

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Garay utca 26. I. em.14. alatti  
33095/0/A/16 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 Ingatlanguzdlkodási 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:   | 1076 Budapest, Garay utca 26. I.em.14 |
| Helyrajzi szám:          | 33095/0/A/16                          |
| Megnevezése tul.lapon:   | lakás                                 |
| kapott adatszolgáltatás: | komfort nélküli                       |
| természetben:            | üres komfort nélküli lakás            |
| Területe (tul.lap):      | 30 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.

### 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**  
**1076 Budapest, Garay utca 26. l.em.14. alatti 33095/0/A/16 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**17 900 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-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, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő 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 költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

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

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

## **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréseiből 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 értékmódosító tényezők értékmódosító 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) | 1076 Budapest, Garay utca 26. I.em.14                                  |                |           |
| (természetben:)            | 1076 Budapest, Garay utca 26. I.em.14                                  |                |           |
| Fekvése:                   | Belterület   |                |           |
| Helyrajzi szám:            | 33095/0/A/16   |                |           |
| Megnevezése:               | lakás  |                |           |
| Területe:                  | 30 m <sup>2</sup>  | eszmei hányad: | 237/10000 |
| 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 33095/0/A/16 hrsz-ú, 30 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan I. emeleti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben egy szoba + konyha helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros, közös WC használata biztosított. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

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

16. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16./ sorszámú jelzett, I. emeleten található 14. ajtó-számu konyhából, szobából álló, összesen 30 m<sup>2</sup> alap-területű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

237/10.000-ed rész

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:

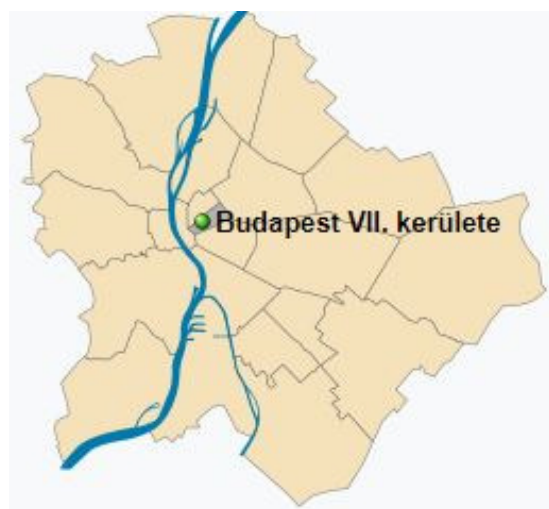


### Megjegyzés:

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 Külső Erzsébetvárosban részén, a Garay utca 26. szám alatt lévő társasházban található, az utca Bethlen G. és Nefelejcs utcák közötti szakaszán, 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 728 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít, a belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

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

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű, eklektikus épület 1894-ban épült. Pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók vannak, a földszint utcai szárnyában 2 alagsori üzlethelyiség az udvar felől és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 25 lakás + 2 helyiség.

Eklektikus lakóház, ikerablakokkal egyedien tagolt, eredetileg címer- és frízdiszes homlokzat, mely mára már nagyon megkopott, csakúgy, mint timpanondíszes, eredeti kapuja.

Szerkezeti ismertetés:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Alapozás, szigetelés | sávalapozás  |
| Falak                | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal   |
| Födémek              | acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva   |
| Tetőszerk., fedés    | nyereg- és félnyeregtető, cserépfedés  |
| Lépcső:              | főlépcső: 2 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal<br>melléklépcső: 2 karú műkö lépcső  |
| Homlokzatképzés      | gipsztukkókkal díszített, színezett, kőporos vakolat   |
| 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 értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33095/0/A/16 hrsz-ú, 30 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is komfort nélküli lakásként használták.

Az épület jobboldali szárnyában, hátul található, a melléklépcsőház és közös WC-k mellett, függőfolyosóról közelíthető meg.

Udvari fekvésű, 2 helyiségből áll, fűtése gázkonvektor, közös WC használata biztosított, a Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfort nélküli lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 30 m<sup>2</sup>-el számolunk, a belmagasság 3,63 m.

