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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 41., 42. alatti 33081/0/A/44, 33081/0/A/45 hrsz-ú, és a társasház közös tulajdonában lévő LI-LVI alatti ingatlanokról

Budapest, 2021. február 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA 6.

2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI 8.

3. Az INGATLANNYILVÁNTARTÁS ADATAI 8.
   3.1. A tulajdoni lapok adatai 8.
   3.2. A Társasház Alapító Okirat vonatkozó adatai 9.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI 10.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE 10.
   5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete 10.
   5.2. A telek bemutatása 11.
   5.3. A felépítmény(ek) bemutatása 11.
   5.4. Az értékelt ingatlanok bemutatása 12.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 18.
   6.1. Ingatlanforgalmi helyzet 18.
   6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága 19.
   6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése 20.
   6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 22.
   6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 28.

7. MEGJEGYZÉSEK 28.

MELLÉKLETEK 29.
   térképrészletek
   fotók
   tulajdoni lapok
   Társasház Alapító Okirat kivonata
   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+TAO:	1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 41., 42. és a LI-LVI alatti közös helyiségek		
Helyrajzi szám:	33081/0/A/44 és 33081/0/A/45; közös terület: LI-LVI		
Megnevezése tul.lap+TAO:	2 lakás és Társasházi közös tulajdonú 3 tároló, közlekedő, 2 WC		
kapott adatszolgáltatás:	szükséglakás		
természetben:	üres helyiségek		
Területe (tul.lap + TAO):	48 m^2	14 m^2	71 m^2
Területe (természetben):	47 m^2	17 m^2	82 m^2
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára, az alábbi bontásokban: hrsz. 33081/0/A/44:48 m2 (tulajdoni lap szerinti alapterület)
hrsz. 33081/0/A/45:14 m2 (tulajdoni lap szerinti alapterület)
közös tulajdon: LI-LVI:69 m2 (TAO szerinti alapterület)

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 értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján, a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően, az alábbi értékeket határoztuk meg:

a
1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emeletén lévő 146 m2 alapterületű ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

47 200 000,- Ft, azaz Negyvenhétmillió-kétszázezer Ft,
mely érték az alapterület arányában, az alábbiak szerint oszlik meg kerekítve:

IV/41. alatti	**33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan:**	**17 300 000 Ft**
IV/42. alatti	**33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan:**	**6 300 000 Ft**
IV/LIII alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**15 900 000 Ft**
IV/LIV és LV alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**7 700 000 Ft**

a fenti ingatlan 4 db önálló lakásként meghatározott forgalmi értékei kerekítve:

IV/41. alatti	**33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan:**	**17 300 000 Ft**
IV/42. alatti	**33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan:**	**6 400 000 Ft**
IV/LIII alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**15 600 000 Ft**
IV/LIV és LV alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**7 900 000 Ft**
	4 érték összesen :	**47 200 000 Ft**

A feltüntetett értékek általános forgalmi adót tartalmazhatnak!

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 értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2021. február 10.

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 lapjait beszereztük, a Társasház Alapító Okiratot és a mellékletét képező alaprajzot megkaptuk, ezt a helyszínen ellenőrzésképpen felmértük, a méreteket a rajzra rávezettük, a nyilvántartottnál kissé nagyobb össz. alapterületet kaptunk, a számításokat ez alapján végeztük. 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, 2021. február 10.

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: 2020.10.21. és 2021.02.05.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő
Felhasznált dokumentumok: - 2 db tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolatok: 2020.10.15 és 2021.02.01)
- Társasház Alapító Okirata és IV. emelet alaprajza

Az ingatlant bejártuk, felmértük (alaprajzon módosítottunk), a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS ADATAI

3.1. A tulajdoni lapok adatai:

Helyrajzi szám:	**33081/0/A/44**
Tulajdoni lap dátuma:	2021.02.01. (nem hiteles-szemle másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 41.
(természetben:)	1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 41.
Fekvése:	Belterület
Megnevezése:	lakás
Területe:	48 m² eszmei hányad: 327/10000
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

Helyrajzi szám:	**33081/0/A/45**
Tulajdoni lap dátuma:	2020.10.15. (nem hiteles-szemle másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 42.
(természetben:)	1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emelet 42.
Fekvése:	Belterület
Megnevezése:	lakás
Területe:	14 m² eszmei hányad: 95/10000
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

3.2. A Társasház Alapító Okirat vonatkozó adatai (1997. március):

Közös tulajdonból:

IV. emelet, tetőtér		
L.	Lépcsőház:	12,71 m²;
LI.	Közös WC:	1,50 m²;
LII.	Közlekedő:	15,72 m²;
LIII.	Tároló:	32,51 m²;
LIV.	Tároló:	12,90 m2,
LV.	Tároló:	8,35 m2,
LVI.	Padlislépcső:	2,01 m2,
LVII.	Padlás:	307,94 m2,
LVIII.	Lépcsőház:	7,84 m2,
	összesen:	380,23 m²,

Külön tulajdonból:

44. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/44 számú tulajdoni lapon 33081/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 41. sz. alatti 1 szoba, konyha, helyiségekből álló, 48,45 m² (kerekítve 48 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 327/10000 hányad.

45. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/45 számú tulajdoni lapon 33081/A/45 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 42. sz. alatti 1 szoba, helyiségekből álló, 14,15 m² (kerekítve 14 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 95/10000 hányad.

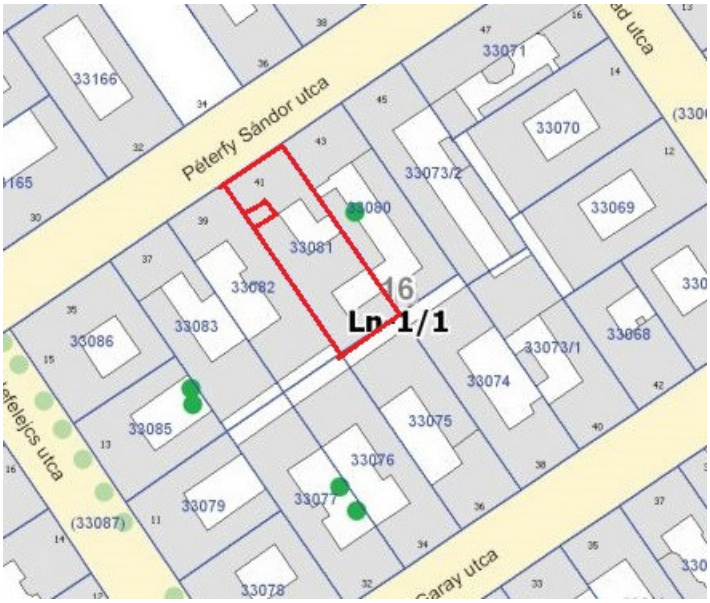
<u>Jogi helyzet</u>:

Az értékelt ingatlan az épület utcafrontján elhelyezkedő IV. emeleten lévő, két önálló albetétként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú lakás és a Társasház közös tulajdonában álló LI-LVI jelű 3 tároló, közlekedő, 2 WC. Az ingatlan összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható. A két albetétben van WC, a többi helyiséghez egy közös WC tartozik, a fűtés egyedi/gázkonvektoros, de vélhetően egyik sem működőképes, tehát a Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősülhet.

