

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KAZINCZY UTCA 8. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 34491/0/A/46)
ALATTI INGATLAN
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: + 36-1-250-90-15, fax: + 36-1-240-35-92,
mobil: + 36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecsülés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimémők
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Budapest, 2015. március 05.



a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecsülés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	13
6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT	13
6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.8./ AZ ÉRTÉKELENDŐ HELYISÉGCSOPORT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
7.1./ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER	15
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	16
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	17
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	18
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET:	TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET:	ALAPRAJZ
4. SZÁMÚ MELLÉKLET:	A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII., kerület, Kazinczy utca 8. szám

(helyrajzi szám: 34491/0/A/46)

alatti ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint készítettük el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaink nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2015. március 05.

Sátori Sándor

okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök

okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő

okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM



SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010 határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 8.
Helyrajzi szám	:	34491/0/A/46
Az ingatlan típusa	:	vendéglátó helyiség (tul.lapon: iroda)
Alapterület	:	31 m ² (+ 29 m ² galéria)
Eszmei hányad	:	171/10000
Helyiség műszaki állapota	:	megfelelő
Bérlő neve	:	Ararát Étterem Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2015. március 03.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2015. március 05.
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Megállapított fajlagos érték	:	268 333,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

16 100 000,- Ft,

azaz tizenhatmillió-egyszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2015. március 05.



Sátori Sándor

okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök

okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő

okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM



SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMHSZFT/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Bérlőházak, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésszervezés; építéstechnológiák;
építészeti; építészeti; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, KAZINCZY UTCA 8. SZÁM (HELYRAJZI SZÁM: 34491/0/A/46) ALATTI INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III.kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 8. szám
(helyrajzi szám: 34491/0/A/46)

alatti ingatlan

piaci-forgalmi értékét. A feladat elvégzésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. szakértői csoportot hozott létre, amelynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő;
- Ruzsinszki Zsolt okl. ingatlanvagyon értékelő és közvetítő.

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS-2009 értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci-forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesíttetségi színvonaltól függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalomképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2015. március 03-án került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra került.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek részben az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

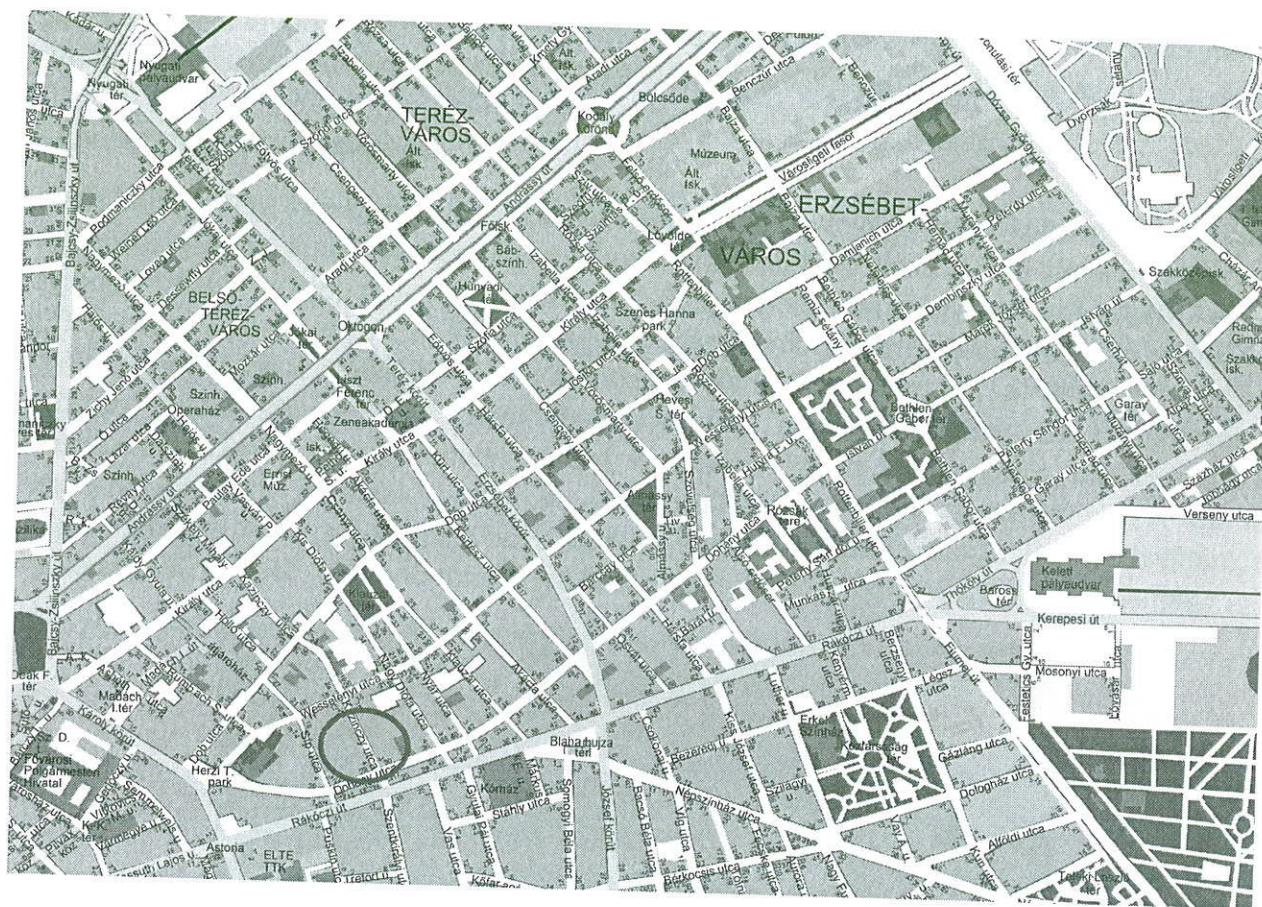
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékbecslő felelősséget nem vállal;
- Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre;
- Az értékbecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A kerület legfőbb adatai

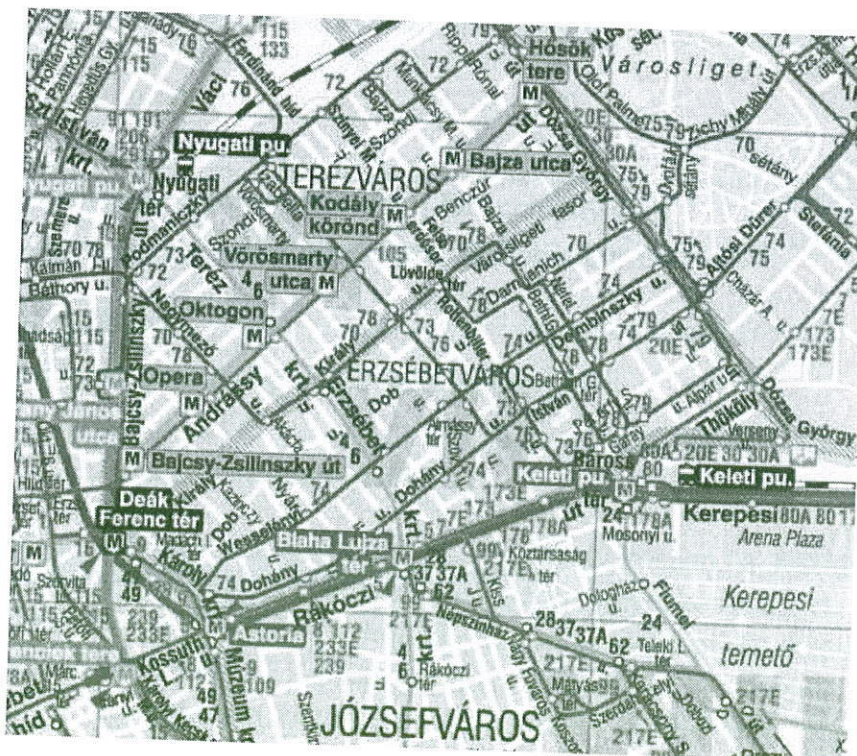
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A kerület megközelíthetősége

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2x3 sávós út Budapest legforgalmasabb útőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezekén kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

A szakértői munka során a Megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját.

