

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1074 Budapest, Hársfa utca 34. fsz. 10. alatti
33904/0/A/7 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2021. július 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 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	16.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	17.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	19.
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	21.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	23.
7. MEGJEGYZÉSEK	23.
MELLÉKLETEK	24.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Hársfa utca 34. földszint 10.
Helyrajzi szám:	33904/0/A/7
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortnélküli lakás
természetben:	üres komfortnélküli lakás
Területe (tul.lap):	30 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az 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
1074 Budapest, Hársfa utca 34. fsz. 10. alatti 33904/0/A/7 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

17 000 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-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, 2021. július 15.

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

Budapest, 2021. július 15.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.06.30.

Jelen voltak: - Proac Kft. Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, alaprajz, társasházi alapító okirat

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.05.19.		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1074 Budapest, Hársfa utca 34. földszint 10.		
	1074 Budapest, Hársfa utca 34. földszint 10.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33904/0/A/7		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	30 m ²	eszmei hányad: 223/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33904/0/A/7 hrsz-ú, 30 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben egy szoba + konyha helyiségből áll, gázkonvektoros fűtéssel (működésére vonatkozóan nincs információnk), közös WC használatáról nem kaptunk információt, tehát Lakástörvény értelmében is maximum szükséglakásnak minősül. Az ingatlan több éve használaton kívül áll.

A vizsgált ingatlan az alaprajz szerint 29,68 m² alapterületű, a tulajdoni lap szerint 30 m², a tulajdoni lap szerinti területtel számolunk az értékelésben.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1997. február hónap, nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést).

A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal való rendelkezésre vonatkozóan nem láttunk terhelést.

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

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső Erzsébetváros nevű részén, a Hársfa utca 34. szám alatt lévő társasházban található, a Madách Színház épülete mögött, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, villamossal, valamint trolival és BKV autóbuszokkal. Blaha Lujza téri metró megálló kb. 650 m, míg a Keleti pályaudvar 1000 m távolságban érhető el.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézmények találhatók, a fsz.-en 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 szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű, az épület, p+fszt+1 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kapnak helyet, összesen 38 db.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú, melléklépcső 2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek, főbejárati kapu lemezes vaskapu
Padlóburkolat	a belső udvar betonozott
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 33904/0/A/7 hrsz-ú, 30 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben üresen álló, felújítandó állapotú, földszinten elhelyezkedő, belső udvarra néző szoba + konyha helyiségekből álló ingatlan.

A lakás a földszinten található, bejárata az udvaron és néhány lépcsőn keresztül érhető el.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet bejárati ajtó: gerébtokos faszerkezet. A nyílászárók avultak, cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a festés repedezett hiányos
Padlóburkolat	parketta
Közműellátottság	villany, víz, csatorna, gáz
Közmű-mérők	villany, gázóra, vízóra
Fűtés:	gázkonvektor (működéséről nincs információnk)
Hidegvíz-ellátás	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs;
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva, működés közben nem vizsgáltuk
Főzési lehetőség:	gáztűzhely van - feltételezhetően nem működik -
Egyéb gépészet	kaputelefon elvileg van

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas*. A falakon alulról körben felhúzódó vizesedés, nyomai látszik. A mennyezeten, utólagos „I” acélgerendás megerősítés látszik.

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A hasznosíthatósága átalakítással lakás, esetleg iroda funkció használható.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fsz.	Szoba	20,18			
	Konyha	9,50			
		29,68	30	100%	30
TAO szerinti alapterület összesen:					30
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					30

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Azok a tényezők, amik az elmúlt években felfelé hajtották a keresletet, még most is velünk vannak, a járvány pedig olyan folyamatoknak ágyazott meg, amelyek szintén az ingatlanvásárlások felé terelik a vevőket.”

A forrásul használt Forbes.hu 2021. április 28.-i cikkének nem célja, hogy jóslatokkal éljen az idei árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

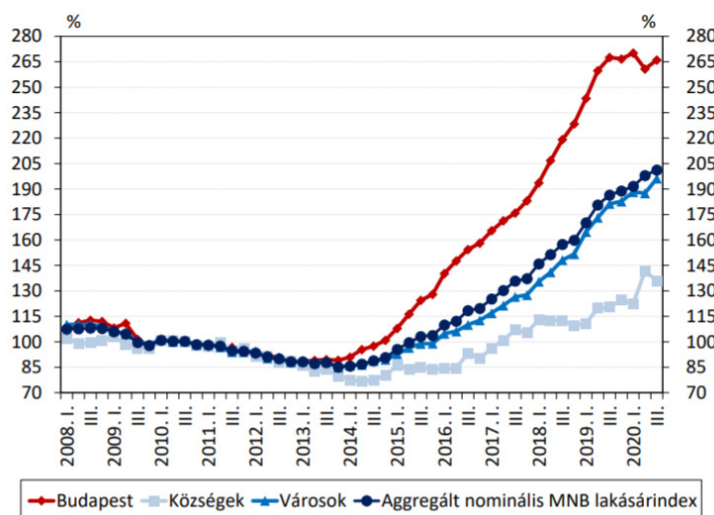
„Röviden:

- nincs olyan, hogy magyar ingatlanpiac, csak apró részpiacok vannak,
- hiába nőtt átmenetileg a munkanélküliség és csökkent a bérdinamika, ma Magyarországon nincs válság,
- az állami lakásprogramok továbbra is felhajtó erőt jelentenek,
- a pénzügyi környezet a hitelből fedezett ingatlanvásárlások felé tereli a lakosságot,
- nőnek az inflációs várakozások, ebben a helyzetben az ingatlan az egyik legjobb befektetés,
- a járvány felgyorsította a hazai mobilitási folyamatokat,
- az összes eladó felülárazza az ingatlanát, a pontos vételárakat pedig nehéz monitorozni.”