Szerkezeti ismertetés:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Nyílászárók szerk. | ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó egyszerű felülvilágítás faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak. Belső ajtószárny hiányzik. |
| Belső falfelületek | vakolt, festett; a mennyezeten foltokban beázás nyoma látható   |
| Padlóburkolat      | szoba: parketta, konyha: mozaiklap, mindkettő avult, kopott mozog;  |
| Közműellátottság   | összközműves: víz, csatorna, áram, gáz van  |
| Közmű-mérők        | gáz- és villanyóra van  |
| Fűtés:             | gázkonvektor (működőképességéről nincs információnk)  |
| 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 vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 30 m<sup>2</sup>-es alapterület kismértékű belső átalakítással lehetővé teszi a Lakástörvény értelmében komfortfokozat növelést. A konyha végében van lehetőség zuhanyzó kialakítására, ill. WC létesítésére, amennyiben a csatornázás kivitelezhető, vagy ún. „darálós” WC beépíthető. A 3,63 m belmagasság fekvő-galéria létesítését is lehetővé teszi.

Fentiek értelmében, az ingatlanban kialakítható a jelenlegi trendeknek megfelelően, egy ún. „stúdiólakás”.

Területkimutatás:

| szint  | megnevezés | haszn. alapter. | kerek. alapter. | korr. | korr. alapter. |
|--|------------|-----------------|-----------------|-------|----------------|
|  |            | m2              | m2              | %     | m2             |
| I/14.  | szoba      | 19,06           | 19,06           | 100   | 19,06          |
|  | konyha     | 10,82           | 10,82           | 100   | 10,82          |
|  |            |                 |                 |       |                |
|  |            |                 |                 |       |                |
| mért alapterület összesen:                         |            |                 |                 |       | 29,88          |
| biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület: |            |                 |                 |       | 30             |
| <b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>       |            |                 |                 |       | <b>30</b>      |

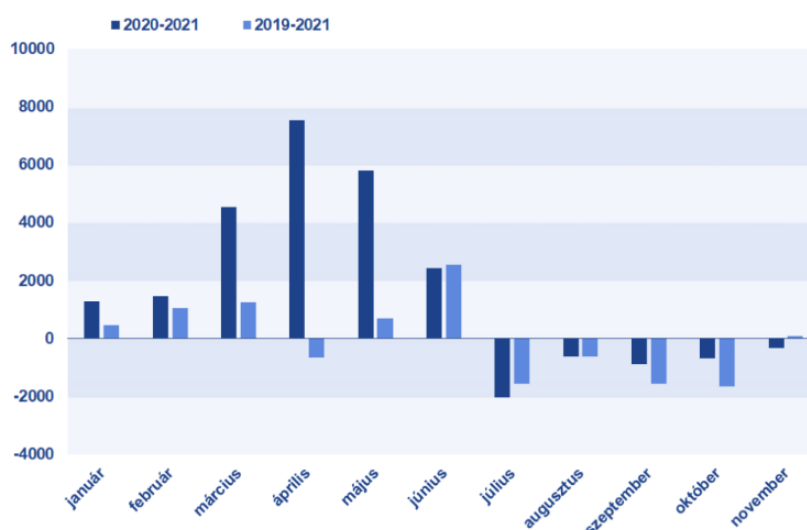
## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 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.

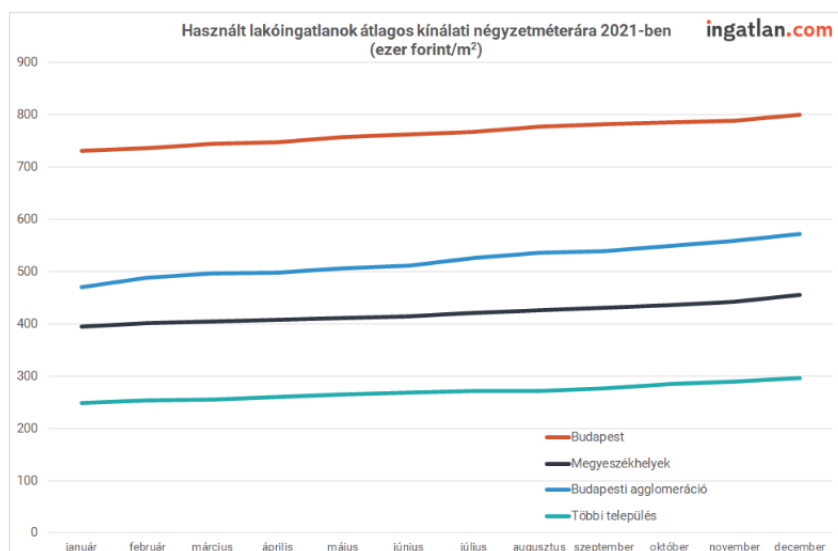
Az idei év sokkal élénkebb lakáspiacot hozott a tavalyi után, hiába érkeztek a koronavírus újabb hullámai. Az első negyedévben 2020-hoz képest több mint 20 százalékkal több tranzakcióra került sor, de 2019-hez képest is 7 százalékos volt a növekedés. A 2020-as második negyedévhez képest a korlátozások 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.



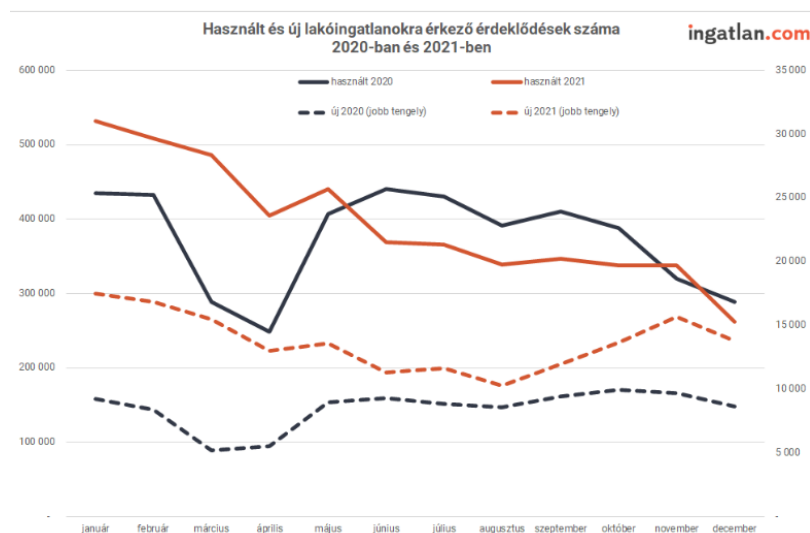
Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető - késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése fékezte a piacot. Októberben a zöld otthon program - amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének - "berobbantotta" 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 Takarékszövetkezet 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 komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága: is lakás, a komfortosítás lehetőségével.

### 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

6. 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 33095/0/A/16 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 30 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-korrektíót 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 vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- az ingatlan alaprajzi elrendezése, alapterülete, lehetővé tesz kismértékű belső átalakítást és komfortosítást.

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

| Összehasonlító szempont                     | Értékelendő ingatlan              | Összeas.1.                                 | Összeas.2                                    | Összeas.3.                                     | Összeas.4.                                     | Összeas.5.                                       |
|---|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| Cím   | 1076 Budapest, Garay u 26.I.14    | VII. ker. Külső-Erzsébetváros<br>Hernád u. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros<br>Csengery u. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros<br>Péterfy S. u. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros<br>Izabella u. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros<br>Marek József u. |
| HRSZ  | 33095/0/A/16                      |  |  |  |  |  |
| <b>Kiinduló alapadatok</b>                  |                                   |  |  |  |  |  |
| Adat típusa (tény/kínálat)                  |                                   | tény                                       | tény   | tény   | kínálat  | kínálat  |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )         | 30                                | 35   | 29   | 32   | 33   | 30   |
| Adásvétel / hird.ár (Ft)                    |                                   | 22 500 000                                 | 21 000 000                                   | 22 500 000                                     | 28 000 000                                     | 28 990 000                                       |
| Infó forrás                                 |                                   | adás-vétel                                 | adás-vétel                                   | adás-vétel                                     | ingatlan.com/<br>32370176                      | ingatlan.com/<br>32581048                        |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )    | 776 988                           | 642 857                                    | 724 138                                      | 703 125  | 848 485  | 966 333  |
| Az ingatlan megnevezése                     | lakás                             | lakás                                      | lakás  | lakás  | lakás  | lakás  |
| Építés/Felújítás éve                        | 1894                              | ~1900                                      | 1900   | 1930   | ~1900  | ~1900  |
| Állapot                                     | felújítandó, nem lakható állapotú | felújítandó, nem lakható állapotú          | közepes állapotú                             | felújítandó, de lakható                        | jó állapotú                                    | jó állapotú; galériás                            |
| Szint                                       | I.em./14                          | II. em                                     | I. em.                                       | IV. em.  | fszt.  | I. em.   |
| Fűtési mód /extrák                          | gázkonvektor                      | gázkonvektor                               | gázkonvektor                                 | gázkonvektor                                   | gázkonvektor                                   | gázkonvektor                                     |
| Kilátás utcai / udvari                      | udvari                            | udvari                                     | udvari                                       | udvari   | udvari   | udvari   |
| Elrendezés                                  | 2 helyiség                        | 5 helyiség                                 | 3 helyiség                                   | 3 helyiség                                     | 3 helyiség                                     | 4 helyiség                                       |
| Komfortfokozat                              | komfort nélküli                   | komfortos                                  | komfortos                                    | komfortos                                      | komfortos                                      | komfortos  |
| adás-vétel/kínálat időpontja                |                                   | 2021.11.hó                                 | 2021.02.hó                                   | 2021.07.hó                                     | 2022.01. hó                                    | 2022.01. hó                                      |
| Infláció/kínálati korrekció                 |                                   | 0%   | 0%   | 0%   | -5%  | -5%  |
| Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )    | 758 839                           | 642 857                                    | 724 138                                      | 703 125  | 806 061  | 918 017  |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>               |                                   |  |  |  |  |  |
| Ép. elhelyezkedése                          |                                   | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | jobb<br>-5%                                    | hasonló<br>0%                                    |
| Építési kor                                 | 1894                              | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| Lakás megközelíth. - lift                   | függőfolyosóról lift nincs        | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| Felép. alapter.                             | 30                                | nagyobb<br>5%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| Épületen belüli elhelyezkedés - szint       | I.emelet                          | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | rosszabb<br>5%                                 | rosszabb<br>5%                                 | hasonló<br>0%                                    |
| Kilátás utcai / udvari                      | udvari                            | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| Fizikai állapot                             | felújítandó, nem lakható állapotú | jobb<br>-5%                                | jobb<br>-5%                                  | jobb<br>-10%                                   | jobb<br>-10%                                   | jobb<br>-10%                                     |
| Elrendezés                                  | 2 helyiség                        | jobb<br>-5%                                | jobb<br>-5%                                  | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                      |
| Komfortfokozat természetben                 | komfort nélküli                   | jobb<br>-5%                                | jobb<br>-5%                                  | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                      |
| Fűtési mód                                  | gázkonvektor                      | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| fürdő/WC megléte                            | nincs                             | jobb<br>-5%                                | jobb<br>-5%                                  | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                    | jobb<br>-5%                                      |
| egyéb                                       |                                   | hasonló<br>0%                              | hasonló<br>0%                                | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                  | hasonló<br>0%                                    |
| korrekciók összesen:                        |                                   | -15%                                       | -20%   | -20%   | -25%   | -25%   |
| Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )    | 596 259                           | 546 429                                    | 579 310                                      | 562 500  | 604 545  | 688 513  |
| <b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b> |                                   |  |  |  |  |  |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                         |                                   |  |  |  | 596 259 Ft/m <sup>2</sup>                      |  |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:                 |                                   |  |  |  | 30 m <sup>2</sup>                              |  |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK                         |                                   |  |  |  | 17 887 770 Ft                                  |  |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:     |                                   |  |  |  | 17 900 000 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, Garay utca 26. l.em.14. alatti 33095/0/A/16 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**17 900 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-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.