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 tárgyai társasházi albetétek, illetve közös tulajdonú ingatlanrészek, 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^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 Külső Erzsébetvárosban, a Péterfy Sándor utca 41. szám alatt lévő társasházban található, az utca Nefelejcs és Hernád utcák közötti szakaszán, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal, illetve elérhető az M2 Keleti Pályaudvar megállótól.

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 711 m^2 térmértékű, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zártsorú, keretes beépítésű. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít, a belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, pince+fszt+3 / az utcafronton 4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten tárolók vannak, a földszint utcai szárnyában 1 üzlethelyiség a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 45 albetét.

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: 2 karú műkő lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: íves műkő lépcső
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt geréb tokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt geréb tokos 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 értékelendő ingatlan(ok) bemutatása

Megbízásunknak megfelelően értékelt az épület utcai szárnyában elhelyezkedő IV. emeleten lévő, két önálló albetétként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú lakás és a Társasház közös tulajdonában álló LI-LVI jelű 3 tároló, közlekedő, 2 WC.

Ez az utcafronti rész valószínűen utólagos ráépítés, a közös bejárat a főlépcsőházból érhető el, lift nincs.

A lépcsőházi bejárat egy L alaprajzú közös folyosóba nyílik, innen érhető el a többi helyiség: az utcára nézően 2 volt műterem, az udvar felől 2 tároló helyiség, végében a IV./42. szükséglakás.

Az értékmeghatározás értékesítés céljából készül, kétféle lehetséges hasznosítás szerint:

1. a teljes IV. emeletet egy ingatlanként kezeljük,

2. Ebben az esetben 4 önálló lakással számolunk, – 2 önkormányzati tulajdon és 2 közös tulajdon – ezeknek önálló értékét határozzuk meg, ezért az egyes ingatlanrészeket is ennek megfelelően ismertetjük.

A jelenlegi állapot szerint az önállóan hasznosítható helyiségek egy „L" alaprajzú közlekedőről érhetőek el. Az egységenkénti értékelésnél ezt a közlekedőt továbbra is közös területnek tekintjük.

A számításoknál a mért alapterületet vesszük alapul.

A természetbeni állapotnak megfelelően a területek megoszlását az alábbi táblázatban mutatjuk be:

szint/ ajtó	hrsz./ közös tul.	megnevezés	alapter.	mért alapter.	
			TAO szerint	haszn.	kerek.
			m²	m²	m²
IV./41	33081/A/44	lakás	48,45	47,06	47
IV./42	33081/A/45 és LVI.	lakás	14,00	17,43	17
IV.em.	LI - LV	3 tároló, közl., WC	70,98	82,01	82
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					133
mért alapterület összesen:					146

5.4.1. A IV.emeleten lévő, 146 m2-es helyiségcsoport egy ingatlanként történő ismertetése:

Az ingatlan bejárata a főlépcsőházból nyílik, más ingatlan nem található ezen a szinten. A lépcsőházi bejárat egy L alaprajzú közös folyosóba nyílik, innen érhető el a többi helyiség. A közlekedőben, közvetlenül a bejárat mellett van egy közös WC, és itt található a 3 gázóra is.

A közös közlekedőből nyíló helyiségek:
- utcára nézően a 33081/0/A/44 hrsz-ú, 48 m^2-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg szükséglakásként, illetve műteremként használták. Három helyiségből áll: a nagy alapterületű (43 m^2) és belmagasságú (3,94 m) szobából, ebből nyílik világítóudvarra nézően a 3 m^2-es konyha, folytatásában 1 m^2-es WC helyiséggel. Természetben össz. 47 m^2 alapterületű.
Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható. A szobából könnyűszerkezetes, ~2 m magas fallal leválasztottak egy keskeny részt. A falakon a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható, a deszkázat láthatóan korhadt, a vakolat foltokban leesett. A bejárat faszerkezetű gerébtokos kétszárnyú ajtó. Az ablak egyrétegű fémszerkezet, üvegek részben kitörve. Padozata betonaljzat. A fűtés egyedi volt, 2 gázkonvektor biztosította, de vélhetően nem működőképesek. A kis alapterületű konyha világítóudvarra néz, egy rossz mosogató és gáztűzhely van benne. Állapota a szobához hasonló. A konyha folytatásában van egy WC, szintén ablakkal a világítóudvarra. A helyiség ~2,40 m magas, felette a konyha légtere van. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva.

- mellette van az LIII. jelű, 43 m^2-es közös tulajdonú tároló, egy helyiség, mely természetben több éve már üresen áll, előzőleg műteremként használták. A belmagasság szintén 3,94 m.

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható. A bejáratnál kialakítottak egy faszerkezetű pihenő-galériát, innen lehet, a padlástérbe is feljutni.
A falakon a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható, a deszkázat láthatóan korhadt, a vakolat foltokban leesett. A bejárat cserélt, színfurnérozott bejárati ajtó. Az ablak egyrétegű fémszerkezet, üvegek részben kitörve. A padlóburkolat parketta volt, korhadt, részben felszedve. A fűtés egyedi volt, gázkonvektor biztosította, de vélhetően nem működőképesek. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva.

- az udvar felől van az LIV és LV. jelű, közös tulajdonú két egymás melletti tároló, össz.21 m^2-es, természetben üres helyiségek. Belmagasságuk szintén 3,94 m. A kapott rajz szerint ebből nyílt a világító udvar mellett, a LVI jelű padlásfeljáró, amit későbbiekben a IV./42-es szükséglakáshoz csatoltak.
A helyiségeket korábban tárolóként használták, megkezdett felújítás látható: a két helyiség közti ajtónyílást befalazták, két színfurnérozott bejárati ajtót tettek a helyiségekre.
Ezek is rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható helyiségek. A falak koszosak, a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható. Az ablakok kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, avultak, rosszul záródnak, mázolásuk töredezett, kopott. A fűtés egyedi volt, vélhetően gázkonvektor biztosította (gázvezeték van, konvektor nincs). Vízvételi lehetőség nem látható. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva. Villanyóra van.

- a közlekedő végénél van a világítóudvarra néző IV./42. alatti, 33081/0/A/45 hrsz-ú, a tulajdoni lapon 14 m2-es lakás. Több éve már üresen áll, előzőleg szükséglakásként használták. A lakást felmértük, természetben a szoba 15,56 m2-es, ehhez csatlakozik a LVI jelű padlásfeljáróból kialakított fürdőszoba, összesen 17 m^2 alapterületű. Az ingatlan tehát két helyiség: a fürdő vonalában, részben galériázott szoba a galéria alatt kialakított konyharésszel, valamint a fürdőszoba. A belmagasság itt is 3,94 m. Az utcafronti LIII. jelű tároló felől befalazott ajtó látható. A fekvőgaléria faszerkezetű, avult állapotú. A bejárat faszerkezetű gerébtokos kétszárnyú ajtó. A világítóudvarra néző, kisméretű ablakok kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, avultak, rosszul záródnak, mázolásuk töredezett, kopott. A szobában van egy rossz mosogató, egy régi

gáztűzhely és egy gázkonvektor, vélhetően nem működőképes. A fürdőben egy rossz kád és egy WC található. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva. Villanyóra van.