„Először is nincs olyan, hogy nagybetűs *Magyar Ingatlanpiac*. A hazai ingatlanok piaca történelmi és gazdasági okokból is rendkívül széttöredezett, gyakorlatilag sok apró részpiac összessége.

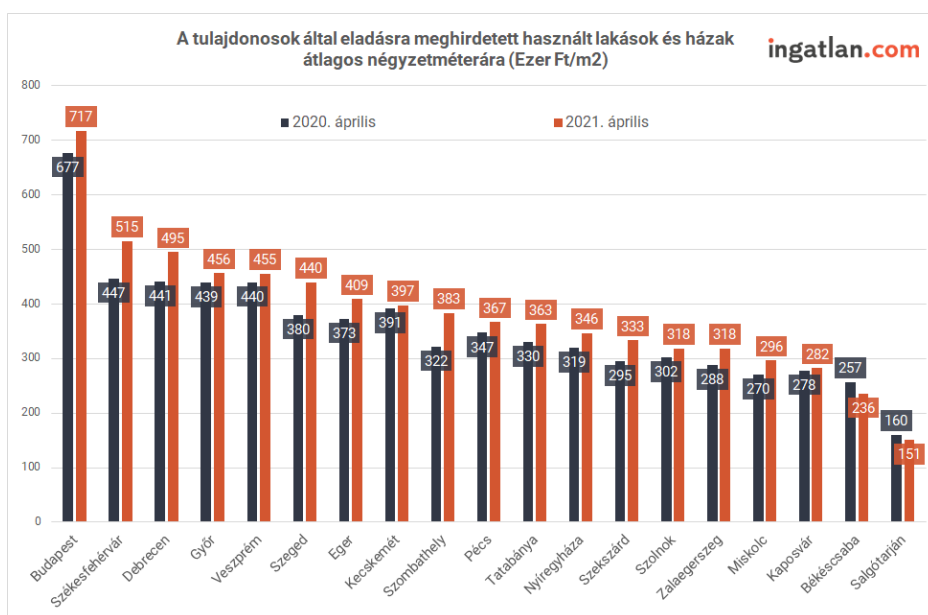
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistelepüléseken vagy épp a Balaton környékén. De külön kell vizsgálni az ingatlantípusokat is, a családi házakat, paneleket, sorházakat, ezeken belül pedig a mérettartományokat is.



A jegybank lakásár-indexe. Hiába tart egy irányba, nagyon széttöredezett a hazai piac. Forrás: MNB

Országosan az elmondható, hogy az évek óta látható, nagyjából tízszázalékos, éves drágulás jelentősen lassult a járvány alatt, de nem állt meg. Az országon belül viszont eltérő folyamatokat látunk, vannak helyek, ahol a járvány után egyből magához tért a piac és tovább emelkedtek a kínálati árak, de van, ahol kifejezetten csökkentek.



Az egyes nagyvárosok átlagos kínálati árait hasonló folyamatok hatnak, de közönföviszonyban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

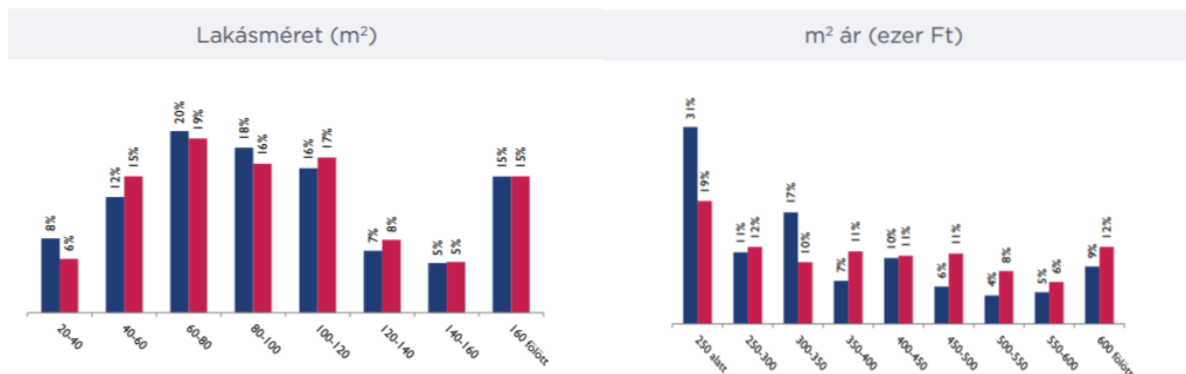
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részipiacokat külön van értelme vizsgálni.”

A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsietette azokat a folyamatokat, amik amúgy is jelen voltak. Jó példa erre a home office elterjedése: lehet, hogy csak tíz év múlva jött volna el az a pont, amikor a munkáltatók belátják az otthoni munkavégzés hatékonyságát.

Hasonlóan van ez az ingatlanpiacon is. A budapesti lakosság egy része elvándorol a főváros környéki településekre, a folyamat évek óta tart. A járvány alatt ez jól láthatóan felgyorsult. Érdekes megnézni a Duna House statisztikáit: megnőtt a kereslet a Pest megyei, nagyobb ingatlanok után. Benedikt Károly, a Duna House elemzője úgy fogalmaz: „sokan keresnek nagyobb lakást, plusz egy szobát, kertet, erkélyt, ez eddig is látható volt, de a mostani felfutás mögött egyértelműen a járvány áll.

