PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A. alatti
34087/0/A/8 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2020. november 3.

Magyar Ingatlanszövetség
FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu
MERT-CERT ISO 9001

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 13.
   6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése 14.
   6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 16.
   6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 18.

7. MEGJEGYZÉSEK 18.

MELLÉKLETEK 19.
   térképrészletek
   fotók
   tulajdoni lap
   alaprajz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A.
Helyrajzi szám:	34087/0/A/8
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükséglakás
természetben:	üres helyiség
Területe (tul.lap):	20 m^2 **Természetben: 10 m^2**
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A. alatti 34087/0/A/8 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

2 800 000,- Ft, azaz Kétmillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Megjegyzés: Az ingatlan tulajdoni lapját beszereztük, alaprajzot nem kaptunk, ezért a lakást a helyszínen felmértük, a vázlatot elkészítettük, alapterületben a tulajdoni laptól 10 m^2 eltérést tapasztaltunk, ami jelentős 50%-os mértékű, ezért a helyszínen mért 10 m^2 alapterülettel számoltunk az értékelés során.

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:

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

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

Budapest, 2020. november 3.

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 beszereztük, alaprajzot nem kaptunk, ezért a lakást a helyszínen felmértük, a vázlatot elkészítettük, alapterületben a tulajdoni laptól 10 m² eltérést tapasztaltunk, ami jelentős 50%-os mértékű, ezért a helyszínen mért 10 m² alapterülettel számoltunk az értékelés során**. 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, 2020. november 3.

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 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 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: 2020.11.03.

Jelen voltak: - PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő
Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2020.10.15)

Az ingatlant bejártuk, felmértük (alaprajzi vázlatot elkészítettük), a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2020.10.15. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A.		
(természetben:)	1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34087/0/A/8		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	20 m²	eszmei hányad:	136/10000
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		

<u>Jogi helyzet</u>:

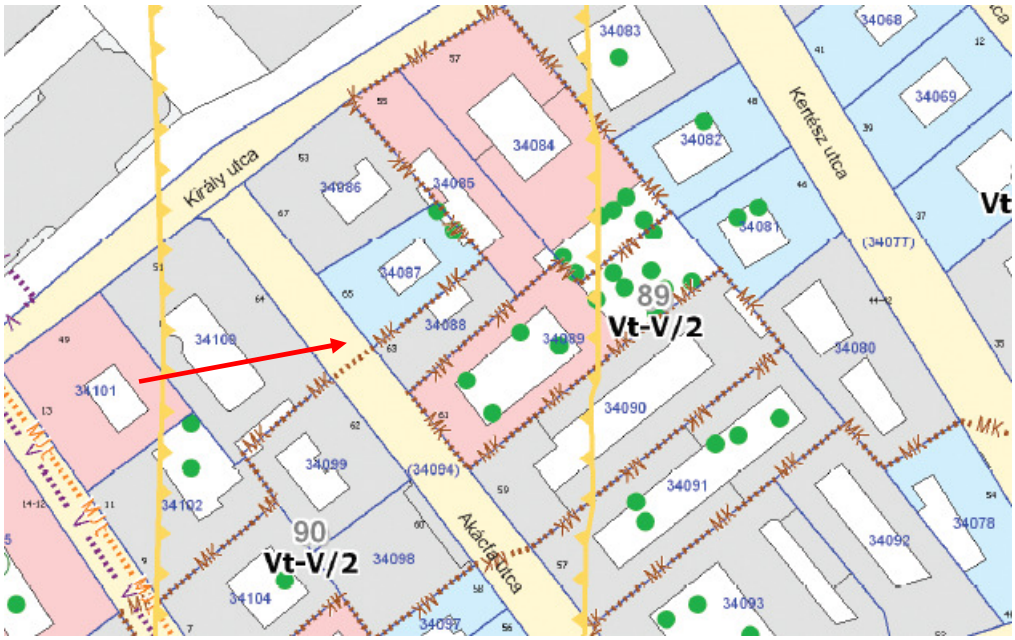
A tulajdoni lapon 34087/0/A/8 hrsz-ú, 20 m^2-es lakás megnevezésű ingatlan természetben egy helyiségből áll, fűtése nincs, közös WC használatáról nem kaptunk információt, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül.
A lakást a helyszínen felmértük, a vázlatot elkészítettük, alapterületben a tulajdoni laptól 10 m^2 eltérést tapasztaltunk, ami jelentős 50%-os mértékű, ezért *a helyszínen mért 10 m^2 alapterülettel* került figyelembe vételre.