Fizikai állapot összegzése:

Az ingatlan lelakott állapotú, koszos, lomos, láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Teljes felújítást és belső átalakítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokkok, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az összesen 146 m^2-es helyiségcsoport kiválóan alkalmas egy kényelmes penthouse lakás kialakítására. A két albetétben van WC, a többi helyiséghez egy közös WC tartozik, ezért feltételezzük vizesblokk kialakíthatóságát. A természetes megvilágítással rendelkező helyiségek szobák kialakítására alkalmasak. A nagy belmagasság és a felette lévő padlástér galéria létesítését teszi lehetővé.

Tekintettel a szükséges felújítási munkák egységes kivitelezésére, az egyben történő értékesítés lenne a legoptimálisabb változat.

Területkimutatás:

szint/ ajtó	hrsz./közös tul.	megnevezés	alapter.TAO szerint /m2	haszn. alapter. /m2	kerek. alapter. /m2
IV.41	33081/A/44	szoba	44,98	43,00	
		konyha	3,47	3,15	
		WC		0,91	
		össz.:	**48,45**	**47,06**	**47**
IV./42	33081/A/45	szoba	14,15	15,56	
		fürdőszoba LVI*	2,01	1,87	
		össz.:	**16,16**	**17,43**	**17**
IV.em.	LI	közlekedő	15,72	16,41	
	LII	WC	1,50	1,50	
	LIV	tároló	12,90	14,12	
	LV	tároló	8,35	7,18	
	LIII	tároló	32,51	42,80	
		össz.:	**70,98**	**82,01**	**82**
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					**136**
mért alapterület összesen:					**146**

** a LVI . jelű fürdőszoba már a 45-ös albetéthez tartozik*

Továbbiakban az egyes önállóan hasznosítható egységeket külön-külön mutatjuk be. Ebben az esetben a lépcsőházból nyíló, „L" alaprajzú közlekedőt, ahonnan az önállóan hasznosítható helyiségek nyílnak, továbbra is közös területnek tekintjük, alapterületét az értékesíthető területek nem tartalmazzák.

5.4.2. A IV.emelet 41. alatti, 33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan bemutatása

Az önkormányzati tulajdonú, IV.emelet 41. ajtó alatti, 33081/0/A/44 hrsz-ú, 48 m^2-es lakás megnevezésű ingatlan, az épület utcai kéttraktusos szárnyában, a IV. emeleten található helyiségcsoport része.

Természetben több éve már üresen áll, előzőleg műteremként használták, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Az ismertetés részben az előzőekben leírtakkal azonos.

Utcára néző, bejárata a közös közlekedőről nyílik.
Három helyiségből áll: a nagy alapterületű (43 m^2) és belmagasságú (3,94 m) szobából, ebből nyílik világítóudvarra nézően a 3 m^2-es konyha, folytatásában 1 m^2-es WC helyiséggel. Természetben össz. 47 m^2 alapterületű.
A szobából könnyűszerkezetes, ~2 m magas fallal leválasztottak egy keskeny részt. A falakon a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható, a deszkázat láthatóan korhadt, a vakolat foltokban leesett. A bejárat faszerkezetű gerébtokos kétszárnyú ajtó. Az ablak egyrétegű fémszerkezet, üvegek részben kitörve. Padozata betonaljzat. A fűtés egyedi volt, 2 gázkonvektor biztosította, de vélhetően nem működőképesek. A kis alapterületű konyha világítóudvarra néz, egy rossz mosogató és gáztűzhely van benne. Állapota a szobához hasonló. A konyha folytatásában van egy WC, szintén ablakkal a világítóudvarra. A helyiség ~2,40 m magas, felette a konyha légtere van.

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Teljes felújítást és belső átalakítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokkok, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az utcai tájolású, nagy alapterületű és belmagasságú szoba lehetővé teszi az oszthatóságot, galéria létestését, a jelenlegi konyha+WC helyiségben pedig fürdőszoba kialakítását. Előnye, hogy világítóudvar mellett van, ezáltal a szennyvízelvezetés könnyebben megoldható.
Önállóan is hasznosítható ingatlan.

Területkimutatás:

szint/ ajtó	hrsz./ közös tul.	megnevezés	alapter.TAO szerint	haszn. alapter.	kerek. alapter.
			m2	m2	m2
IV.41	**33081/A/44**	szoba	44,98	43,00	
		konyha	3,47	3,15	
		WC		0,91	
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					**48**
mért alapterület összesen:					**47**

5.4.3. A IV.emelet 42. alatti, 33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan bemutatása

A önkormányzati tulajdonú, IV.emelet 42. ajtó alatti, 33081/0/A/45 hrsz-ú, a tulajdoni lapon 14 m^2-es lakás megnevezésű ingatlan, az épület utcai kéttraktusos szárnyában, a IV. emeleten található helyiségcsoport része. Természetben több éve már üresen áll, előzőleg szükséglakásként használták.
Az ismertetés részben az előzőekben leírtakkal azonos.

A közlekedő végénél van a világítóudvarra néző IV./42. sz. alatti szükséglakás. A lakást felmértük, természetben a szoba 15,56 m2-es, ehhez csatlakozik a LVI jelű padlásfeljáróból kialakított fürdőszoba, összesen 17 m^2 alapterületű. Az ingatlan tehát két helyiség: a fürdőszoba

vonalában, részben galériázott szoba, a galéria alatt kialakított konyharésszel, valamint a fürdőszoba. A belmagasság itt is 3,94 m. Az utcafronti LIII. jelű tároló felől befalazott ajtó látható. A fekvőgaléria faszerkezetű, avult állapotú. A bejárat faszerkezetű gerébtokos kétszárnyú ajtó. A világítóudvarra néző, kisméretű ablakok kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, avultak, rosszul záródnak, mázolásuk töredezett, kopott. A falazat vakolt, festett; a fürdőben részleges csempeburkolat van. A padló simított cement, PVC, greslap.
A szobában van egy rossz mosogató, egy régi gáztűzhely és egy gázkonvektor, vélhetően nem működőképes. A fürdőben egy rossz kád és egy WC található.
A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva. Villanyóra leszerelve.

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, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokk teljes felújítása, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A világítóudvarra néző, 17 m^2-es szükséglakás elhelyezkedése, adottságai következtében önálló hasznosításra kevésbé alkalmas, de megvizsgálandó a padlástéri bővítés lehetősége, természetes megvilágítás céljából tetőtéri ablak beépítése. A nagy belmagasság és a felette lévő padlástér, galéria létesítését lehetővé teszi. Tekintettel arra, hogy van WC, egy stúdiólakás kialakítása elképzelhető.
Önállóan is hasznosítható ingatlan.