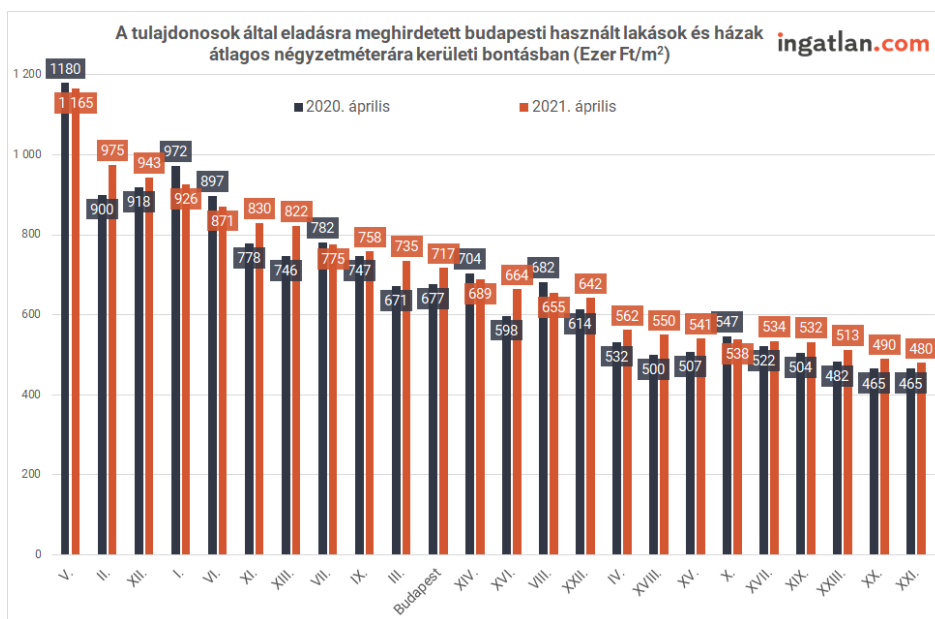
Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

Nem véletlen, ahogy a grafikonon is jól mutatja, hogy a 2020. áprilisa és 2021. áprilisa közt Pest belső, zsúfolt kerületeinek átlagos kínálati ára csökkent, addig a külső, kertvárosaiban többnyire nőtt. A módosabb lakosok eddig is ki akartak költözni, de a járvány miatt most felgyorsították a

vásárlásokat. Ők azok, akik jellemzően olyan munkát végeznek, [ami home office-ből is könnyen végezhető](#).



Kínálati árak változása a fővárosban. A belső kerületekből a külsők felé tartanak a lakók. Ez eddig is így volt, a járvány csak gyorsított rajta. Forrás: Ingatlan.com

Budapesti ingatlanpiac:

A **használt ingatlanok** járvány előtt tapasztalt áremelkedési üteme lassult a fővárosban, azonban abban továbbra sincs változás, hogy a legdrágábban még mindig az V. kerületben juthatunk lakáshoz mutatta ki az Otthon Centrum budapesti ingatlanokat összegző felmérése.

Az idei év első négy hónapjában az Otthon Centrum közreműködésével a fővárosban értékesített használt téglalakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett a tavalyi év azonos időszakához képest. Ennek mértéke azonban elmaradt a járvány előtt tapasztalt növekedési ütemtől ismertette az Otthon Centrum legfrissebb tanulmányát Soóki-Tóth Gábor. Az elemzési vezető elmondta, az év első négy hónapjának értékesítési adatai alapján Budán 835 ezer Ft/m², a belvárosban 762 ezer Ft/m², a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m² volt az átlagos négyzetméterár.

A Belvárosban ez 5 százalékos csökkenést, míg a külső pesti kerületekben 5 százalékos, Budán 6 százalékos növekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. A Belvárosban az V., a VII., és a IX. kerületben volt 10 százalék körüli árkorrekció, míg a Belváros többi kerületében az árak megegyeznek az egy évvel korábbival. Budára szintén a tavalyi évvel megegyező árszint volt jellemző, kivéve a XI. kerületet, ahol 10 százalékkal nőtt az átlagár. A peremkerületekben igen változatos a kép: amíg a IV. és XV. kerületben majdnem 10 százalékkal csökkentek, addig a X., a XIV., a XVIII., és a XIX. kerületben 6 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is Budapest V. kerületében a legdrágábbak a használt téglalakások: a négyzetméterár átlaga 937 ezer forint volt, amelyet leginkább a II. kerület tudott megközelíteni 910 ezer forintos négyzetméterárral, míg a VI. kerületben mért 875 ezer forint a harmadik legdrágább a 23 kerület közül. A Belváros többi kerületében, az év első négy hónapja során zárt tranzakciók alapján 600-850 ezer forintos négyzetméterár volt jellemző, a VIII. kerület a legolcsóbb, a XIII. kerület a legdrágább. Budán az I., XI. és XII. kerület nagyon hasonló átlag 800-850 ezer forintos fajlagos árral bír, melytől a III. kerület kicsit leszakadt 740 ezer forinttal. A külső pesti kerületekben pedig 500-650 ezer forintos átlagos négyzetméterár a meghatározó. A legolcsóbb a XV. és legdrágább a XVI. kerület volt.

A panellakások esetében a belső kerületek lakótelepei bizonyultak a legdrágábbnak, ahol átlag 637 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a lakások az év első négy hónapjában. Budán 607

ezer, a külső pesti kerületekben 512 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez a Belvárosban 7 százalékos, a külső pesti kerületekben 4,5 százalékos, Budán 1 százalékos árnövekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. Budapest belvárosi kerületei közül a legtöbb panel a XIII. kerületben van és ott 8 százalékkal értek többet ezek a lakások. Budán az olcsóbb XXII. kerületben 10,5 százalékkal, a III. kerületben 7,5 százalékkal, míg a legdrágább XI. kerületben 1 százalékkal drágult a lakások átlagos négyzetméterára. A külső pesti kerületek többségében 5 százalékkal drágultak a fajlagos árak, a XX. és XIV. kerületben azonban ugyanennyit csökkentek, míg a XIX. kerületben 8,5 százalékkal emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az első négy hónap átlaga alapján továbbra is a XI. és XIII. kerületi panellakások a legdrágábbak: előbbi 659 ezer, utóbbi 653 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A belvárosi VIII. és IX. kerületi panelek négyzetméterára kicsivel 600 ezer forint felett alakult, ugyanakkor Budán a III. kerületieké kicsivel ez alatt, míg a XXII. kerületi ingatlanok átlaga 556 ezer forint volt. A külső pesti kerületekben lévő panellakásokat 450-600 ezer forintos fajlagos átlagár jellemezte. A legdrágább a XVI. kerület volt 600 ezer forintos középértékkel, amelyet a XIV. kerület követett 560 ezer forinttal. A legolcsóbb a XX. kerület bizonyult átlag 456 ezer Ft/m²-rel.