Budapest VII. kerület, Belterület 34491/0/A/46 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2005. június 13.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés / Művelési ág	Terület	Eszmei hányad
iroda	31 m ²	171/10 000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban, a Kazinczy utcában, a Wesselényi utca és a Dohány utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. Az utca forgalma gyenge. Az ingatlan közelében a parkolási lehetőség közterületen biztosított, parkolni az épület előtt, fizetős övezetben lehet. Az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik, melyek megállója néhány perces sétával elérhető: 5-ös, 7-es, 8-as, 110-es, 112-es, 178-as, 239-es busz, 74-es trolibusz.

Az értékelendő üzlet egy pince + földszint + 2 emeletes, hagyományos szerkezetű, zártorsó beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós épületben található. Az épület a századforduló környékén épült, kora hozzávetőlegesen 100 év. Műemléki védetségéről nincs információ. Az épület kapuja a Kazinczy utcáról nyílik. A földszinten utcáról nyíló üzlethelyiségek is találhatóak. Az épületben kb. 45-50 lakás helyezkedik el, melyeket az udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról lehet megközelíteni. Az épületben lift nem található.

6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás

Az épület alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap.

Falak, födémek

A felmenő teherhordó falak és a válaszfalak egyaránt hagyományos falazott tömör téglaszerkezetűek. A födémek gerendás rendszerűek.

Lépcső, függőfolyosó

A lépcső kőszerkezetű, a korlát fémből készült.

Tetőszerkezet

Az épület magastető. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép.

Homlokzat

A homlokzat vakolt, kváderes kialakítású. Az épület építészeti megjelenése igényes, történelmi stílusú.

Nyílászárók

Az épület kapuja fából készült, az ablakok szintén faszerkezetűek.

Bádogos szerkezetek

Az ereszcatornák, vápák, párkányok és egyéb bádogos szerkezetek horganyzott fémlemezről készültek.

6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcatornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	:	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	:	kábeltévé és telefon közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	:	épületen belül kiépítve

6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók. Az épület vízszigetelése előregedett, funkcióját már nem tudja betölteni. Emiatt a pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók. Beázásokról nincs információ. A homlokzatról a vakolat helyenként levált. A függőfolyosók szerkezetei előregedtek. A tető állapota korának megfelelő. Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított. Az épületről összességében rögzíthető, hogy korának megfelelő általános műszaki állapotban van, felújítása indokolt. Az épület karbantartása esetleges, a műszakilag indokolt felújítási ciklusok nem kerültek betartásra. Generális, mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.