Társasház Alapító Okirat nem áll rendelkezésünkre, ezért annak tartalma nem ismert, szakmai tapasztalatunk alapján feltételezzük, hogy abban nincs az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzés.

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 Vt-V/2 övezetbe tartozik:

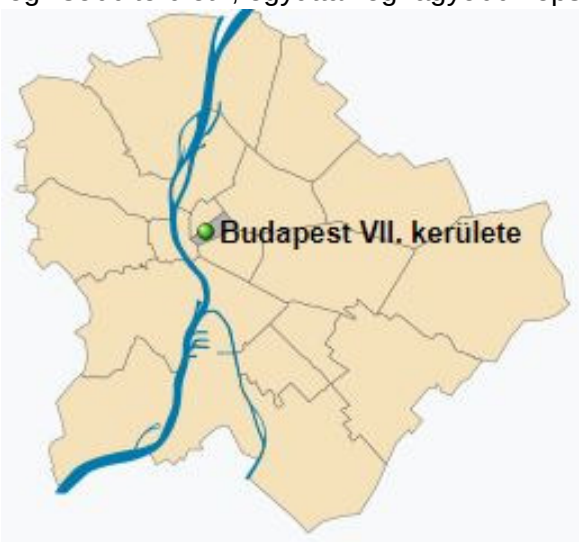


<u>Megjegyzés:</u>
Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

<u>Budapest VII. kerülete</u> – 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^2), 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 elöregedő 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.

<u>Az ingatlan elhelyezkedése:</u>

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, a Király utca és a Dob utca közötti szakaszon, az Akácfa utca 65. szám alatt lévő társasházban található, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben. A vizsgált ingatlan a Király utcától a második ingatlan.

Az ingatlan kis forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal. Az Oktogon 500 méter gyalogtávolságban elérhető.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabálytalan, téglalaphoz közelítő alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zártsorú, keretes beépítésű. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít, a belső udvar, burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten tárolók vannak, a földszint utcai szárnyában iroda/üzlethelyiségek, a felsőbb szinteken lakások, illetve orvosi rendelők vannak, összesen 28 db.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregtető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkő lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: műkő lépcső
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: ablakok 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 34087/0/A/8 hrsz-ú, 20 m^2-es lakás megnevezésű ingatlan, a lakást a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól 10 m^2 eltérést tapasztaltunk, ami jelentős 50%-os mértékű, ezért a **helyszínen mért 10 m^2 alapterülettel számoltunk az értékelés során**. Természetben több éve már üresen áll, előzőleg szükséglakásként használták.
A vizsgált ingatlan az épület DK-i szárnyában, a földszinten helyezkedik el. Megközelítése kapualjon, belső udvaron át, majd onnan nyíló átjáró folyosóról nyílik.
Az ingatlan, 1 helyiségből áll, fűtése nincs, közös WC használatáról nincs információnk, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül. Belmagassága 4,10 m.
A vizsgált ingatlan ÉNy-i tájolású, a lakás átjáró folyosóról nyílik, természetes fényt nem kap, sötét. Csak egy nyílászáróval rendelkezik, mely egy felülvilágítós ablakos bejárati ajtó.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: nincs, bejárati ajtó: felülvilágítós, egyszárnyú, üvegezett, gerébtokos faszerkezet. A nyílászáró avult, mázolása kopott, felújításra, cserére szorul.
Belső falfelületek	vakolt, festett; vizesedés nyomai látszanak, a festés repedezett, mállik
Padlóburkolat	mozaiklap
Közműellátottság	részben közműves: víz, csatorna
Mennyezet	boltozatos kialakítású
Közmű-mérők	villanyóra
Fűtés:	nincs;
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 db csaptelep van
Melegvíz-ellátás	nincs;
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	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 leverve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 10 m^2-es alapterület belső átalakítással sem tesz lehetővé a Lakástörvény értelmében komfortfokozat növelést.

Az ingatlan kis alapterületére, elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, természetes megvilágításának hiányára és közműellátottságára való tekintettel véleményünk szerint csak tárolásra alkalmas, esetleg a mellette lévő lakás bővítésére. A boltíves mennyezet galéria kialakítását sem tesz lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fsz.3A.	helyiség	10,13	10	100	10
				mért alapterület összesen:	**10**
				biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:	11
				tulajdoni lapon szereplő alapterület:	20

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

2020 első negyedévében a koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már lassuló állapotában érte el, és jelentős mértékben felforgatta a piaci kondíciókat. 2019 végén több jel is azt mutatta, hogy véget ért a hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó felívelő szakasza. Negyedéves alapon országos átlagban már stagnáltak a lakásárak az MNB lakásárindex értékei szerint 2019 utolsó negyedévében, amíg Budapesten 2 százalékos csökkenés volt mérhető, amire évek óta nem volt példa. A lakásárak éves növekedési üteme mindezzel érdemben lassult, országosan 16,2 százalékra, amíg Budapesten 14,1 százalékra. 2020 első negyedévében előzetes adatok szerint folytatódott a lassulás, a lakásárak éves növekedési üteme országosan 12,3, Budapesten pedig 9,5 százalékra csökkent. Az árdinamika mérséklődése mellett 2019-ben 10,4 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg a lakáspiacon 2018-hoz képest, Budapesten pedig még nagyobb, 25,6 százalékos volt a visszaesés. Emellett 2019. év végén a vevők által a piaci alku során elérhető árengedmény jelentősen megemelkedett, elsősorban Budapesten, ami a kereslet mérséklődését jelezte.

A járványhelyzet a lakásbérleti piacon is azonnal éreztette hatását. Piaci adatok alapján február végéhez képest április végére 22 százalékkal nőtt Budapesten a kiadásra kínált lakások száma, számos korábban rövidtávra, turisztikai céllal kiadott lakás terelődhetett át a hosszú távú bérleti piacra a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT) szakemberei szerint. Az átlagos kínálati bérleti díjak is mérséklődtek a legtöbb fővárosi, különösen a belvárosi kerületekben. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban kivitelezések csúszását, előretekintve pedig még kevesebb új fejlesztést eredményezhet. A kivitelezéseket lassítja az import alapanyagok nehéz elérhetősége, valamint a munkafolyamatok biztonsági okokból történő átszervezése is. *(forrás: hvg.hu/ingatlan/2020.10.20)*

Az elmúlt öt évben az idei második negyedévben először fordult elő, hogy a használt lakások ára éves szinten csökkent. A kereslet és a kínálat jelentősen visszaesett a koronavírus-járvány első hullámának legsúlyosabb időszakában.
A használt lakások az éves árcsökkenés ellenére a 2015-ös szinthez képest 60 százalékkal voltak drágábbak a második negyedévben, az előző negyedévhez képest 8 százalékos volt a hanyatlás. Az új lakások ára éves szinten 1,4 százalékkal még növekedni is tudott.
A szakportál adatai szerint márciusi közepétől április végéig a kereslet 10-40 százalékkal esett vissza éves szinten, a feladott hirdetések száma pedig 10-30 százalékkal csökkent azokban a hetekben. *(forrás: mnb.hu/lakaspiaci-jelentes-2020-junius)*