A használt családi házak a fővárosban nagyobb számban Budán és a külső pesti kerületekben találhatók. A budai kerületekben átlagosan 647 ezer, a pesti kertvárosrészekben 405 ezer forintos négyzetméter volt az irányadó az első négy hónap értékesítési adatai alapján. Amíg Budán ez 20 százalékos árnövekedést jelentett, addig a pesti oldalon csak 3 százalékot. A Budai kerületek többségében átlagosan 650-750 ezer forintos négyzetméterárak fordultak elő, míg a XXII. kerület ennél valamivel olcsóbb volt. A külső pesti kerületek többségében átlag 500 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. Ezek közül a kerületek közül a XXIII. kerületben lehetett a legolcsóbban kertes házhoz jutni, ahol az átlagár alig több mint 250 ezer forint volt, míg a XIV. kerületben tapasztalt átlag 650 ezer forintos négyzetméterár volt a legmagasabb a külső pesti kerületekben.

Csökkentek az albérletárak

A Belvárosban és a megyei régiós központokban érezhetően, minimum tíz százalékkal csökkentek az albérletárak, ám Budapest egyéb részeire és a kisebb vidéki városokra ennek pont az ellenkezője igaz, ott emelkedtek a költségek: az Otthon Centrum tanulmánya szerint a fővárosban átlagosan 100 ezer forintért lehet bérelni egy egyszobás lakást, ugyanez vidéken kijön 70 ezerből.

Vegyes képet mutatnak idén az albérletárak: a tavalyi első félévhez képest a téglalakások bérleti díja a Belvárosban 10 százalékkal, a régió központokban 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor Budapest többi részén 4 százalékkal, a kisebb megyei jogú városokban pedig több mint 10 százalékkal emelkedtek.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres szükséglakás, az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: átalakítással lakás, esetleg iroda.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szelfogó, 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 m² 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 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m²-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiség rész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33904/0/A/7 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 30 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

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

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig lezelve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítése; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztetve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1074 Budapest, Hársfa u. 34.fsz.10.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Szövetség u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Dob u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Almássy tér	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Izabella u	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Dob u.
HRSZ	33904/0/A/7					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	30	23	23	26	27	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		15 203 000	19 900 000	26 990 000	19 900 000	18 990 000
Infó forrás		adás-vétel	ingatlan.com/ 32117597	ingatlan.com/ 31586532	ingatlan.com/ 31210483	ingatlan.com/ 32381338
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	812 186	661 000	865 217	1 038 077	737 037	759 600
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	1895	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	jó állapotú	felújított állapotú, beépített konyha gépekkel	felújítandó, lakható	közepes állapotú
Szint	Fsz	I.em.	Fsz	Fsz	Fsz	Fsz
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	gáz(konvektor)	elektromos	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	nincs	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift van	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+féliszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	Nincs	Nincs	Fürdő-WC-vel	Fürdő-WC-vel	Fürdő-WC-vel	Fürdő-WC-vel
Komfortfokozat	szükséglakás	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adás-vétel/kínálat időpontja		2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07. hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	778 187	661 000	821 957	986 173	700 185	721 620
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíthetősége		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	30	kisebb -10%	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	Fsz	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -20%	jobb -5%	jobb -5%
Komfortfokozat természetben	szükséglakás	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb beépített konyha	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-35%	-35%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	568 306	528 800	534 272	641 013	560 148	577 296
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					568 306 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					30 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					17 049 180 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					17 000 000 Ft	

Megjegyzés: Hasonló jellegű és állapotú lakások kínálata igen csekély, ezért jobb állapotú lakások felhasználásával végeztük el a számítást, megfelelő korrekció alkalmazásával.

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlet feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értéknyáda beletartozik a hozadéki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlet fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1074 Budapest, Hársfa u. 34.fsz.10.	VII. ker., Budapest Csengery u.	VII. ker., Budapest Dohány u.	VII. ker., Budapest Rózsa u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	30	24	23	27
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		125 000	100 000	120 000
Infó forrás		ingatlan.com 31914933	ingatlan.com 27401256	ingatlan.com 32383370
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		5 208	4 348	4 444
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Földszinti központi fűtéses, udvari felújított állapotú lakás	Földszinti gázkonvektor fűtéses, udvari jó állapotú lakás	Földszinti központi fűtéses, udvari felújított állapotú lakás
Közművek	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Kínálati ár / időpontja		2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		4 948	4 130	4 222
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	30	kisebb -10%	kisebb -10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		jobb -30%	jobb -20%	jobb -25%
Közműellátottság	összközmű	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Funkció lakás	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-50%	-40%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	2 566	2 474	2 478	2 744
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				2 566 Ft/m²/hó
BECSULT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:				2 600 Ft/m²/hó

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1074 Budapest, Hársfa u. 34.fsz.10.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	üres lakás
Fizikai állapot	gyenge, felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	30
Bérbeadható terület (m ²)	30
Redukált terület (m ²)	30
Bérbeadható terület (m²)	30
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 600
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	889 200
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	889 200
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	17 784
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	120 000
Összes kiadás (Ft/év)	137 784
Összes kiadás (Ft/év)	137 784
Tiszta jövedelem (Ft/év)	751 416
Tiszta jövedelem (Ft/év)	751 416
Tőkésítési ráta (%)	5,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	15 028 320
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	15 000 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	400 000
Pótlási költség (Ft)	12 000 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	17 000 000	100%	17 000 000 Ft
Hozamalapú módszer	15 000 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			17 000 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

