- XII. Gázvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráiig;

**PINCE:**

XIII.	tároló:	4.22 m <sup>2</sup> ;
XIV.	tároló:	3.96 m <sup>2</sup> ;
XV.	tároló:	4.05 m <sup>2</sup> ;
XVI.	tároló:	4.53 m <sup>2</sup> ;
XVII.	tároló:	3.99 m <sup>2</sup> ;
XVIII.	tároló:	4.08 m <sup>2</sup> ;
XIX.	tároló:	3.77 m <sup>2</sup> ;
XX.	tároló:	8.58 m <sup>2</sup> ;
XXI.	tároló:	6.72 m <sup>2</sup> ;
XXII.	tároló:	6.19 m <sup>2</sup> ;
XXIII.	tároló:	4.86 m <sup>2</sup> ;
XXIV.	tároló:	5.33 m <sup>2</sup> ;
XXV.	tároló:	6.93 m <sup>2</sup> ;
XXVI.	tároló:	5.80 m <sup>2</sup> ;
XXVII.	tároló:	5.02 m <sup>2</sup> ;
XXVIII.	tároló:	7.60 m <sup>2</sup> ;
XXIX.	tároló:	6.42 m <sup>2</sup> ;
XXX.	tároló:	5.99 m <sup>2</sup> ;
XXXI.	tároló:	5.68 m <sup>2</sup> ;
XXXII.	tároló:	7.16 m <sup>2</sup> ;
XXXIII.	tároló:	7.16 m <sup>2</sup> ;
XXXIV.	tároló:	5.12 m <sup>2</sup> ;
XXXV.	tároló:	5.12 m <sup>2</sup> ;
XXXVI.	tároló:	5.12 m <sup>2</sup> ;



**Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat**

XXXVII.	közlekedő:	6.34 m <sup>2</sup> ;
XIXVIII.	közlekedő:	13.20 m <sup>2</sup> ;
XXXIX.	közlekedő:	13.57 m <sup>2</sup> ;
XL.	közlekedő:	11.53 m <sup>2</sup> ;
XLI.	pince:	8.52 m <sup>2</sup> ;
XLII.	pince:	20.23 m <sup>2</sup> ;
XLIII.	pincelépcső:	4.20 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	210.99 m <sup>2</sup>

**FÖLDSZINT:**

XLIV.	udvar:	115.91 m <sup>2</sup> ;
XLV.	kapualj:	20.89 m <sup>2</sup> ;
XLVI.	lépcsőház:	11.17 m <sup>2</sup> ;
XLVII.	tároló:	8.72 m <sup>2</sup> ;
XLVIII.	légudvar:	1.46 m <sup>2</sup> ;
XLIX.	közös WC:	10.07 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	168.22 m <sup>2</sup>

**I. EMELET:**

L.	melléképület padlás:	28.07 m <sup>2</sup> ;
LI.	lépcsőház:	17.35 m <sup>2</sup> ;
LII.	függőfolyosó:	29.45 m <sup>2</sup> ;
LIII.	légudvar:	6.99 m <sup>2</sup> ;
LIV.	közös WC:	8.56 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	90.42 m <sup>2</sup>

**II. EMELET:**

LV.	lépcsőház:	16.35 m <sup>2</sup> ;
LVI.	függőfolyosó:	29.45 m <sup>2</sup> ;
LVII.	közös WC:	7.22 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	53.02 m <sup>2</sup>

**Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat**

**PADLÁS:**

LVIII.	padláslépcső:	2.98 m <sup>2</sup> ;
LIX.	közlekedő:	6.65 m <sup>2</sup> ;
LX.	teljes padlás:	487.12 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	496.75 m <sup>2</sup>

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

A társasházhoz összesen 30 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

**B. Külön tulajdonú ingatlanok**

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

1. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/1 számú tulajdoni lapon 33857/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. pincei, műhely, raktár, modó+WC, lépcső helyiségekből álló, 43.85 m<sup>2</sup> (kerekítve 44 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (műhely 1.) és a közös tulajdonból 278/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/2 számú tulajdoni lapon 33857/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. pincei, előtér, lépcső, kettő raktár helyiségekből álló, 126.48 m<sup>2</sup> (kerekítve 126 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár) és a közös tulajdonból 801/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/3 számú tulajdoni lapon 33857/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. pincei, 2 légóközlekedő, 3 légóelőtér, 3 légótartózkodó, légópince helyiségekből álló, 84.74 m<sup>2</sup> (kerekítve 85 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (légópince) és a közös tulajdonból 537/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/4 számú tulajdoni lapon 33857/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt-i, 2 eladótér, 3 iroda, raktár, előtér, mosdó+WC, modó, WC, raktár helyiségekből álló, 122.51 m<sup>2</sup> (kerekítve 123 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (üzlet) és a közös tulajdonból 776/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/5 számú tulajdoni lapon 33857/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt. 1. sz. alatti, 2 iroda, alkov, előtér, közlekedő, konyha, fürdő helyiségekből álló, 70.98 m<sup>2</sup> (kerekítve 71 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) és a közös tulajdonból 450/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/6 számú tulajdoni lapon 33857/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt-i, műhely, raktár helyiségekből álló, 46.32 m<sup>2</sup> (kerekítve 46 m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (műhely 2.) és a közös tulajdonból 293/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/7 számú tulajdoni lapon 33857/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt. 3. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 31.13 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 197/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1026/8 számú tulajdoni lapon 33857/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Dob u. 97. fszt. 4. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 22.31 m<sup>2</sup> (kerekítve 22 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás galériával és a közös tulajdonból 141/10000 hányad.

Budapest VII. ker., Dob u. 97.

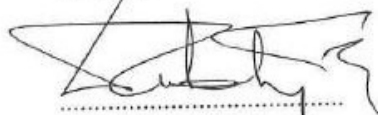
4. oldal

**Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat****3./ Bírósági hatáskör és illetékesség**

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

Budapest, 1997. január

Ellenjegyezte:



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

Bp.Főváros VII. ker. Önkormányzat részéről:

