

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
ERZSÉBET KRT. 48.

(34060/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

igazolt  
2017. ÁPR. 11.  
Gm



## 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

*Muszely Péter*

Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

*Sátori Sándor*

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

*Ruzsinszki Zsolt*

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

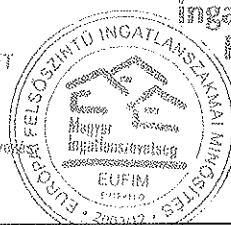
Budapest, 2017. április 07.

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-értékbecslés;  
tartószerkezet (statika) szakértői tevékenység



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-értékbecslés; 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 KÖRNYEZETE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	18
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	19

### MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

# NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 48.

(34060/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség 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.

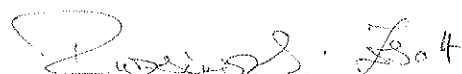
Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

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 érdekeltiségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2017. április 07.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



Satori 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 FM/00276/1742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
becslés, bontás, felújítás, építésgazdálkodás, építésszervezés,  
építésgazdálkodás, építési technológia,  
építési feladatok, építési feladatok, ingatlan-értékelés,  
tervezési feladatok (térkép) szerkesztése.



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. ker., Erzsébet krt. 48.
Helyrajzi szám	:	34060/0/A/2
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	116 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	:	801/10000
Albetét műszaki állapota	:	megfelelő
Bérlő neve	:	ERCO PLUS Kft.

## Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2017. március 24.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. április 07.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	356 034,- Ft/m <sup>2</sup>

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

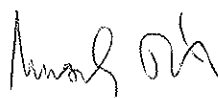
41 300 000,- Ft,

azaz negyvenegymillió-háromszázezer forint.

## Megjegyzés:

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

Budapest, 2017. április 07.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő



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



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IRMKSZFC/1742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
becslés, bontás, felújítás, építésgazdálkodás, építészeti  
felügyelet, építési felügyelet,  
építési felügyelet, építési felügyelet,  
építési felügyelet, építési felügyelet,  
építési felügyelet, építési felügyelet,  
építési felügyelet, építési felügyelet,



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBET KRT. 48. (34060/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG 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, Erzsébet krt. 48.

(34060/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség

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

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. építésmérnök, ingatlan értékbecslő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építésmérnök, ingatlan értékbecslő.

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,
- 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,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS 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, közművesítettségi színvonalától 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 2017. március 24-én 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 módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

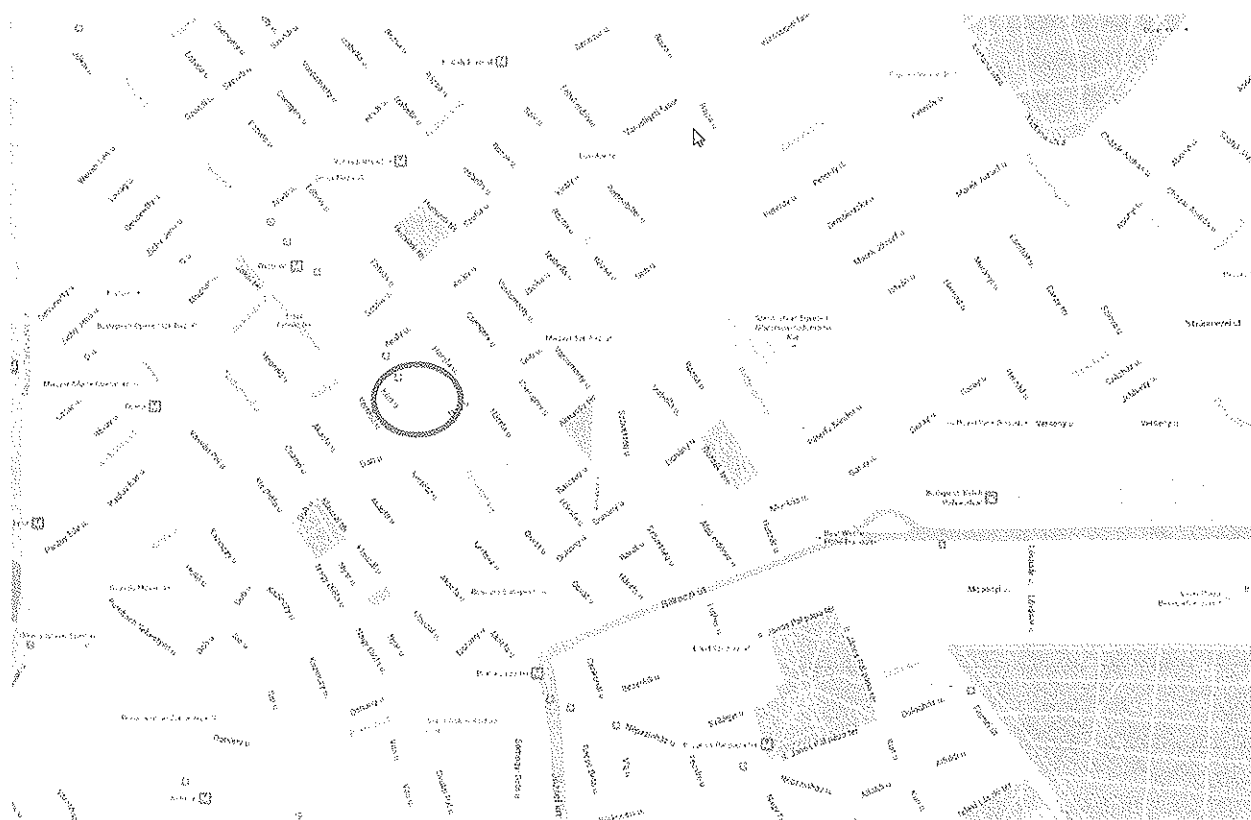
## 5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- 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

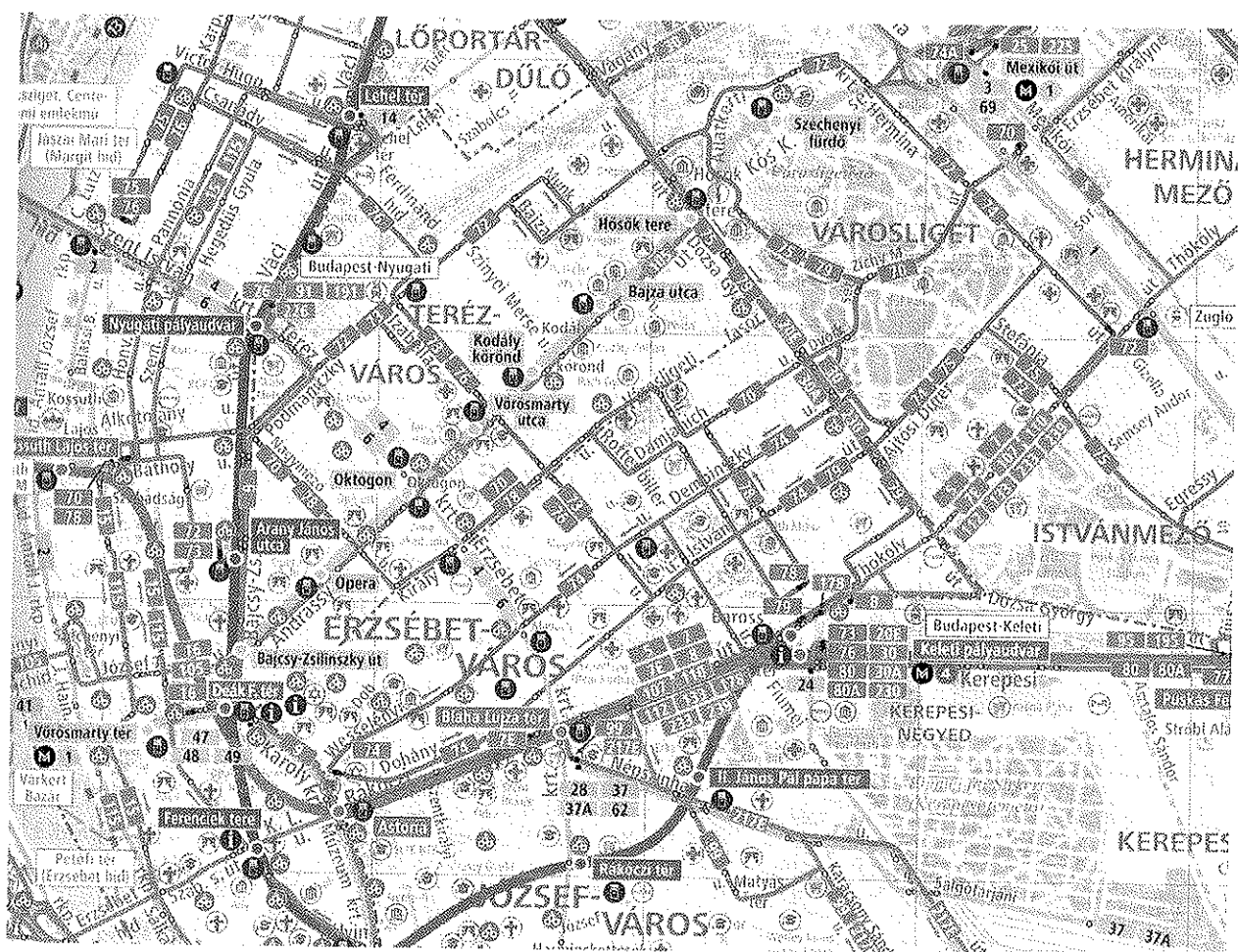
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m<sup>2</sup>. Lakosainak 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, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a  $2 \times 3$  sávú út Budapest legforgalmasabb útjére, 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. Ezeken 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 34060/0/A/2 helyrajzi szám**

A tulajdoni lap kelte: 2008. szeptember 22.

**Széljegy**

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

**I. rész – Alapadatok**

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	116 m <sup>2</sup>	801/10000

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 KÖRNYEZETE

Településrész	Középső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Erzsébet körúton, Király utca és Dob utca közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	erős
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

## 6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 3 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 15 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

## 6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	téglaburkolatos
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

## 6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

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

## 6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatok megfelelő állapotúak.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók megfelelő állapotúak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók megfelelő állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület megfelelő műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

## 6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az eladótérbe nyílik, innen nyílik a közlekedő. A közlekedőről érhető el a raktár, és a lépcső, ami a félemeletre vezet. A félemeleten a lépcsőről nyílik a előtér, a zuhanyzó+WC, és a raktár helyiség. A raktárból közelíthető meg a másik raktár helyiség.
Kilátás	utcai
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	fém szerkezetű, egyszerű üvegezésű kirakat
Nyílászárók állapota	megfelelők
Padozatburkolatok	gresslap, PVC, lam. parketta
Oldalfalak	lambériázottak, tapétázottak, festettek, csempézettek



Burk. és felületképz. állapota	megfelelőek
Fűtés	cirkó gázkazán
Kazán esetén hőleadó	lapradiátor
Melegvíz	villanybojler
Szellőzés	kiépített szellőzőrendszer
Hűtés	split klíma
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő
Karbantartottság	megfelelően karbantartott
Tapasztható hibák	falazati vizesedés, beázásnyomok, vakolatleválás, penészesedés
Bérlői beruházás	-
Műszaki állapot	megfelelő
Egyéb megjegyzés	Az elektromos hálózat életveszélyes, mert a falba jutott víz elérte a konnektorokat, és a villanyvezetéseket is.

## Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
eladótér	40,98 m <sup>2</sup>	gresslap	tapétázott + festett
közlekedő	10,04 m <sup>2</sup>	gresslap	lambériázott + festett
raktár	1,86 m <sup>2</sup>	PVC	tapétázott + festett
lépcsőtér	10,20 m <sup>2</sup>	PVC	lambériázott + festett
előtér	8,61 m <sup>2</sup>	PVC	lambériázott + festett
zuhanyzó + WC	1,83 m <sup>2</sup>	gresslap	csempe + festett
raktár	22,40 m <sup>2</sup>	lam. parketta	tapétázott + festett
raktár	19,64 m <sup>2</sup>	lam. parketta	tapétázott + festett
összesen	115,56 m <sup>2</sup>		

Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

## 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
elhelyezkedés	Erzsébet krt.	Kertész u.	Dohány u.	Dob u.	Dohány u.	Erzsébet krt.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	116	41	42	250	149	48
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	22 200 000	23 300 000	149 000 000	75 000 000	22 490 000
adat dátuma	-	2017	2016	2017	2017	2016
fajlagos ár	-	541 463	554 762	596 000	503 356	468 542
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos	jó
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
lift	nem releváns	n.a.	nincs	van	n.a.	van
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
albetét műszaki állapota	megfelelő	felújított	felújított	felújított	felújított	jó
fűtés	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	vendéglátó	vendéglátó	üzlet
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	nagyobb	kisebb
fal. v., beázásny., vak. lev., penész.	-	-	-	-	-	-
elektromos hálózat	-	-	-	-	-	-
összesen	-	-30%	-29%	-26%	-29%	-17%
korr. tényező	-	0,70	0,71	0,74	0,71	0,83
mód. faji. ár	-	379 024	393 881	441 040	357 383	388 890
átlagár	-	392 044				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében kellő számban olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de egyes esetekben számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt egyes adatoknál a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmódosításra volt szükség a számítások során.

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.faji. ár	Összérték
földszint	59	1,00	392 044	23 130 596
félemelet	57	0,80	313 635	17 877 206
összesen				41 007 802
kerekítve				41 000 000



## 7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS

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
elhelyezkedés	Erzsébet krt.	Király u.	Erzsébet krt.	Kertész u.	Király u.	Wesselényi u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	116	52	29	69	40	33
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	180 000	108 000	290 000	160 000	125 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bér. díj	-	3 462	3 724	4 203	4 000	3 788
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
épület műszaki állapota	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	gyenge	gyenge
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	van	van	n.a.
megközelítés	utcáról	utcáról	udvarról	utcáról	utcáról	utcáról
albetét műszaki állapota	megfelelő	felújított	felújított	jó	felújított	felújított
fűtés	cirkó gázkazán	nincs	cirkó gázkazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán	infrapanel + elektromos
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
fal. víze-, beázásny., vakolatlev., penészesedés	-	-	-	-	-	-
elektromos hálózat	-	-	-	-	-	-
összesen	-	-16%	-23%	-12%	-27%	-17%
korr. tényező	-	0,84	0,77	0,88	0,73	0,83
mód. fajl. b. díj	-	2 908	2 867	3 699	2 920	3 144
átlag fajl. b. díj	-	3 108				