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres szükséglakás, az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: *tároló vagy szomszédos lakás bővítése egy helyiséggel*.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):
1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
b) közművesítettsége;
c) melegvíz-ellátása; és
d) fűtési módja
alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.
2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább
a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és *d)* központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
3. Komfortos az a lakás, amely legalább
a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
b) közművesítettséggel;
c) melegvíz-ellátással; és
d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.
4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem
felel meg, de legalább
a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.
5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
c) a vízvétel lehetősége biztosított.
6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)
a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más
anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
d) fűthető; és
e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
7. A lakás helyiségei általában
b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).
8. *Lakószoba* az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

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

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé
a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).
(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m^2 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^2-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m^2-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.
(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a 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: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 34087/0/A/8 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 20 m^2 alapterület helyett a helyszínen mért 10 m^2 alapterülettel 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-korrekciót 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, rossz a megközelíthetősége, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- az ingatlan kis alapterületére, elhelyezkedésére, megközelíthetőségére és közműellátottságára való tekintettel csak tárolásra alkalmas, esetleg a mellette lévő lakás bővítésére.

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	1073 Budapest, Akácfa u. 65. fsz.3.A.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay tér	VIII. ker. Józsefváros Baross u	VIII. ker. Corvin negyed Kis Sáció u.
HRSZ	34087/0/A/8					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	10	13	11	16	22	8
Adásvétel / hird.ár (Ft)		4 000 000	3 000 000	6 900 000	5 780 000	2 990 000
Infó forrás		NAV adat	NAV adat	ingatlan.com/ 30569455	ingatlan.com/ 31828456	ingatlan.com/ 31797229
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	329 629	307 692	272 727	431 250	262 727	373 750
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	tároló	lakás	tároló
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~2001	~1900	~2001
Állapot	teljesen felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes állapotú	teljesen felújítandó, nem lakható	közepes állapotú
Szint	földszint	em.	földszint	em.	földszint	em.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Kilátás utcai / udvari	átjáró folyosó	udvari	udvari	na.	udvari	na
Elrendezés	1 helyiség	1 helyiség	1 helyiség	1 helyiség	3 helyiség	1 helyiség
Komfortfokozat	szükséglakás	szükséglakás	szükséglakás	-	félkomfortos	-
adásvétel/kínálat időpontja Infláció/kínálati korrekció		2019.IV.név 0%	2020.II.név 0%	2020.10. hó -20%	2020.10. hó -20%	2020.10. hó -20%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	286 920	307 692	272 727	345 000	210 182	299 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 15%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
Lakás megközelíth. - lift	belső udvar	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	10	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	átjáró folyosó	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Elrendezés	1 helyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Komfortfokozat természet-ben	szükséglakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
WC megléte	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
lakásnak való alkalmasság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-5%	0%	-10%	15%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**277 269**	292 308	272 727	310 500	241 709	269 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**277 269**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**10**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	2 772 690	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**2 800 000**	**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
1073 Budapest, Akácfa utca 65. földszint 3A. alatti 34087/0/A/8 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

2 800 000,- Ft, azaz Kétmillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2020.10.15-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, 2020. november 3.

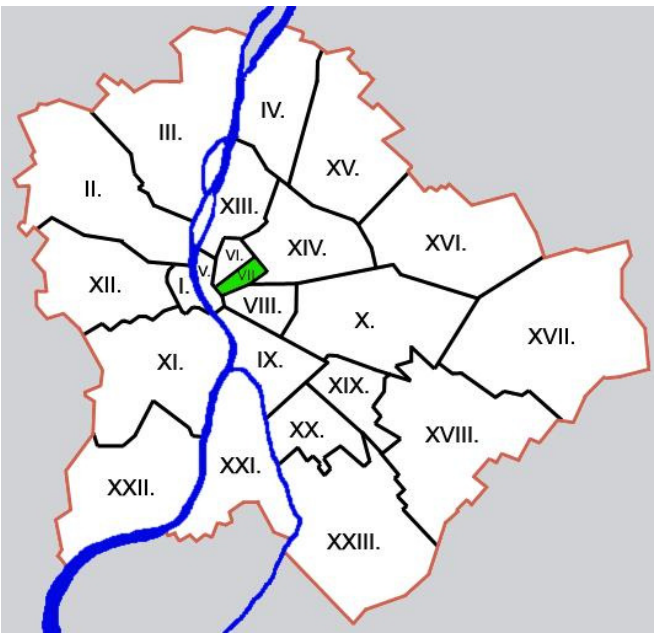
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

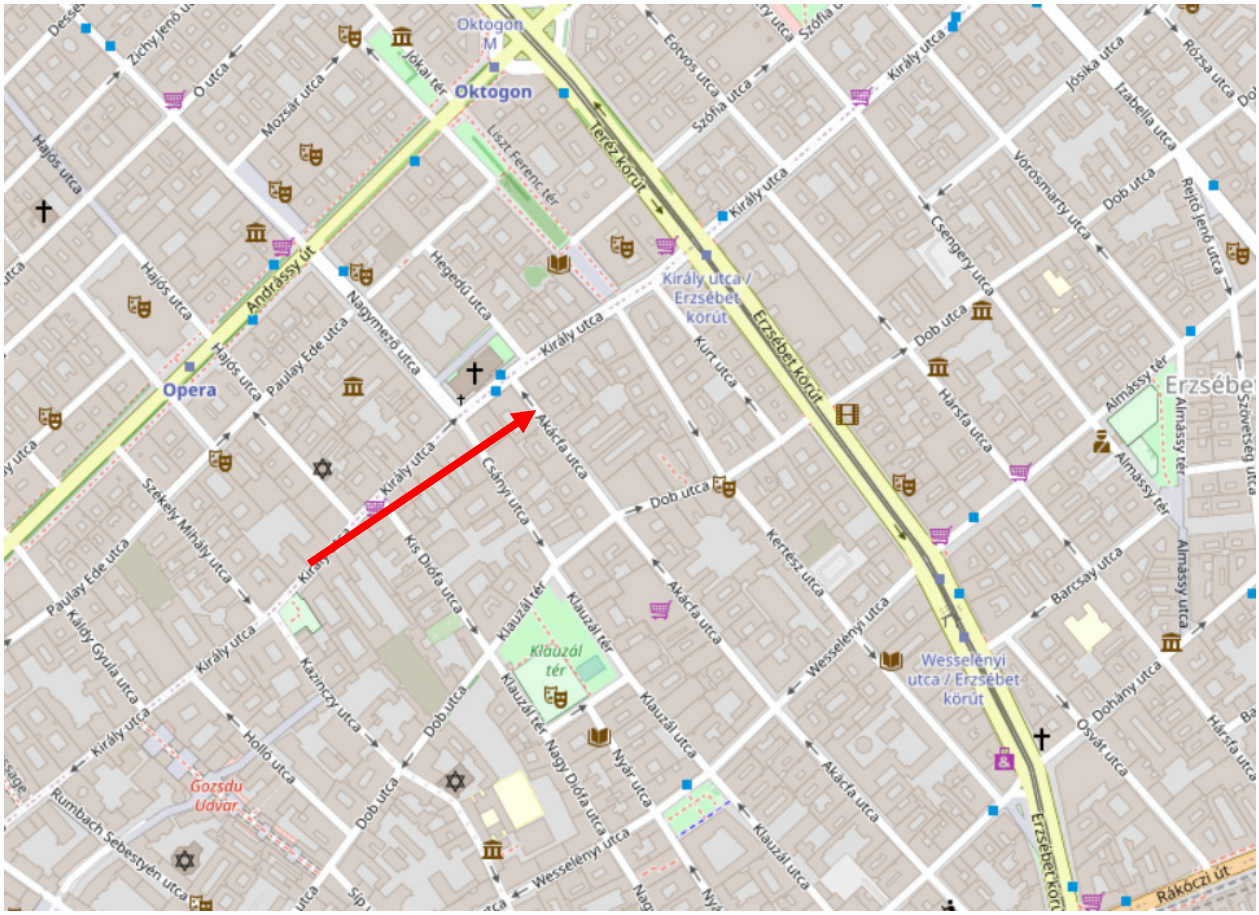
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz

Térképrészletek





Budapesti Avilai
Nagy Szent Teréz...
Frici Papa
Elvitel • Kiszállítás
Petőfi Sándor u.
Akácfa u.
Király u.
Csány u.