6.8./ AZ ÉRTÉKELENDŐ HELYSÉGCSOPORT BEMUTATÁSA

Az értékelés tárgyát képező helyiségcsoport (mely a tulajdoni lap szerint iroda, a valóságban üzlet) az épület földszintjén helyezkedik el. Megközelíteni közvetlenül a Kazinczy utcáról lehet. A helyiségcsoport bejárata a fogyasztótérbe nyílik. Innen nyílik a közlekedő. A közlekedőből érhetők el a mosogató helyiségek, továbbá a raktár és a mosdó+WC, öltöző helyiségek, valamint a galériára vezető lépcső is. A galérián található egy raktár és mosogató, valamint egy személyzeti mosdó+WC, valamint vendéglátó tér. Az üzlet észak-keleti fekvésű, a vendéglátó helyiség utcai fakeserű üvegezésű üvegeportállal rendelkezik. A bejárati ajtó és a mellette lévő üvegeportál szintén fakeserű, továbbá a bejárat feletti bevilágító is, melyeknek üvegezése egyszerű 1 rtg-ű üveg. A belső ajtók vegyesen fakeserű ajtók és műanyag harmonikaajtók. A padozat burkolata PVC, kerámia és hajópadló, az oldalfalak tapétázottak, festettek, csempézettek (lásd a helyiséglistát). A burkolatok és felületképzések jó állapotúak. A helyiségcsoport fűtése nem biztosított, a melegvízellátás elektromos üzemű bojlerrel történik. Gázóra, villanyóra, vízóra van. Az üzlet műszaki állapota megfelelő. A bérlet által elvégzett értéknövelő beruházások: több helyiség (mosogatók, mosdó, WC, öltöző, raktár) kialakítása, elektromos-, vízrendszer felújítása, galéria megerősítése, villanybojler felszerelése, burkolás (csempe+padlólap), PVC és hajópadló lerakása, tapétázás, festés, nyílászárók felújítása (csiszolás, mázolás), riasztórendszer kiépítése, a szomszédos lakás felőli fal hangszigetelése.

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
fogyasztó tér	16,68 m ²	kerámia	csempe + festett
közlekedő	4,62 m ²	kerámia	csempe + festett
mosogató	0,63 m ²	PVC	festett
mosogató	2,34 m ²	kerámia	csempe + festett
mosdó	0,72 m ²	kerámia	csempe + festett
öltöző	1,08 m ²	kerámia	csempe + festett
WC	0,95 m ²	kerámia	csempe + festett
lépcső	3,62 m ²	fa	festett
raktár	4,49 m ²	PVC	tapétázott + festett
mosogató	0,81 m ²	PVC	tap. + csempe + festett
személyzeti öltöző + WC	1,84 m ²	PVC	tapétázott + festett
közlekedő	4,54 m ²	hajópadló	tapétázott + festett
vendéglátó tér	16,90 m ²	hajópadló	tapétázott + festett
összesen	59,21 m ²		

Az értékbécslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre.

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1.	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
utca	Kazinczy utca	Klauzál tér	Nyár utca	Kazinczy utca	Dob utca	Kazinczy utca
alapterület [m ²]	31	270	114	117	17	90
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	57 000 000	23 900 000	44 000 000	7 500 000	34 500 000
adat dátuma	-	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
fajlagos ár	-	211 111	209 649	376 068	441 176	383 333
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	hasonló
		3%	5%	0%	5%	0%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos	jó	jó
		-3%	-3%	-3%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	pince	pince	földszint	földszint
		0%	10%	10%	0%	0%
bejárat	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
		0%	0%	0%	0%	0%
helyiségcsoport műszaki állapota	megfelelő	jó	megfelelő	jó	jó	jó
		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
fűtés	nincs	központi	központi	egyedi	központi	központi
		-5%	-5%	-3%	-5%	-5%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	kisebb	nagyobb
		8%	5%	5%	-3%	4%
funkció	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	3%	3%
összesen	-	-7%	7%	-1%	-15%	-13%
korr. tényező	-	0,93	1,07	0,99	0,85	0,87
mód. fajl. ár	-	196 333	224 324	372 307	375 000	333 500
átlagár	-	300 293				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl.	Összéérték	Kerekítve
földszint	31	1,00	300 293	9 309 083	9 300 000
galéria	29	0,70	210 205	6 095 948	6 100 000
összesen	60				15 400 000

7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS

A hozamszámítás során az ingatlan bérbeadási lehetőségeinek figyelembevételével kerül meghatározásra az ingatlan értéke. A figyelembe vehető bérleti díj az ingatlan környezetében lévő bérbeadott illetve bérbeadásra kínált ingatlanok adatai alapján alakul.