<p>a</p> <p>1074 Budapest, Hársfa utca 34. fsz. 10. alatti 33904/0/A/7 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan becsült</p> <p>Forgalmi értéke kerekítve:</p> <p>17 000 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Ft</p> <p>A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!</p>

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.03.31-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles 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, 2021. július 15.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek

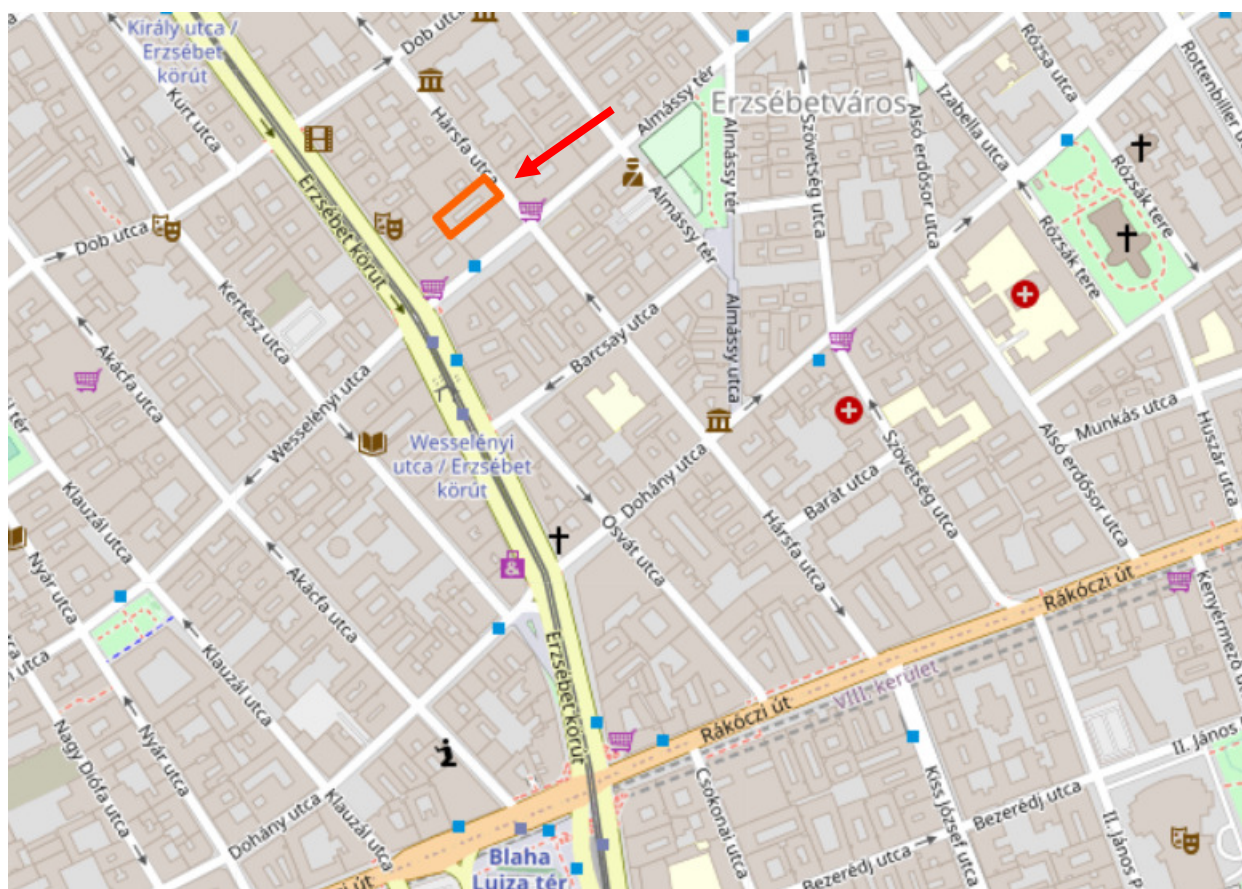
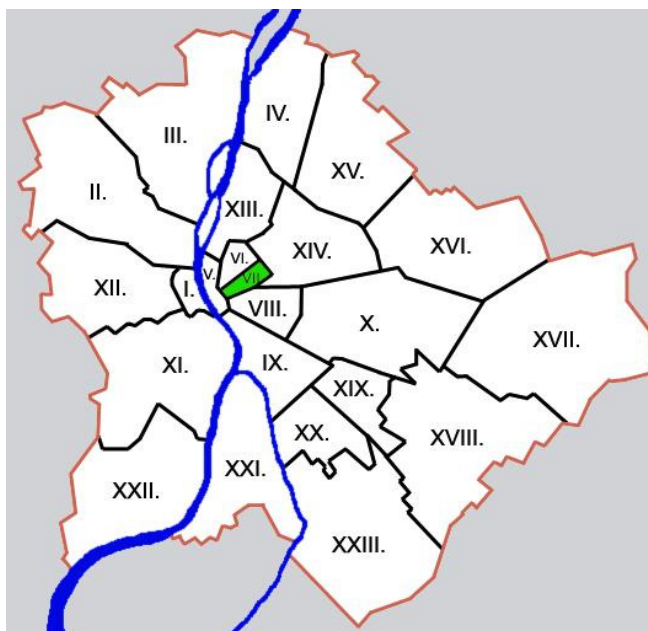
fotók

tulajdoni lap

alaprjz

társasházi alapító okirat kivonata

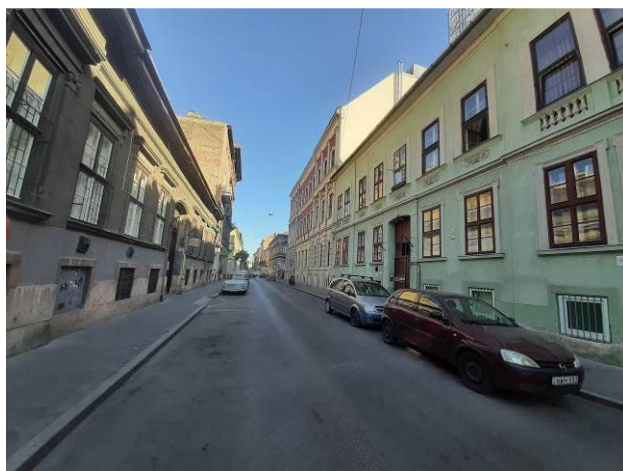
Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.06.30.