Területkimutatás:

szint/ ajtó	hrsz./ közös tul.	megnevezés	alapter.TAO szerint	haszn. alapter.	kerek. alapter.
			m2	m2	m2
IV./42	**33081/A/45**	szoba	14,15	15,56	
		fürdőszoba LVI*	*2,01*	1,87	
		össz.:	**14,15**	**17,43**	**17**
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					14
mért alapterület összesen:					**17**

** a LVI. jelű, közös tulajdonú fürdőszoba, melyet a 45-ös albetéthez csatoltak*

5.4.4. A IV.emelet LIII. jelű, közös tulajdonú ingatlan bemutatása

A társasház közös tulajdonában álló, IV.emelet LIII. jelű, 43 m^2-es tároló megnevezésű ingatlan, az épület utcai kéttraktusos szárnyában, a IV. emeleten található helyiségcsoport része.

Természetben több éve már üresen áll, előzőleg műteremként használták, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Az ismertetés részben az előzőekben leírtakkal azonos.

Utcára néző, bejárata a közös közlekedőről nyílik.

Egy helyiség, a kapott alaprajzon 32,51 m^2-es, természetben 43 m^2 alapterületű. A belmagasság itt is 3,94 m.

A bejáratnál kialakítottak egy faszerkezetű pihenő-galériát, innen lehet, a padlástérbe is feljutni.

A falakon a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható, a deszkázat láthatóan korhadt, a vakolat foltokban leesett. A bejárat cserélt, színfurnérozott bejárati ajtó. Az ablak egyrétegű fémszerkezet, üvegek részben kitörve.
A padlóburkolat parketta volt, korhadt, részben felszedve. A fűtés egyedi volt, gázkonvektor biztosította, de vélhetően nem működőképesek. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva.

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Teljes felújítást és belső átalakítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokkok, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az utcai tájolású, nagy alapterületű és belmagasságú helyiség lehetővé teszi az oszthatóságot (konyha, fürdőszoba), illetve galéria létestését. Önálló hasznosítás esetén azonban figyelembe kell venni az emeleti elhelyezkedés miatt a lefolyócsatorna létesítésének lehetőségét, esetlegesen ún. „darálós” WC elhelyezését. Önállóan is hasznosítható ingatlan.

Területkimutatás:

szint/ ajtó	hrsz./ közös tul.	megnevezés	alapter.TAO szerint	haszn. alapter.	kerek. alapter.
			m2	m2	m2
IV.em.	**LIII**	tároló	32,51	42,80	
		össz.	**32,51**	**42,80**	**43**
				biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:	33
				mért alapterület összesen:	**43**

5.4.5. A IV.emelet LIV és LV. jelű, közös tulajdonú ingatlanok bemutatása

A társasház közös tulajdonában álló, IV.emelet LIV és LV. jelű, két egymás melletti tároló, szintén az épület utcai kéttraktusos szárnyában, a IV. emeleten található helyiségcsoport része.

Az ismertetés részben az előzőekben leírtakkal azonos.

Udvari tájolású, össz.21 m^2-es, természetben üres helyiségek. Bejáratuk a közös közlekedőről nyílik. Belmagasságuk szintén 3,94 m.

A kapott rajz szerint ebből nyílt a világító udvar mellett, a LVI jelű padlásfeljáró, amit későbbiekben a IV./42-es szükséglakáshoz csatoltak.

A helyiségeket korábban tárolóként használták, megkezdett felújítás látható: a két helyiség közti ajtónyílást befalazták, két színfurnérozott bejárati ajtót tettek a helyiségekre.

Ezek is rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható helyiségek. A falak koszosak, a vakolat foltokban hiányos. A mennyezeten beázás nyoma látható. Az ablakok kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, avultak, rosszul záródnak, mázolásuk töredezett, kopott. A fűtés egyedi volt, vélhetően gázkonvektor biztosította (gázvezeték van, konvektor nincs). Vízvételi lehetőség nem látható. A világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva. Villanyóra van.

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, összességében rossz fizikai állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

Teljes felújítást és belső átalakítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokk, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása*.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az udvari tájolású, két egymás melletti helyiségből álló, nagy belmagasságú helyiséggel lehetővé teszik az oszthatóságot, galéria létestését. Előnye, hogy világítóudvar mellett van, ezáltal a szennyvízelvezetés könnyebben megoldható. Önállóan is hasznosítható ingatlan.

Területkimutatás:

szint/ ajtó	hrsz./ közös tul.	megnevezés	alapter.TAO szerint	haszn. alapter.	kerek. alapter.
			m2	m2	m2
IV.em.	**LIV+LV**	tároló	12,90	14,12	
		tároló	8,35	7,18	
		össz.:	**21,25**	**21,30**	**21**
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					21
mért alapterület összesen:					**21**

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az elmúlt öt évben, elsősorban 2015. és 2018. között egyértelmű piaci élénkülés ment végbe. Újabb és újabb szereplők léptek piacra, miközben az adásvételek számával együtt látványosan emelkedtek az árak is. 2019. azonban elhozta a trendfordulót, mikorra az ingatlanárak, elsősorban Budapesten és a hazai nagyvárosokban már tényleg a megfizethetőség plafonját súrolták, a piacon pedig rendkívül magas, megközelítőleg 30 százalékos arányban mozogtak a befektetési célú vásárlók.

A Magyar Állampapír Plusz kötvény másfél évvel ezelőtti bevezetése azonban igazi alternatívát jelentett a befektetőknek, amellyel az ingatlanhoz hasonló versenyképes, biztonságos, ugyanakkor sokkal kevesebb macerával járó befektetési termék került a piacra. Így a 2019 nyarán a befektetési célú vásárlók nagy része eltűnt a piacról, akik jellemzően többet tudtak fizetni az ingatlanokért, mint a lakossági vásárlók. Vagyis a kötvénykibocsátás nagyban megakadályozta, hogy az égig nőjenek az ingatlanárak, és elindulhatott a piacon egy konszolidációs folyamat. *(forrás Balogh László-ingatlan.com)*

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)*

2020-ban ehhez képest végig hullámvasúton ültünk. Ahogy minden évben, 2020 januárja és februárja is erős hónap volt az ingatlankeresések szempontjából. 2020 első negyedévében a koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már lassuló állapotában érte el, és jelentős mértékben felforgatta a piaci kondíciókat. A kereslet és a kínálat jelentősen visszaesett a koronavírus-járvány első hullámának legsúlyosabb időszakában.

A március közepétől május végéig tartó kijárási korlátozások időszakában, ahogy várható volt, megközelítőleg 40-50 százalékkal estek vissza az ingatlan-adásvételek, majd a lakosság májusban és júliusban bepótolta a március-áprilisban elhalasztott adásvételeket.

Az elmúlt öt évben 2020. második negyedévben először fordult elő, hogy a használt lakások ára éves szinten csökkent.
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-június)*

A fővárosi téglaépítésű lakások lassabban kelnek el, mint a családi házak, erre korábban nem volt példa. Idén leggyorsabban továbbra is a legolcsóbbnak számító panellakásokat lehet eladni Budapesten, erre átlagosan 89 napra van szükség. A budapesti téglaépítésű lakások eladási ideje a korábbi évekre jellemző 60-90 napos átlaggal szemben 111 napra nőtt. *(forrás Balogh László-ingatlan.com)*

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az értékelt ingatlan rossz műszaki állapotú, teljes felújítást igénylő üres helyiségcsoport: önkormányzati tulajdonú 2 szükséglakás és társasházi közös tulajdont képező közös helyiségek.
Az ingatlan legoptimálisabb hasznosítási módja az egyben történő értékesítés és felújítás lenne, de az egyes önállóan használható egységek külön-külön történő értékesítése is megoldható. Természetesen az eladhatóság módja Közgyűlési határozat, Társasházi Alapító Okirat módosítás függvénye.

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.

Mint azt az 5.3. pontban ismertettük, az értékesítés céljából készülő értékmeghatározás, kétféle lehetséges hasznosítás szerint:

1. a teljes IV. emeletet egy ingatlanként kezeljük,

2. Ebben az esetben 4 önálló lakással számolunk, – 2 önkormányzati tulajdon és 2 közös tulajdon – ezeknek önálló értékét határozzuk meg.

Az értékelést a mért alapterületek 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-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, koszos, lomos, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 50-60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást és belső átalakítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, tetőfedés, ácsszerkezet és zárófödém teljes felújítása vagy cseréje, új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cseréje; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezése; vizes blokkok, fűtés és melegvíz-ellátás kialakítása.

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

6.4.1. A teljes IV. emeletet egy ingatlanként történő, piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	**1076 Budapest, Péterfy S. u. 41. IV. em.41+42+közös h.**	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Péterfy S. u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Damjanich u	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Szövetség u	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Rottenbiller u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Hernád u.
HRSZ	**33081/0/A/44+A/45+ közös ter.**					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**146**	114	99	113	116	122
Adásvétel / hird.ár (Ft)		38 500 000	45 000 000	64 500 000	54 900 000	68 900 000
Infó forrás		NAV adat	adásvétel	ingatlan.com/ 30211928	ingatlan.com/ 31935189	ingatlan.com/ 30883534
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	480 218	337 719	454 545	570 796	473 276	564 754
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1920	~1920	~1920
Állapot	teljesen felújítandó	felújítandó	felújítandó	jó állapot	jó állapot	jó állapot
Szint	IV.em.	em	II.em.	II. em.	III. em.	III. em.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor-rossz	na	Héra cserépkályha	gázcirkó	gázcirkó	gázcirkó
Kilátás utcai / udvari	utcai / udvari	udvari	udvari	utcai	utcai	utcai
Lakás megközelíth. - lift	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift van
Elrendezés	5 szoba	4 szoba	3 szoba	2,5 szoba	3 szoba	3 szoba
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
adásvétel/kínálat időpontja Infláció/kínálati korrekció		2019.IV.név 5%	2019.01.hó 5%	2021.02.hó -10%	2021.02.hó -10%	2021.02.hó -10%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	455 964	354 605	477 273	513 717	425 948	508 279
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Felép. alapter.	146	kisebb -10%	kisebb -15%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	IV.em.	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai / udvari	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb -10%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Elrendezés	5 szoba	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat természet-ben	komfort nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fűtési mód	gázkonvektor-rossz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
WC megléte	van 3	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
lakásnak való alkalmasság	önálló szinten egy lakás	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-10%	-20%	-40%	-35%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**323 288**	319 145	381 818	308 230	276 866	330 381

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**323 288**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**146**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	47 200 048	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**47 200 000**	**Ft**

6.4.2. A IV.emelet 41. alatti, 33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Péterfy S. u. 41. 4.em.41	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VIII. ker.
		Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros
		Péterfy S. u.	Péterfy S. u.	Péterfy S. u.	Hernád u.	Marek J. u.
HRSZ	33081/0/A/44					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**47**	44	42	45	41	45
Adásvétel / hird.ár (Ft)		24 000 000	23 700 000	24 000 000	23 000 000	29 700 000
Infó forrás		NAV adat	NAV adat	adásvétel	ingatlan.com/	ingatlan.com/
					31760458	32033184
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	572 810	545 455	564 286	533 333	560 976	660 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	1910	~1920	~1920
Állapot	teljesen felújítandó	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Szint	IV.emelet	em	em.	fszt	III.em.	IV. em.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor-rossz	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos
Kilátás utcai / udvari	utcai	na	na	na	utcai	udvari
Lakás megközelíth. - lift	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs
Elrendezés	1 szoba	1 szoba	1 szoba	1,5 szoba	1,5 szoba	1,5 szoba
Komfortfokozat	szükséglakás	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2019.IV.név	2019.I.név	2019.V.hó	2021.02. hó	2021.20. hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	564 821	572 727	592 500	560 000	504 878	594 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Építési kor	~1900	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Lakás megközelíth. - lift	közös folyosóról, lift nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Felép. alapter.	47	hasonló	kisebb	hasonló	kisebb	hasonló
		0%	-5%	0%	-5%	0%
Épületen belüli	IV.emelet	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
elhelyezkedés- szint		0%	0%	5%	0%	0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb
		0%	0%	0%	0%	5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-25%	-20%	-25%
Elrendezés	1 szoba	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat természet-ben	szükséglakás	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fűtési mód	gázkonvektor-rossz	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
WC megléte	van	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(létesítés lehetősége)		0%	0%	0%	0%	0%
lakásnak való alkalmasság	igen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
korrekciók összesen:		-30%	-35%	-35%	-40%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**367 812**	400 909	385 125	364 000	302 927	386 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**367 812**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**47**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	17 287 164	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**17 300 000**	**Ft**

6.4.3. A IV.emelet 42. alatti, 33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Péterfy S. u. 41. IV.em.42	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.
		Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros
		Cserhát u.	Murányi u	Garay u.	Bethlen G. u.	Marek J. u.
HRSZ	33081/0/A/45					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	17	19	22	32	21	22
Adásvétel / hird.ár (Ft)		9 700 000	10 000 000	14 000 000	15 000 000	17 000 000
Infó forrás		NAV adat	NAV adat	adásvétel	ingatlan.com/ 32038035	ingatlan.com/ 31513153
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	577 917	510 526	454 545	437 500	714 286	772 727
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	1920	~1920	~1920
Állapot	teljesen felújítandó	közepes	közepes	közepes	jó állapotú	jó állapotú
Szint	IV.emelet	em	em.	II. em.	III. em.	IV. em.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor-rossz	na	na	fekete hősugárzó	gázkonvektor	elektromos
Kilátás utcai / udvari	világítóudvarra néz	udvari	udvari	udvari	utcai	udvari
Lakás megközelíth. - lift	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift van
Elrendezés	2 helyiség	1 helyiség	1 helyiség	2 helyiség	2 helyiség	2 helyiség
Komfortfokozat	szükséglakás	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.I.név	2019.IV.név	2019.V.hó	2021.02. hó	2021.02. hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	557 097	510 526	477 273	459 375	642 857	695 455
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Építési kor	~1900	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Lakás megközelíth. - lift	közös folyosóról, lift nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		0%	0%	0%	0%	-5%
Felép. alapter.	17	hasonló	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		0%	5%	15%	5%	5%
Épületen belüli	IV.emelet	hasonló	hasonló	jobb	hasonló	hasonló
elhelyezkedés- szint		0%	0%	-5%	0%	0%
Kilátás utcai / udvari	világítóudvarra néz	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-20%	-25%	-25%
Elrendezés	2 helyiség	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(funkcionális elrendezés)		0%	0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat természet-ben	szükséglakás	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Fűtési mód	gázkonvektor-rossz	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-5%	-5%	-5%
WC megléte	van	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló
(létesítés lehetősége)		5%	5%	5%	0%	0%
lakásnak való alkalmasság	igen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
korrekciók összesen:		-25%	-20%	-20%	-45%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**373 657**	382 895	381 818	367 500	353 571	382 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**373 657**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**17**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	6 352 169	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**6 400 000**	**Ft**