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
utca	Kazinczy utca	Dohány utca	Klauzál tér	Dohány utca	Wesselényi utca	Király utca
alapterület [m ²]	31	100	44	40	13	28
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	400 000	90 000	120 000	60 000	110 000
adat dátuma	-	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
fajl. bérleti díj	-	4 000	2 045	3 000	4 615	3 929
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	hasonló 0%	rosszabb 3%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 3%
épület műszaki állapota	gyenge	jó -5%	jó -5%	jó -5%	jó -5%	jó -5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
bejárat	utcai	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	udvari 3%
helyiségcsoport műszaki állapota	megfelelő	felújított -10%	jó -5%	felújított -10%	jó -5%	felújított -10%
fűtés	nincs	központi -5%	központi -5%	központi -5%	központi -5%	központi -5%
alapterületi eltérés	-	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -3%	kisebb -1%
funkció	vendéglátó	vendéglátó 0%	üzlet 3%	üzlet 3%	üzlet 3%	üzlet 3%
összesen	-	-20%	-14%	-17%	-15%	-17%
korr. tényező	-	0,8	0,86	0,83	0,85	0,83
mód. fajl. díj	-	3 200	1 759	2 490	3 923	3 261
átlagos díj	-	2 927				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl.	Összérték	Kerekítve
földszint	31	1,00	2 927	90 737	
galéria	29	0,70	2 049	59 418	
összesen	60			150 155	150 000

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Teljes alapterület	60 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	150 000 Ft/hó	1 800 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 620 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	24 300 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	48 600 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	60 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	60 000 Ft
Kiadás, költség összesen		192 900 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 427 100 Ft
Tőkésítési ráta - jelzálogbanki ajánlások alapján	8,5 %	
Tőkésített érték		16 789 412 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		16 800 000 Ft

7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra. Az egyes ingatlanrészek esetén a hozadéki érték az alapterület és a korrekciós tényező szorzatának arányában oszlik meg.

Megnevezés	Alapterület	Piaci összehas. 50%	Hozamszám. 50%	Súlyozott átlag
földszint	31	9 300 000	10 145 455	9 722 727
galéria	29	6 100 000	6 654 545	6 377 273
összesen	60	15 400 000	16 800 000	16 100 000

A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, a kereslet-kínálat viszonyának felmérését követően az ingatlan piaci-forgalmi értéke – az ingatlan elhelyezkedését, az épület szerkezetét, általános műszaki állapotát, építészeti színvonalát, karbantartottságát, bérbeadási és hasznosítási lehetőségeit, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket valamint az egyéb közgazdasági környezettől függő „piaci” tényezőket is figyelembe véve – tehát kerekítve a következő:

16 100 000,- Ft,
azaz tizenhatmillió-egyszázezer forint.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 8. szám
(helyrajzi szám: 34491/0/A/46)

alatti ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke:

16 100 000,- Ft,
azaz tizenhatmillió-egyszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2015. március 05.

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM



SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon

az IRM/KSZPC/1742/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építés-szervezés;
építésgépesítés, építéstechnológia;
épületfizika, épületszerkezet, ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KAZINCZY UTCA 8. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 34491/0/A/46)
ALATTI INGATLAN
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

2005.06.17. /Hg.

34

BETEKINTÉSRE

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 PF : 415.

Oldal 1/1

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000001/9592/2005

2005.06.13

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34491/0/A/46 helyrajzi szám

1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8. földszint.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	31	0 0	171/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 103414/1/1997/1997.05.27

önkormányzati

1. bejegyző határozat: 103414/1/1997/97.06.05
Társasház

2. bejegyző határozat: 103414/1/1997/97.06.05
az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103414/1/1997/97.06.05

jogcím: 1991.évi XXXVIII.tv.1.par. 40006/1993.I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2005.06.13

Rózsahegyi Tiborné
ügykezelő

TULAJDONILAP VÉGE

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

30

tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 II. em.41
címet felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 39 nm, eszmei hányad: 217/10000, tulajdoni forma:
önkormányzati, egész szoba szám: 1, fűlszoba szám: 1
(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