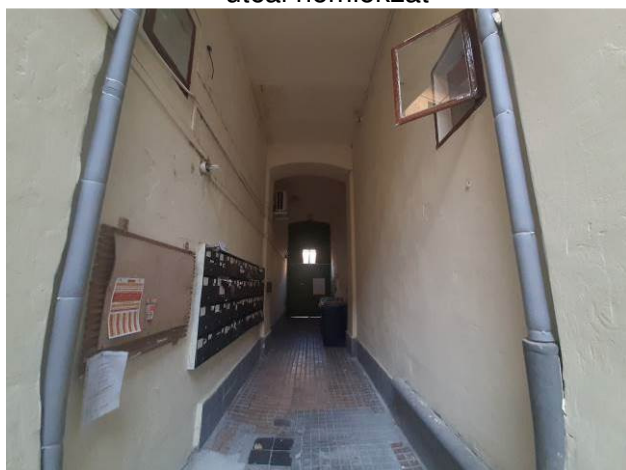
utcakép – környezet



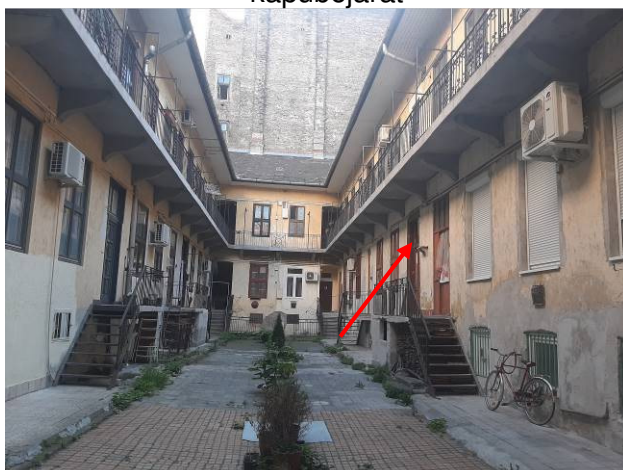
utcai homlokzat



kapubejárat



kapualj



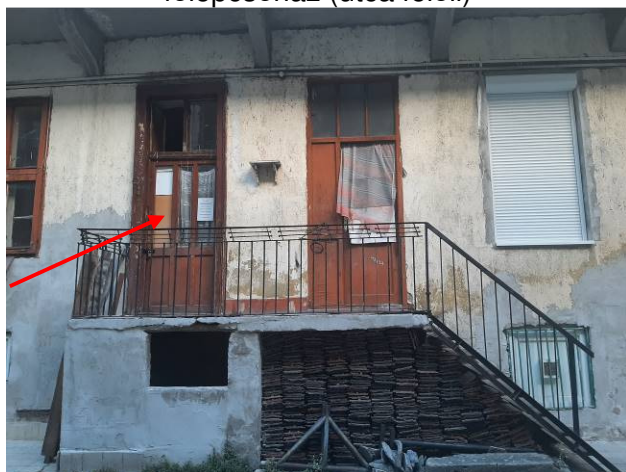
belső udvar



főlépcsőház (utca felőli)



főlépcsőház (utca felőli)



lakás bejárata



lakás bejáratához udvari lépcsők



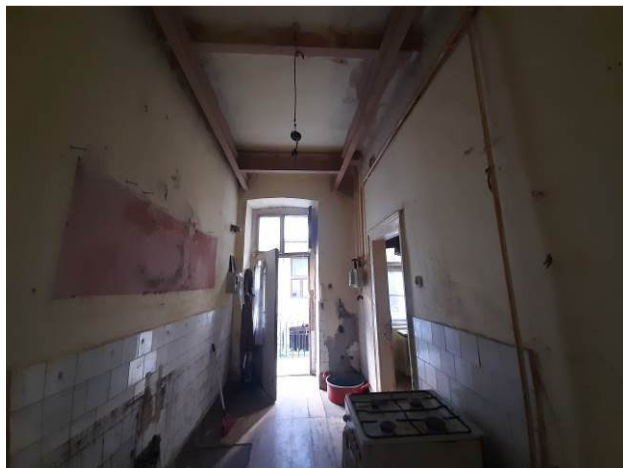
lakás bejáratához udvari lépcsők



lakás bejárata



konyha



konyha



gázkonvektor



ablak



villanyóra



szoba, mennyezet megerősítés



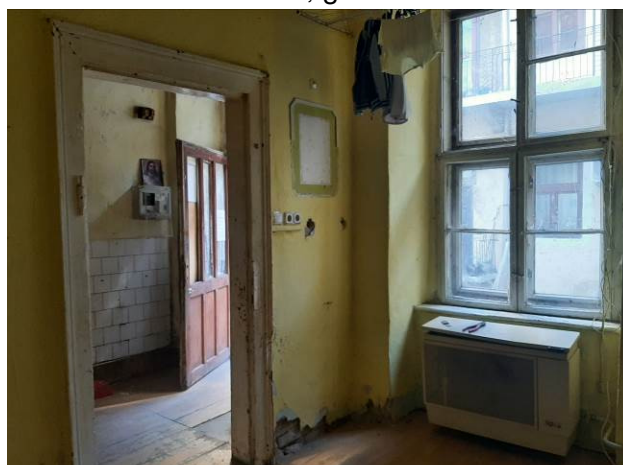
konyha, megerősítés



vízóra, gázóra



falakon felhúzódó vizesedés nyomai látszik



falakon felhúzódó vizesedés nyomai látszik

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/101568/2021

2021.03.31

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33904/0/A/7 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Hársfa utca 34. földszint. ajtó:10.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	223/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 103410/1/1997/1997.05.27