6.4.4. A IV.emelet LIII. jelű, közös tulajdonú ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Péterfy S. u. 41. 4.em.LIII.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Péterfy S. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Péterfy S. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Péterfy S. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u.	VIII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek J. u.
HRSZ						
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**43**	44	42	45	41	45
Adásvétel / hird.ár (Ft)		24 000 000	23 700 000	24 000 000	23 000 000	29 700 000
Infó forrás		NAV adat	NAV adat	adásvétel	ingatlan.com/ 31760458	ingatlan.com/ 32033184
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	572 810	545 455	564 286	533 333	560 976	660 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	1910	~1920	~1920
Állapot	teljesen felújítandó	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Szint	IV.emelet	em	em.	fszt	III.em.	IV. em.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor-rossz	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos
Kilátás utcai / udvari	utcai	na	na	na	utcai	udvari
Lakás megközelíth. - lift	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs
Elrendezés	1 szoba	1 szoba	1 szoba	1,5 szoba	1,5 szoba	1,5 szoba
Komfortfokozat	szükséglakás	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2019.IV.név	2019.I.név	2019.V.hó	2021.02. hó	2021.20. hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	564 821	572 727	592 500	560 000	504 878	594 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	közös folyosóról, lift nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	43	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	IV.emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb -20%	jobb -20%	jobb -25%	jobb -20%	jobb -25%
Elrendezés	1 szoba	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Komfortfokozat természet-ben	szükséglakás	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód	gázkonvektor-rossz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
WC megléte (létesítés lehetősége)	van	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
lakásnak való alkalmasság	igen	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-40%	-40%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**362 197**	400 909	414 750	336 000	302 927	356 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**362 197**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**43**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	15 574 471	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**15 600 000**	**Ft**

6.4.5. A IV.emelet LIV és LV. jelű, közös tulajdonú ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Péterfy S. u. 41, IV.em.LIV+LV	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.
		Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros
		Cserhát u.	Murányi u	Garay u.	Bethlen G. u.	Marek J. u.
HRSZ						
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**21**	19	22	32	21	22
Adásvétel / hird.ár (Ft)		9 700 000	10 000 000	14 000 000	15 000 000	17 000 000
Infó forrás		NAV adat	NAV adat	adásvétel	ingatlan.com/	ingatlan.com/
					32038035	31513153
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	577 917	510 526	454 545	437 500	714 286	772 727
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	1920	~1920	~1920
Állapot	teljesen felújítandó	közepes	közepes	közepes	jó állapotú	jó állapotú
Szint	IV.emelet	em	em.	II. em.	III. em.	IV. em.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor-rossz	na	na	fekete hősugárzó	gázkonvektor	elektromos
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai	udvari
Lakás megközelíth. - lift	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift nincs	lift van
Elrendezés	2 helyiség	1 helyiség	1 helyiség	2 helyiség	2 helyiség	2 helyiség
Komfortfokozat	szükséglakás	komfort nélküli	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.I.név	2019.IV.név	2019.V.hó	2021.02. hó	2021.02. hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2)	557 097	510 526	477 273	459 375	642 857	695 455
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Építési kor	~1900	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Lakás megközelíth. - lift	közös folyosóról, lift nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		0%	0%	0%	0%	-5%
Felép. alapter.	21	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló	hasonló
		0%	0%	10%	0%	0%
Épületen belüli	IV.emelet	hasonló	hasonló	jobb	hasonló	hasonló
elhelyezkedés- szint		0%	0%	-5%	0%	0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
		0%	0%	0%	-5%	0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-20%	-25%	-25%
Elrendezés	2 helyiség	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
(funkcionális elrendezés)		5%	5%	0%	0%	0%
Komfortfokozat természet-ben	szükséglakás	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Fűtési mód	gázkonvektor-rossz	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-5%	-5%	-5%
WC megléte	nincs	rosszabb	rosszabb	rosszabb	jobb	jobb
(létesítés lehetősége)		5%	5%	5%	-5%	-5%
lakásnak való alkalmasság	igen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
korrekciók összesen:		-15%	-15%	-20%	-50%	-50%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**375 257**	433 947	405 682	367 500	321 429	347 727

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**375 257**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**21**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	7 880 397	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**7 900 000**	**Ft**

6.5. Végső piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét, illetve társasházi közös tulajdon. 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.

Megbízásunknak megfelelően, az alábbi értékeket határoztuk meg:

a
1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV. emeletén lévő 146 m2 alapterületű ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

47 200 000,- Ft, azaz Negyvenhétmillió-kétszázezer Ft,
mely érték az alapterület arányában, az alábbiak szerint oszlik meg kerekítve:

IV/41. alatti	**33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan:**	**17 300 000 Ft**
IV/42. alatti	**33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan:**	**6 300 000 Ft**
IV/LIII alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**15 900 000 Ft**
IV/LIV és LV alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**7 700 000 Ft**

a fenti ingatlan 4 db önálló lakásként meghatározott forgalmi értékei kerekítve:

IV/41. alatti	**33081/0/A/44 hrsz-ú ingatlan:**	**17 300 000 Ft**
IV/42. alatti	**33081/0/A/45 hrsz-ú ingatlan:**	**6 400 000 Ft**
IV/LIII alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**15 600 000 Ft**
IV/LIV és LV alatti	**közös tulajdonú ingatlan:**	**7 900 000 Ft**
	4 érték összesen :	**47 200 000 Ft**

A feltüntetett értékek általános forgalmi adót tartalmazhatnak!

Fenti értékekből látható, hogy a kétféle megközelítés azonos összértékeket eredményezett.

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2020.10.15-i és 2021.02.01-i keltezésű tulajdoni lapok (nem hiteles-szemle másolatok) állt rendelkezésünkre, valamint a Társasház Alapító Okirata
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanokra 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, 2021. február 10.