43./

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34491/0/A/43 helyrajzi számú
tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 II. em.42
címet felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 23 nm, eszmei hányad: 131/10000, tulajdoni forma:
önkormányzati, egész szoba szám: 1, fűlszoba szám: 0
(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

44./

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34491/0/A/44 helyrajzi számú
tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 II. em.43
címet felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 33 nm, eszmei hányad: 186/10000, tulajdoni forma:
önkormányzati, egész szoba szám: 1, fűlszoba szám: 1
(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

45./

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34491/0/A/45 helyrajzi számú
tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 II. em.44
címet felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 78 nm, eszmei hányad: 436/10000, tulajdoni forma:
önkormányzati, egész szoba szám: 2, fűlszoba szám: 0
(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

46./

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34491/0/A/46 helyrajzi számú
tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 fszt. címet
felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: iroda, terület: 31 nm, eszmei hányad: 171/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

47./

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34491/0/A/47 helyrajzi számú

tulajdonában lévő ingatlant 1070 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 8 fszt. címet felvettem

Helyiség adatok:

helyiség típus: iroda, terület: 117 nm, eszmei hányad: 656/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel)

majd ezen helyrajzi számnok tulajdoni lapjaira a tulajdonjogot II/1. sorszám alatt 1991.évi XXXIII.tv. jogcímén, eredeti felvétel alapján VII. ker.Önkormányzat javára bejegyeztem.

A társasház alapítás a Budapesten, 1997.januárjában kelt alapító okirat, szintenkénti alaprajz és bejegyzési kérelem alapján történt.

Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz.tvr.23§-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Főv.Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Főv.Kerületek Földhivatalához kell benyújtani. A fellebbezés illetékmentes.



Szabó Éva

Szabó Éva

Budapest, 1997. June 18.

Kapja:

- 1 CIVITAS MANAGEMENT KFT.
- 2 VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
- 3 Irattár

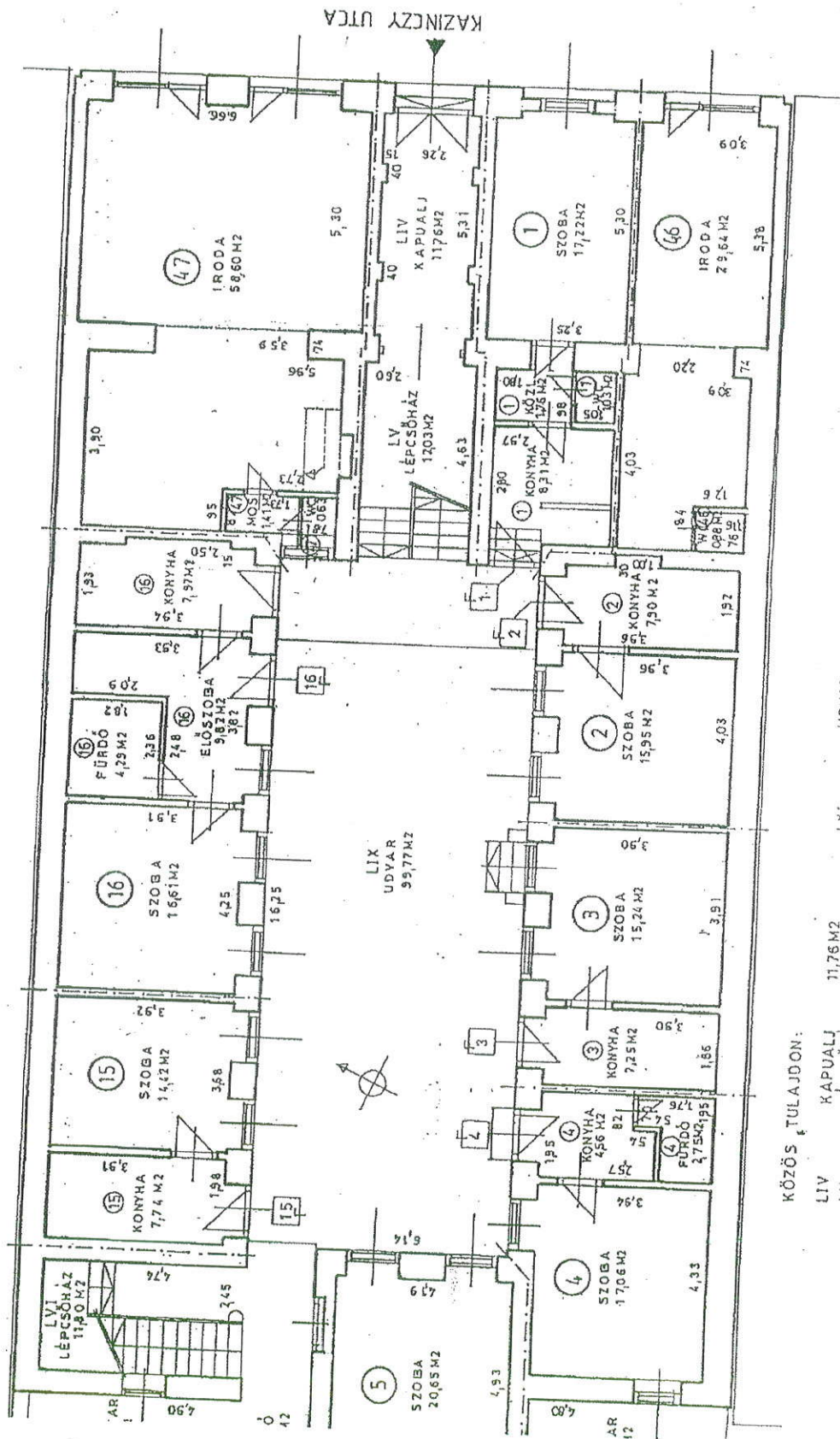
1016 BUDAPEST I.KER. Gyula 1.
1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet 6.
Helyben