1. bejegyző határozat: 103410/1/1997/97.06.17
Társasház

2. bejegyző határozat: 103410/1/1997/97.06.17
Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103410/1/1997/97.06.17

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

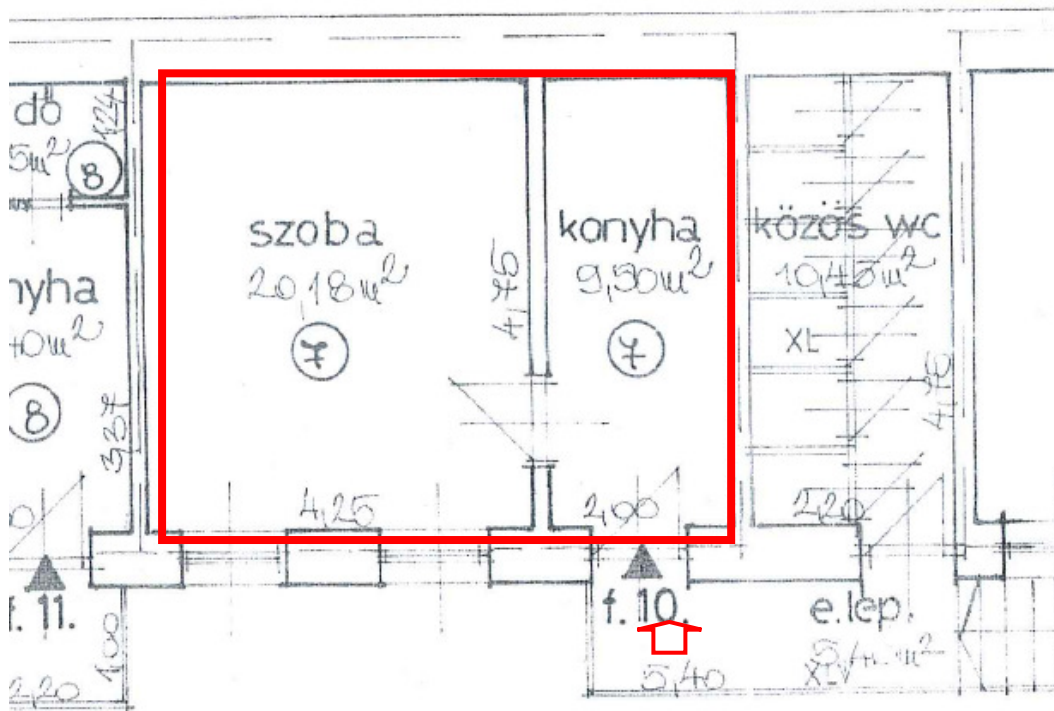
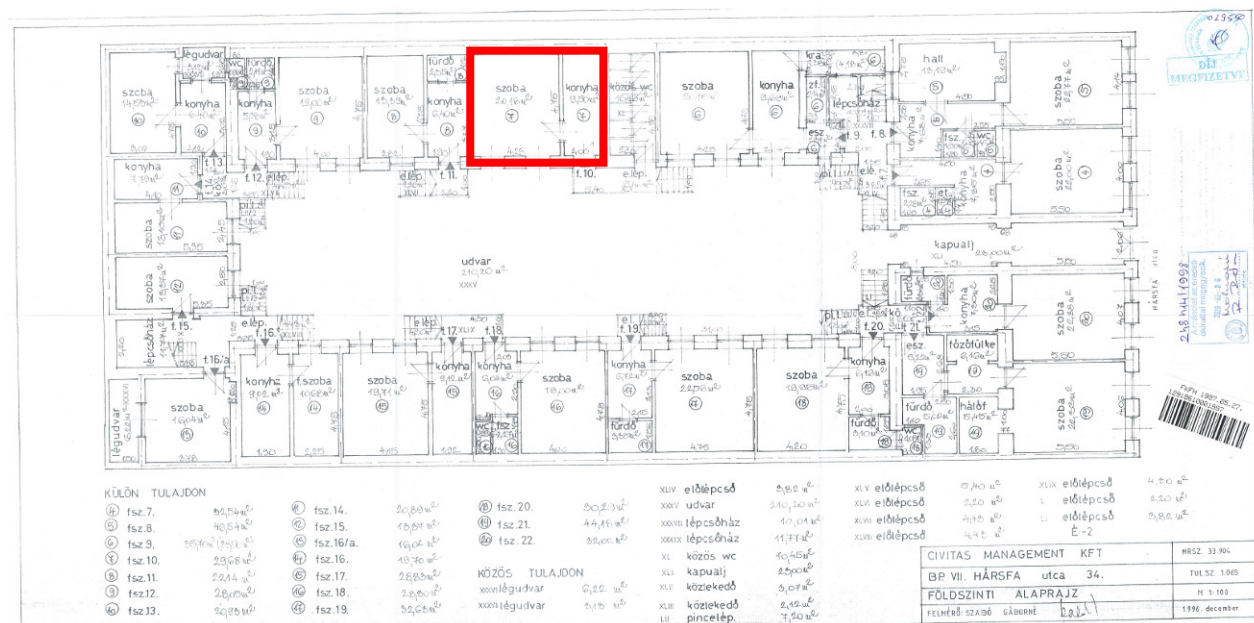
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



CIVITAS MANAGEMENT KFT

Budapest VII. ker., H á r s f a u. 34.