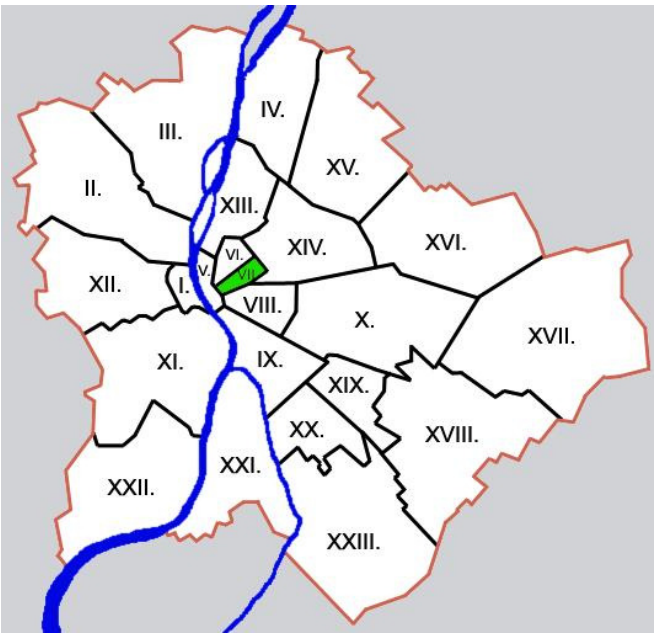
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

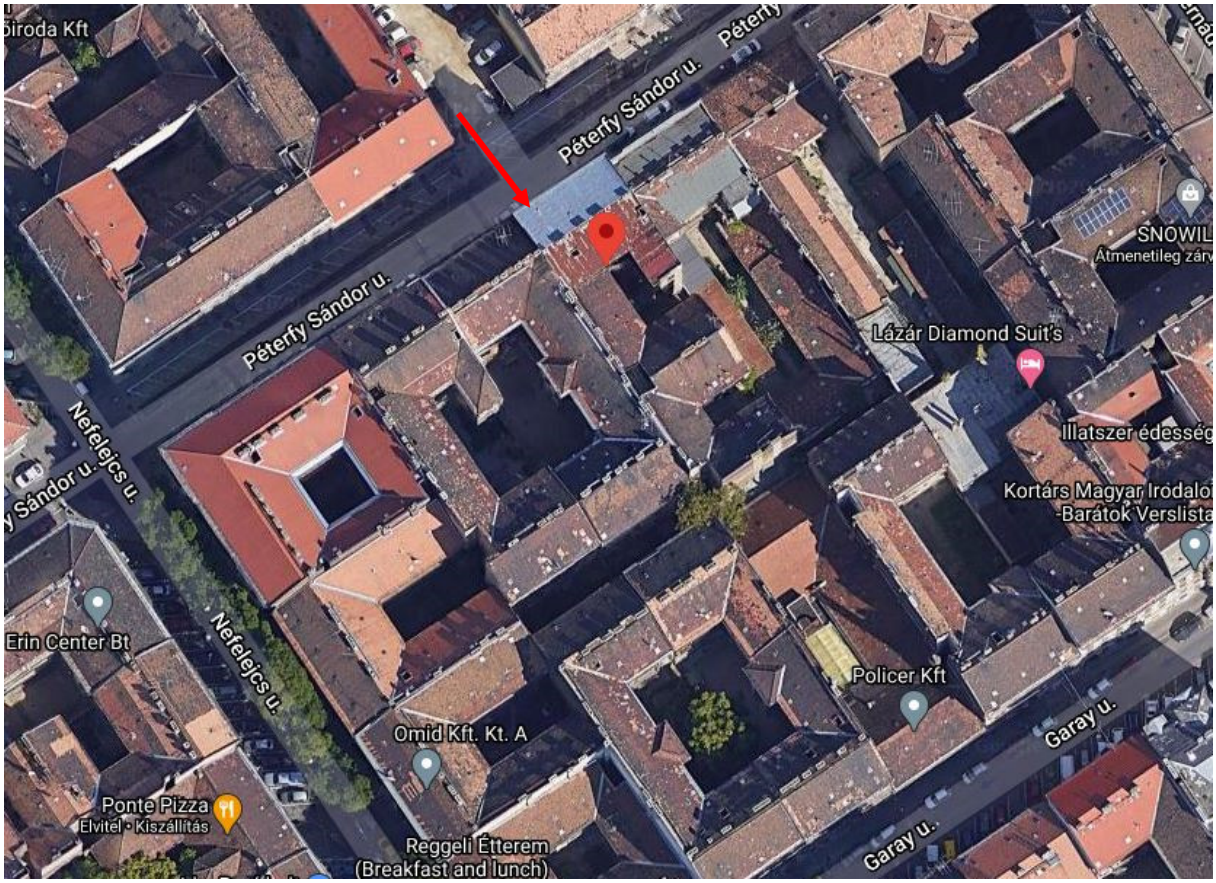
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lapok
Társasház Alapító Okirat kivonata
alaprajz

Térképrészletek




Péterfy Sándor u.
Péterfy Sándor u.
Nefelejcs u.
Nefelejcs u.
Lázár Diamond Suit's
Illatszer édesség
Kortárs Magyar Irodalo
Barátok Verslista
Erin Center Bt
Policer Kft
Omid Kft. Kt. A
Garay u.
Garay u.
Ponte Pizza
Elvitel · Kiszállítás
Reggeli Étterem
(Breakfast and lunch)

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2020.10.21 és 2021.02.05.

utcakép – környezet

utcakép – környezet

utcakép

utcai homlokzat

társasház bejárata

kapubejárat

belső udvar hátsó szárny

belső udvar utcai szárny

udvari tájolású tárolók

bejárat a IV.emeleti helyiségekhez

közös közlekedő - gázórák

közös közlekedő

közös WC

lépcsőház bejárata (közös WC)

IV.41. bejárata

IV.41. alatti, 33081/0/A/44 hrsz-ú lakás (volt műterem)

volt műterem

volt műterem

mennyezet - részlet

leválasztott rész

konyha

WC

IV.em. LIII. tároló (volt műterem)

IV.em. LIII. tároló bejárata

IV.em. LIII. tároló

IV.em. LIII. tároló

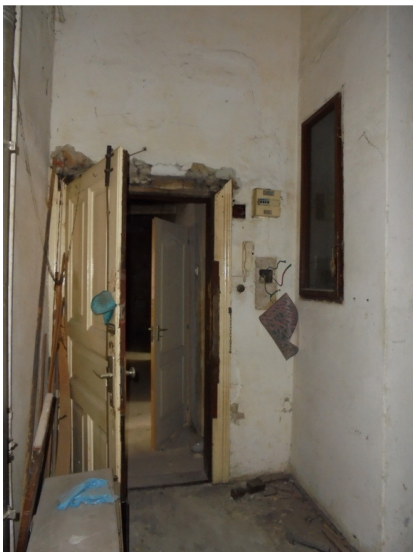
IV.em. LIII. tároló

IV.em. LIII. tároló kilátás

IV.42. alatti, 33081/0/A/45 hrsz-ú lakás

IV./42. alatti szükséglakás bejárata

szükséglakás a bejárattól



szükséglakás a bejárat irányába

szoba a bejárat – világítóudvar – fürdőszoba irányába

szoba: mosogató és gázkonvektor

fürdőszoba

villanyóra helye

IV.em. LIV. és LV. tároló

XIV. tároló

XIV. tároló - kilátás

befalazott ajtó

XIV. tároló

XV. tároló bejárata

XV. tároló

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: 8000004/32383/2021

2021.02.01

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33081/0/A/44 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Péterfy Sándor utca 41. 4. emelet. ajtó:41.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	1	0	327/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 132139/1/1997/1997.07.23