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

ALAPRAJZ

KÜLÖN TULAJDON:

FÖLDSZINT 1.	26,32M2
FÖLDSZINT 2.	23,85M2
FÖLDSZINT 3.	22,49M2
FÖLDSZINT 4.	24,37M2
FÖLDSZINT 5.	39,04M2
FÖLDSZINT 6.	23,54M2
FÖLDSZINT 7.	23,51M2
FÖLDSZINT 8.	21,70M2
FÖLDSZINT 9.	46,74M2
FÖLDSZINT 10.	29,18M2
FÖLDSZINT 11.	38,44M2
FÖLDSZINT 12.	23,46M2
FÖLDSZINT 13.	23,35M2
FÖLDSZINT 14.	25,60M2
FÖLDSZINT 15.	22,16M2
FÖLDSZINT 16.	38,69M2
IRODAHELYISÉG	30,52M2
IRODAHELYISÉG	60,64M2



KÖZÖS TULAJDON:

LIV	KAPUALLJ	11,76M2
LV	LÉPCSŐHÁZ	12,03M2
LVI	LÉPCSŐHÁZ	11,80M2
LVII	LÉPCSŐHÁZ	16,12M2
LVIII	ATJÁRO	18,90M2
LIX	UDVAR	99,77M2
LX	LÉGDUDVAR	11,02M2
LXI	UDVAR	100,08M2
LXII	UDVAR	83,64M2
LXIII	KÖZÖS WC	7,14M2
LXIV	KÖZÖS WC	7,82M2
LXV	LÉGDUDVAR	12,62M2
LXVI	LÉGDUDVAR	3,10M2

helysz:	Budapest VII. Kazinczy utca 8.	hrs: 34
terület:	Felmérési terv társasház alapfűszhoz	arány:
terület:	1:100	1996. n
terület:	Földszinti alaprajz	terület:
terület:	CIVITAS MANAGEMENT KFT	terület:
terület:	Kosztás Zsolt	terület:

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