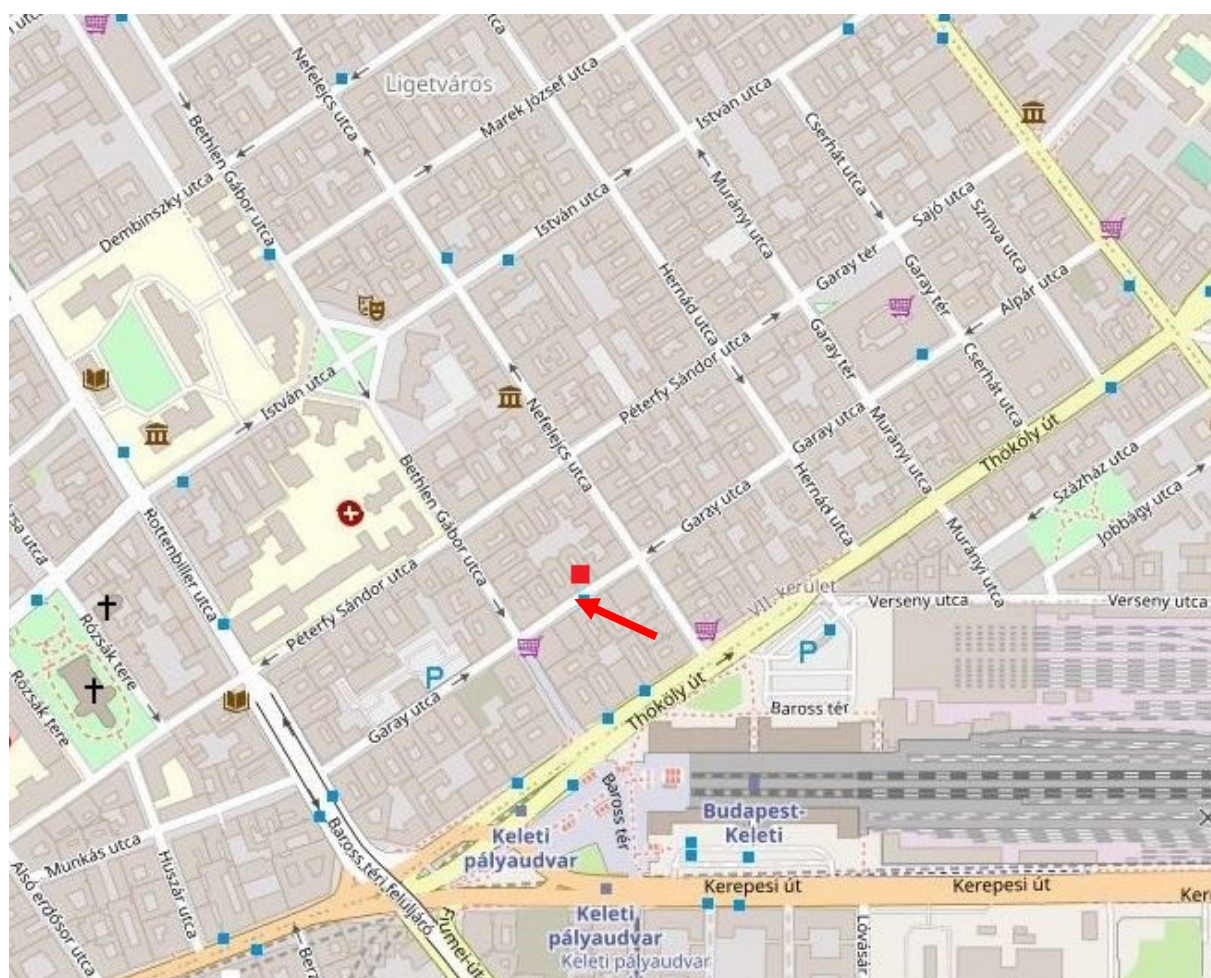
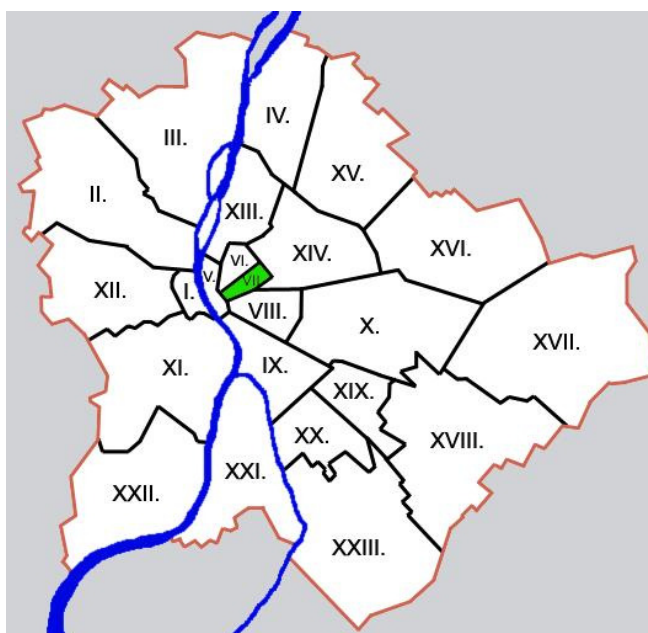
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprakzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek









## FOTOMELLÉKLET

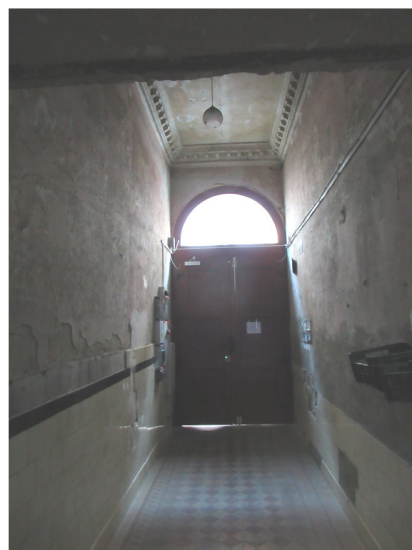
szemle időpontja.: 2022.01.10



utcakép – környezet



utcakép - főhomlokzat



kapualj





belső udvar



lépcsőház



értékelt lakás



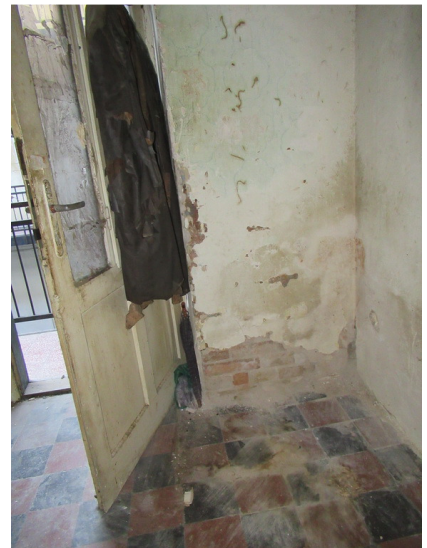
lakás bejárata - konyha







konyha



konyha – villany- és gázóra



szoba





szoba - gázkonvektor



szoba - beázás



szoba - beázás



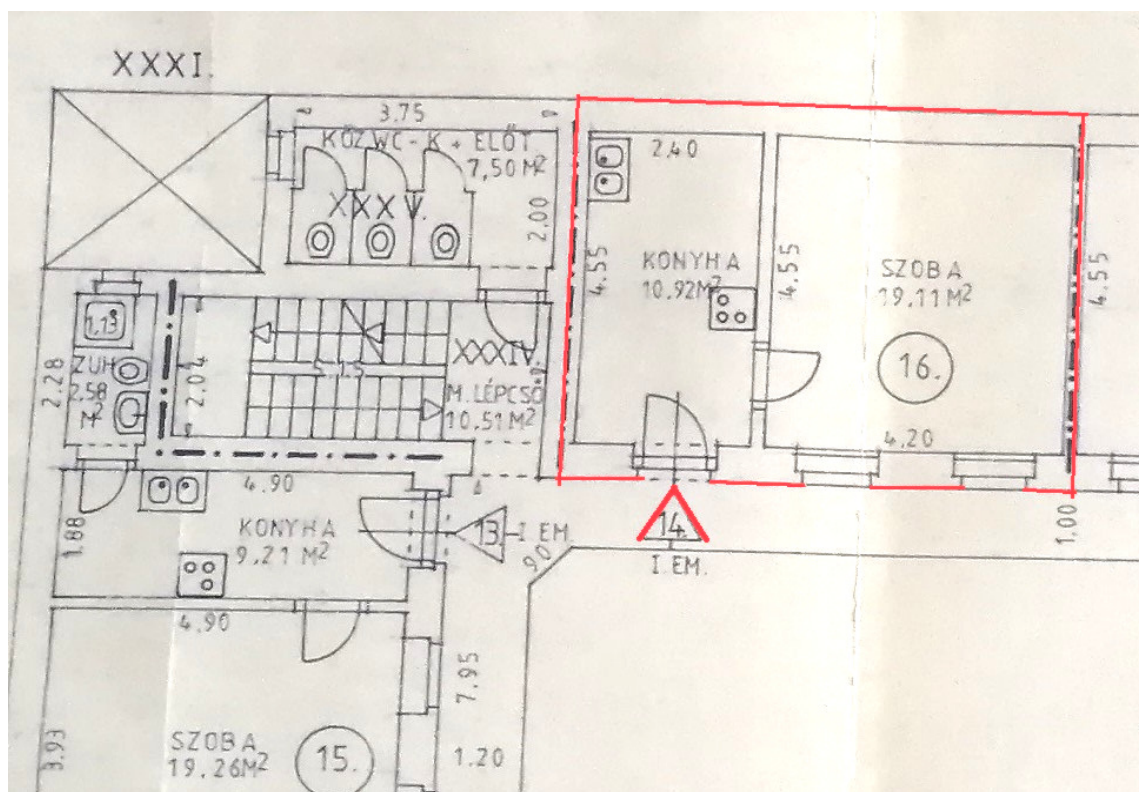
szoba - parketta



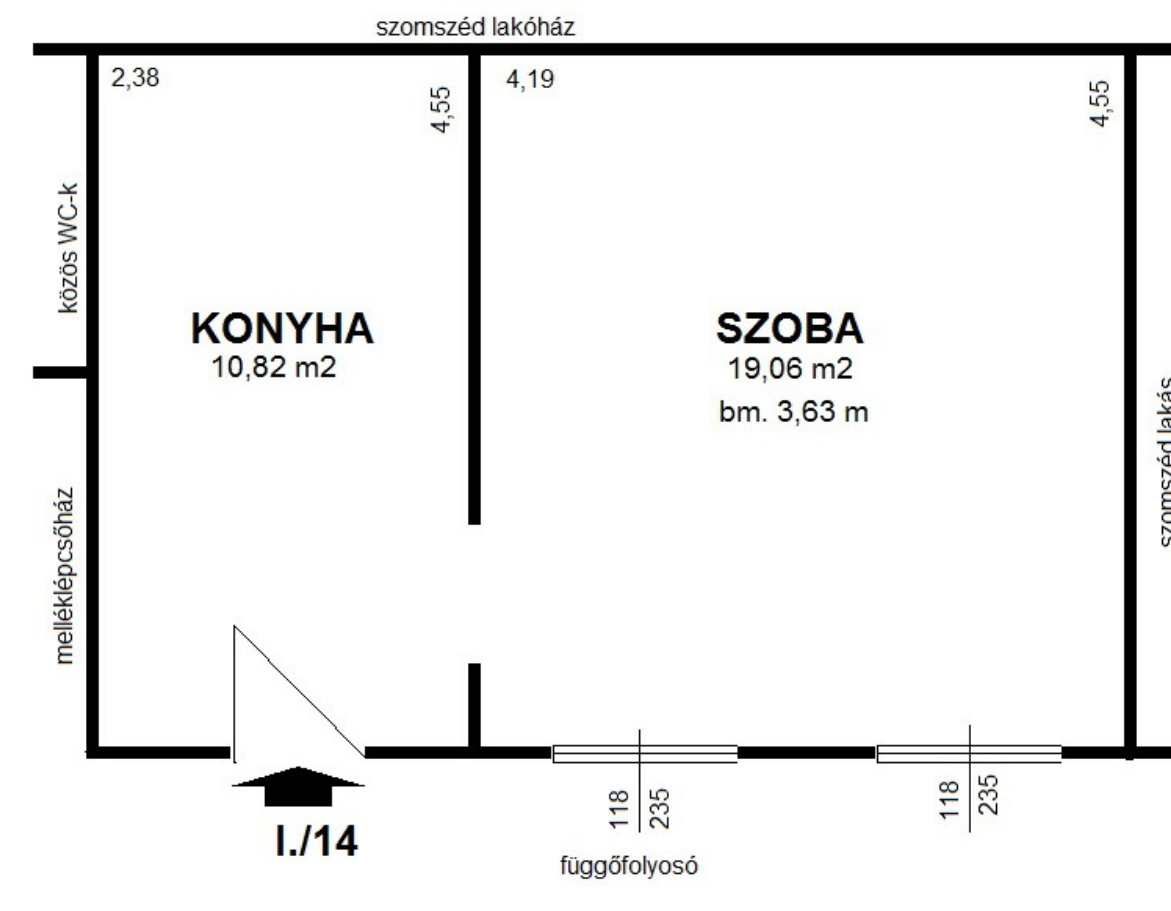
melléklépcsőház – közös WC-k



## Alapító Okirat mellélete:



## Mért alaprajz:





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: 8000004/402881/2021

2021. 12. 07

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33095/0/A/16 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Garay utca 26. 1. emelet. ajtó:14.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 30            | 1 0                       | 237/10000     | önkormányzat    |

Bejegyző határozat:

## 1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 136834/1996/VII.10.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993/I.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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bp. VII. ker. Garay utca 26.szám alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Általános rendelkezések

A Budapest, VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 328. tulajdoni lapon, 33.095-ös hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII. ker. Garay utca 26. szám alatti az 1991. évi XXXIII. törvény 1.§. /1/ bek. alapján a Fővárosi VII. ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló ház-ingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklékesei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklékések a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó építményrészek

(Oszthatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felméréseken alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, oszthatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. 728 m<sup>2</sup> telek,
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,

/

- 2 -

- III. Közberső fűdémek burkolat nélkül, a zárófűdém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelési, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,
- IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszcsatornák, egyéb bádigos szerkezetek,
- V. Homlokzatvakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonu helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói,
- VI. Közös kapubejárat, az udvar burkolata, személybejáró
- VII. Lépcsőház a lépcsőszerkezettel,
- VIII. Nyomóvíz alap-és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi öröklakások és külön tulajdonu helyiségek ágvezetékének bekötéséig, a vizóra,
- IX. Csatorna alap-és ejtővezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonu helyiségek bekötéséig, a közös tulajdonu helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai,
- X. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonu helyiségek elektromos árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei,
- XI. Gázbekötés alap-és felszállóvezetékei a társasházi öröklakások és a külön tulajdonu helyiségek gázmérő-órájáig,
- XII. Ereszszegély, kéményszegély, tetőkibúvó, tetővilágító ablakok, kéményseprő járdák,