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2020.11.03

Utcakép

Utcai homlokzat

Bejárat

Kapualj

Kapualj

Lépcsőház

Belső udvar

átjáró folyosó

lakás bejárata

A vizsgált ingatlan

A vizsgált ingatlan

mennyezet

padlóburkolat

villanyóra, vízcsap

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: 8000004/289454/2020

2020.10.15

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34087/0/A/8 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 65. földszint. ajtó:3A.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	20	0	1	136/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat:

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 217750/1995.XII.4.
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/93.I.27.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

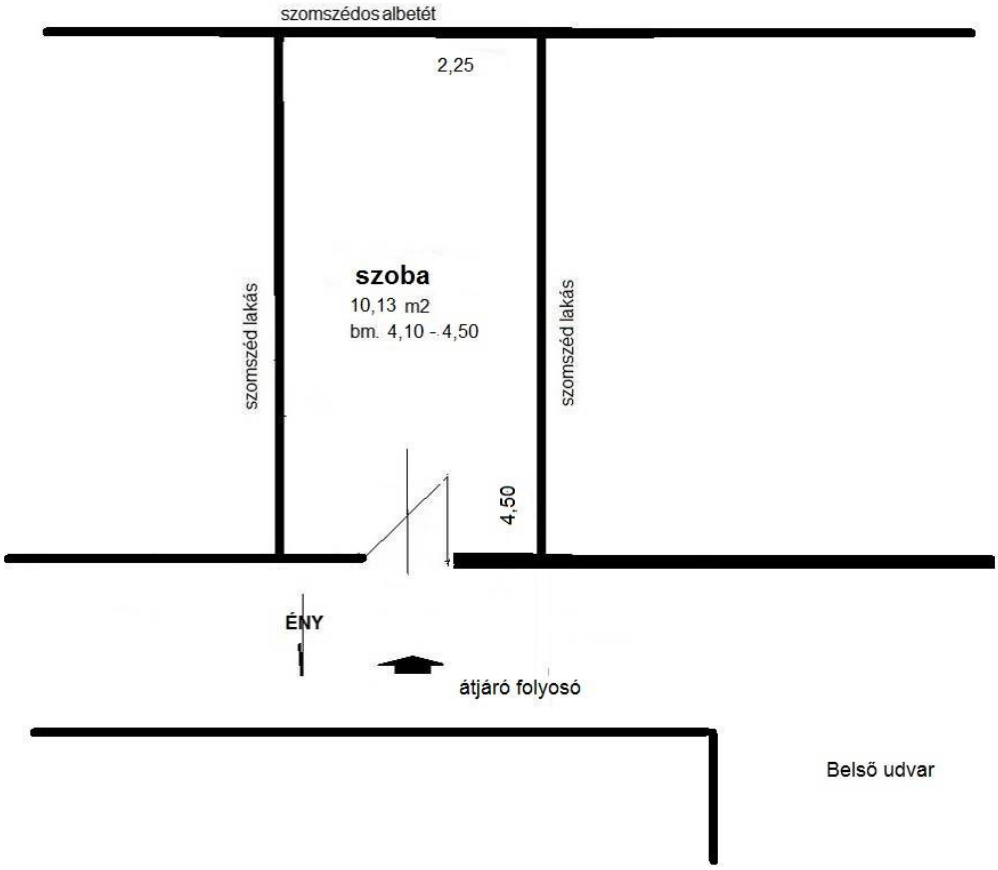
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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 Nem hiteles tulajdoni lap


szomszédos albetét
2,25
szoba
10,13 m2
bm. 4,10 - 4,50
szomszéd lakás
szomszéd lakás
4,50
ÉNY
átjáró folyosó
Belső udvar