1. bejegyző határozat: 132139/1/1997/97.07.23
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 132139/1/1997/97.07.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

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: 8000004/289526/2020

2020.10.15

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33081/0/A/45 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Péterfy Sándor utca 41. 4. emelet. ajtó:42.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	14	1	0	95/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 132139/1/1997/1997.07.23

1. bejegyző határozat: 132139/1/1997/97.07.23
Társasház

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 132139/1/1997/97.07.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Társasház Alapító Okirat vonatkozó kivonata:

Budapest, VII. ker., Péterfy S. u. 41.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a müszaki leírásban körülírt

I. Telek: 711.00 m²;

IV. emelet, tetőtér

L.	Lépcsőház:	12,71 m²;
LI.	Közös WC:	1,50 m²;
LII.	Közlekedő:	15,72 m²;
LIII.	Tároló:	32,51 m²;
LIV.	Tároló:	12,90 m2,
LV.	Tároló:	8,35 m2,
LVI.	Padláslépcsö:	2,01 m2,
LVII.	Padlás:	307,94 m2,
LVIII.	Lépcsőház:	7,84 m2,
	összesen:	**380,23 m²,**

44. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/44 számú tulajdoni lapon 33081/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 41. sz. alatti 1 szoba, konyha, helyiségekből álló, 48,45 m² (kerekítve 48 m²) alapterületü öröklakás és a közös tulajdonból 327/10000 hányad.

45. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/45 számú tulajdoni lapon 33081/A/45 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 42. sz. alatti 1 szoba, helyiségekből álló, 14,15 m² (kerekítve 14 m²) alapterületü öröklakás és a közös tulajdonból 95/10000 hányad.

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

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

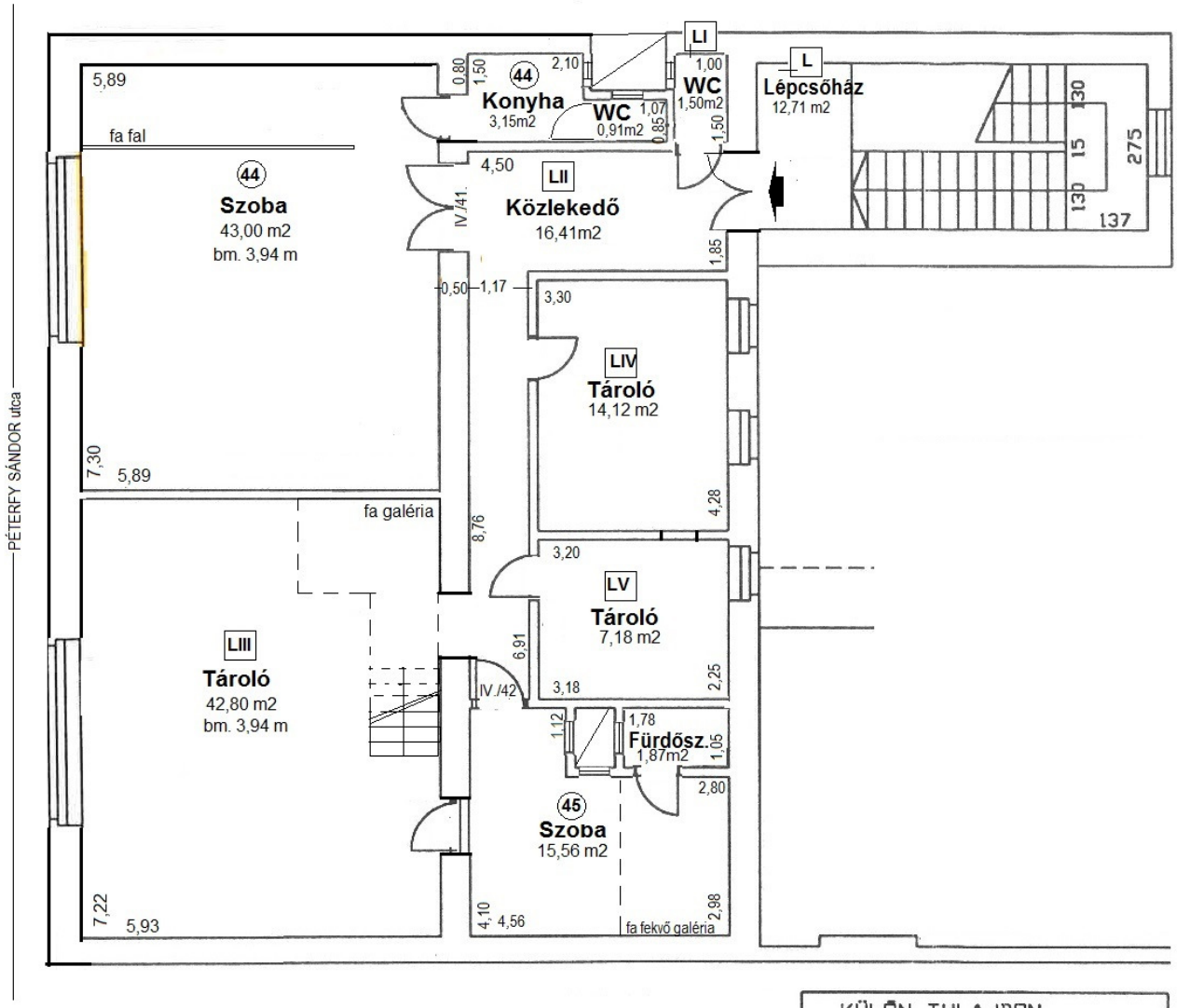
Budapest, 1997. március

készítette és ellenjegyezte:

Dr. Rubovszky György
ügyvéd
Budapest V., Erzsébet tér 2
Telefon: 1/172-196

Budapest Főváros VII. ker.
Önkormányzat részéről:

Alaprajz:



KÜLÖN TULAJDON		
44	IV.em. 41.	48,45 m²
45	IV.em. 42.	14,15 m²

KÖZÖS TULAJDON		
L	lépcsőház	12,71 m²
LI	közös WC	1,50 m²
LII	közlekedő	15,72 m²
LIII	tároló	32,51 m²
LIV	tároló	307,94 m²
LV	tároló	7,84 m²
LVI	padlásfeljáró	307,94 m²
LVII	padlás	307,94 m²
LVIII	lépcsőház	7,84 m²

(a táblázatban a kapott alapterületek láthatók)