#### Közös tulajdonu helyiségek

##### Pinceszinten:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| XIII. pincelépcső              | 7,43 m <sup>2</sup>  |
| XIV. tároló 1.                 | 4,44 m <sup>2</sup>  |
| XV. tároló 2.                  | 5,78 m <sup>2</sup>  |
| XVI. tároló 3.                 | 18,80 m <sup>2</sup> |
| XVII. pincerekesz 1./5.drb./   | 25,27 m <sup>2</sup> |
| XVIII. pincerekesz 2./12.drb./ | 56,15 m <sup>2</sup> |
| XIX. pincerekesz 3./ 5.drb./   | 18,82 m <sup>2</sup> |
| XX. közlekedő 1.               | 8,97 m <sup>2</sup>  |
| XXI. közlekedő 2.              | 18,72 m <sup>2</sup> |
| XXII. közlekedő 3.             | 6,75 m <sup>2</sup>  |

##### Földszinten:

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| XXIII.kapualj   | 9,13 m <sup>2</sup>   |
| XXIV. lépcsőház | 13,16 m <sup>2</sup>  |
| XXV. udvar      | 170,53 m <sup>2</sup> |

- 3 -

|                     |          |
|---------------------|----------|
| XXVI. melléklépcső  | 10,51 m2 |
| XXVII. közös WC     | 6,30 m2  |
| XXVIII. légudvar 1. | 1,92 m2  |
| XXIX. légudvar 2.   | 2,16 m2  |
| XXX. légudvar 3.    | 5,25 m2  |
| XXXI. légudvar 4.   | 7,80 m2  |

I. emeleten:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| XXXII. lépcsőház      | 13,16 m2 |
| XXXIII. függőfolyosó  | 59,78 m2 |
| XXXIV. melléklépcső   | 10,51 m2 |
| XXXV. közös WC+előtér | 7,50 m2  |
| XXXVI. légudvar 5.    | 7,37 m2  |

II. emeleten:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| XXXVII. lépcsőház     | 13,16 m2 |
| XXXVIII. függőfolyosó | 59,78 m2 |
| XXXIX. melléklépcső   | 10,51 m2 |
| XL. közös WC+előtér   | 7,50 m2  |

Padlásszint:

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| XLI. padláslépcső | 2,60 m2   |
| XLII. padlástér   | 468,00 m2 |

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklakások illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

1. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./ sor-számmal jelzett pincészinthez található lépcsőből, eladótérből, műhelyből álló, összesen 35 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

276/10.000-ed rész

/

- 6 -

12. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12./sorszámmal jelzett, I. emeleten található 10. ajtó-számu előtérből, konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 28 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

221/10.000-ed rész

13. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13./sorszámmal jelzett, I. emeleten található 11. ajtó-számu konyhából, szobából álló öröklakás, összesen 28 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

221/10.000-ed rész

14. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14./sorszámmal jelzett, I. emeleten található 12. ajtó-számu konyhából, szobából álló, összesen 32 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

253/10.000-ed rész

15. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15./sorszámmal jelzett, I. emeleten található 13. ajtó-számu konyhából, szobából, zuhanyozó+WC-ből álló, összesen 31 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

245/10.000-ed rész

16. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16./sorszámmal jelzett, I. emeleten található 14. ajtó-számu konyhából, szobából álló, összesen 30 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

237/10.000-ed rész



- 14 -

E./

Ingatlannyilvántartási kérelem


Az alapító kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalának illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be és ennek során a 328. számú tulajdoni lapot, 328/0. szám alatt társasházi törzslappá alakítsa át, a társasháznak az Alapító Okirat A./ pontjában I.- XLIII. tételek alatt felsorolt és a közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit, felszereléseit a 33.095. hrsz. alatt társasház megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási jószágtestté egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az Alapító Okirat B./ pontjában, a külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 328/1-27-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

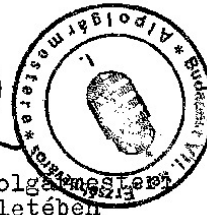
F./

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűnését be kell jegyezni az ingatlannyilvántartást vezető Földhivatalnál.  
A társasháztulajdonra az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.  
Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonaira illetve azok jogutódjaira.

Budapest, 1996. április 22.

  
Erzsébetvárosi Polgárhivatal  
Hivatal képviselőjében



Dr. Gál Györgyi

ügyvéd

Bp. 82.sz. Bgyv. Iroda  
1071 Bp., Damjanich u. 27.  
Tsz.: 122-9755