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

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. bér. díj	Össz. bér. díj
földszint	59	1,00	3 108	183 372
félemelet	57	0,80	2 486	141 726
összesen				325 097
kerekítve				325 000

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
Alapterület	116 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	325 000 Ft/hó	3 900 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		3 510 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	52 650 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	105 300 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	116 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	116 000 Ft
Kiadás, költség összesen		389 950 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		3 120 050 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		41 600 667 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		41 600 000 Ft

### 7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	41 000 000,- Ft	50%	20 500 000,- Ft
Hozamszámítás	41 600 000,- Ft	50%	20 800 000,- Ft
Összesen			41 300 000,- Ft

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:

41 300 000,- Ft,

azaz negyvenegymillió-háromszázezer forint.

## 8. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. 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, Erzsébet krt. 48.

(34060/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

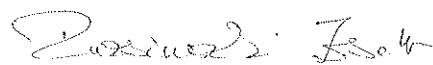
41 300 000,- Ft,

azaz negyvenegymillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2017. április 07.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási szám  
az IRMKSZFO174/2010 határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
tervezés, bontás, felújítás, építésgazdálkodás, bontás-tervezés,  
építésgazdálkodás, építési elvárások,  
építészeti, építészeti és ingatlan-értékelési  
tervezési (szaktudás) szolgáltatások



# MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
ERZSÉBET KRT. 48.

(34060/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT  
INGATLANFORGALMI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET  
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

BEPH17 (Kijelzés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

**Munkapéldány**

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2008.09.22

**BUDAPEST VII.KER.****Belterület 34060/0/A/2 helyrajzi szám**

1070 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 48. földszint.

**I. rész**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni fo
üzlethelyiség Bejegyző határozat:	116	0 0	801/10000	önkormányza
1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

**II. rész**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat: érkezési idő: 40006/1993.I.27./  
jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.1.par.  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

**III. rész**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

2. SZÁMÚ MELLÉKLET  
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

Budapest, VII. ker. ~~E. R. Z. S. E. B. L. T. Krt. 48.~~  
szám alatti ingatlan

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírott Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 48./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlan-nyilvántartásban 1209. tulajdoni lapszám és 34060 hrsz. alatt felvett 521 m<sup>2</sup> területű, Budapest, VII. ker. Erzsébet krt. 48. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. /IX.30./ Korm. rendelet 2. § /2/. bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977. évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

### A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. Telek: 521 m<sup>2</sup>
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak;
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelése, a közös teraszok burkolatai;
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogfedések;
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel,
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékeinek bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;



6 helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

A Magyar Államot illeti ( a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében) a terveken piros színnel körülhatárolt, 1./ sorszámmal jelzett, pincszinten lévő előtér, női mosdó és két WC., férfi mosdó, piszoár és két WC., három folyosó, három öltöző, két zuhanyzó és 5 raktár helyiség, továbbá a földszinten lévő üzlet: söröző, két étterem, két raktár, iroda, lépcsőlejáró, előtér, konyha, mosogató, előkészítő, két közlekedő, húselőkészítő, két hűtő és egy elektromos helyiségekkel összesen 450 m2 alapterülettel és a hozzá tartozó földszinti 2,38 m2 kirakatokkal, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

2.968/10.000-ed rész,

A Magyar Államot illeti (a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében) a terveken kék színnel körülhatárolt, 2./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő két üzlettér, közlekedő és WC., továbbá a félemeleten lévő közlekedő, oktatóterem, raktár és WC. összesen 116 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó 6,20 m2 földszinti kirakattal valamint a közös tulajdonban maradó részekből

801/10.000-ed rész,

A Magyar Államot illeti ( a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében) a terveken piros színnel körülhatárolt, 3./ sorszámmal jelzett földszinti üzlet 2 m2 alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből

13/10.000-ed rész,

A Magyar Államot illeti ( a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében) a terveken kék színnel körülhatárolt, 4./ sorszámmal jelzett, félemelet 1. ajtószámú, előszoba, WC., fürdőszoba, konyha, félszoba és egy szobából álló öröklakás 53 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

348/10.000-ed rész,

A Magyar Államot illeti ( a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében) a terveken piros színnel körülhatárolt, 5./ sorszámmal jelzett félemelet 2. ajtószámú öröklakás 10 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

65/10.000-ed rész,

3. SZÁMÚ MELLÉKLET  
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT  
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