(hrs.: 33904, tul.lapsz.: 165)

Társasháztulajdont alapító okirat

FKFH 1997.05.27.
12918610001997



103H10/97

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VII. ker., Hársfa u. 34.****I. Általános rendelkezések**

Az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 1065. számú tulajdoni lapon, 33904. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VII. ker., HÁRSFA U. 34. szám alatti és a Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet az önkormányzat képviselőtestülete - a többször módosított 1993. évi LXXVIII. sz. lakástörvény, illetve 6/1995 és az azt módosító 20/1996 önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| I. | Telek: | 993.00 m ² ; |
| II. | Alapok és talajnedvesség elleni szigetelés; | |
| III. | Főfalak, kiváltók, az albetéteket határoló, elválasztó falak; | |
| IV. | Pince fölötti, közbelső- és zárófödémek, -valamint a függőfolyosó- a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül; | |
| V. | A lépcsők szerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal együtt; | |
| VI. | Kémények épületen belül és kívül; | |
| VII. | A magastető szerkezete héjfalással, bádogosszerkezetekkel együtt; | |
| VIII. | Homlokzat felületképzése, bádogozása, homlokzati nyílászárók; | |
| IX. | Közös részek, helyiségek burkolatai, nyílászárói, gépészeti berendezései, tartozékai; | |

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

- X. Elektromos fővezetékek, berendezések és szerelvények a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig;
- XI. Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vízóra aknával;
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig;
- XIII. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig.

PINCE:

XIV.	közlekedő:	2.06 m ² ;
XV.	tároló:	1.04 m ² ;
XVI.	közlekedő:	2.06 m ² ;
XVII.	tároló:	1.04 m ² ;
XVIII.	közlekedő:	7.44 m ² ;
XIX.	farekeszek:	19.84 m ² ;
XX.	farekesz:	6.82 m ² ;
XXI.	közlekedő:	1.62 m ² ;
XXII.	tároló:	0.95 m ² ;
XXIII.	közlekedő:	13.50 m ² ;
XXIV.	farekeszek:	36.00 m ² ;
XXV.	tároló:	0.95 m ² ;
XXVI.	közlekedő:	5.42 m ² ;
XXVII.	tároló:	10.94 m ² ;
XXVIII.	közlekedő:	14.20 m ² ;
XXIX.	farekeszek:	27.38 m ² ;
XXX.	farekeszek:	17.61 m ² ;
XXXI.	közlekedő:	2.29 m ² ;
XXXII.	farekesz:	3.12 m ² ;
XXXIII.	farekesz:	8.82 m ² ;
XXXIV.	tároló:	4.62 m ² ;
	összesen:	189.26 m ²

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

FÖLDSZINT:

XXXV.	udvar:	210.20 m ² ;
XXXVI.	légudvar:	6.22 m ² ;
XXXVII.	légudvar:	3.13 m ² ;
XXXVIII.	lépcsőház:	10.01 m ² ;
XXXIX.	lépcsőház:	11.77 m ² ;
XL.	közös WC:	10.45 m ² ;
XLI.	kapualj:	23.00 m ² ;
XLII.	közlekedő:	3.07 m ² ;
XLIII.	közlekedő:	2.12 m ² ;
XLIV.	előlépcső:	3.82 m ² ;
XLV.	előlépcső:	5.40 m ² ;
XLVI.	előlépcső:	2.20 m ² ;
XLVII.	előlépcső:	4.43 m ² ;
XLVIII.	előlépcső:	4.43 m ² ;
XLIX.	előlépcső:	4.43 m ² ;
L.	előlépcső:	2.20 m ² ;
LI.	előlépcső:	3.82 m ² ;
LII.	pincelépcső:	7.20 m ² ;
	összesen:	317.77 m²

I. EMELET:

LIII.	lépcsőház:	19.00 m ² ;
LIV.	lépcsőház:	12.88 m ² ;
LV.	közös WC:	11.25 m ² ;
LVI.	fűggőfolyosó:	74.50 m ² ;
LVII.	közlekedő:	2.12 m ² ;
LVIII.	közlekedő:	3.07 m ² ;
	összesen:	122.82 m²

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

PADLÁS:

LIX.	padláslépcső:	2.75 m ² ;
LX.	padlástér 1.:	293.19 m ² ;
LXI.	padlástér 2.:	394.40 m ² ;
	összesen:	690.34 m ²

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

A társasházhoz összesen 38 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/1 számú tulajdoni lapon 33904/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, 3 raktár, iroda helyiségekből álló, 213.09 m² (kerekítve 213 m²) alapterületű nem laks célú helyiségcsoport (raktár) és a közös tulajdonból 1583/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/2 számú tulajdoni lapon 33904/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, 2 műhely, WC helyiségekből álló, 78.97 m² (kerekítve 79 m²) alapterületű nem laks célú helyiségcsoport (műhely) és a közös tulajdonból 587/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/3 számú tulajdoni lapon 33904/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, raktár helyiségekből álló, 51.92 m² (kerekítve 52 m²) alapterületű nem laks célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 386/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/4 számú tulajdoni lapon 33904/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 7. sz. alatti 1 szoba, konyha, előtér, fürdő helyiségekből álló, 32.54 m² (kerekítve 33 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/5 számú tulajdoni lapon 33904/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 8. sz. alatti 1 szoba, hall, konyha, WC, fürdő helyiségekből álló, 46.54 m² (kerekítve 47 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/6 számú tulajdoni lapon 33904/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 9. sz. alatti 1 szoba, konyha, előszoba, zuhanyf., kamra helyiségekből álló, 36 m² (kerekítve 36 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 267/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/7 számú tulajdoni lapon 33904/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 10. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 29.68 m² (kerekítve 30 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.