

## INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS



**Budapest, VII. ker. Akácfa u. 45.  
hrsz.: 34330/A/2**

**pincetéri raktár**

**2017. április**

**Janek Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
Regisztrációs szám: 04995/2006.

**J A N E K Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
regisztrációs szám: 04995/2006.

## TARTALOMJEGYZÉK

	oldalszám
1., <b>Értékelési bizonyítvány</b>	4.
2., <b>Aláíró lap</b>	7.
3., <b>Az ingatlanvagyon értékelés körülményei</b>	9.
3.1. Előzmény	9.
3.2. Irat és dokumentációkezelés	9.
4., <b>Feladat meghatározás</b>	9.
4.1. A megbízó adatai	9.
4.2. A megbízás tárgya, vállalások és korlátozó feltételek	10.
4.3. Az értékelés célja és módszere	10.
4.4. A helyszíni szemle és az értékelés	11.
5., <b>Az értékelt raktárhelyiség környezete, infrastruktúrája, megközelíthetősége</b>	12.
5.1. Általános kerületi bemutató	12.
5.2. Közlekedés	12.
5.3. A raktárhelyiség közvetlen környezetének bemutatása	13.
6., <b>Az ingatlan telek és az épület általános bemutatása</b>	13.
6.1. Az ingatlan telek	13.
6.2. Az épület általános bemutatása, szerkezeti leírása	13.
6.3. Az ingatlan megközelíthetősége	14.
7., <b>Az értékelt raktárhelyiség általános leírása</b>	14.
7.1. A raktárhelyiség szerkezeti és állapotleírása	14.
7.2. Az értékelt raktárhelyiség forgalmi értékét befolyásoló tényezők	15.
8., <b>Ingatlanpiaci jellemzők</b>	16.
8.1. Lakáspiaci jellemzők	16.
9., <b>Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása</b>	16.
9.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	16.
9.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	17.
9.3. Hozamszámításon alapuló értékelés	17.
- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	
- direkt ( közvetlen IRV ) tőkésítés	
- diszkontált cash flow ( DCF ) elemzés	
- költségalapú ( nettó pótlási költség alapú ) értékelés	
10., <b>Az értékelés módszerének kiválasztása</b>	19.
11., <b>A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása</b>	20.
11.1. Hozamszámításon alapuló értékelés	
- diszkontált cash flow ( DCF ) elemzés	20.

**12., Mellékletek:**

- |  |     |
|--|-----|
| - az ingatlanra vonatkozó térképmásolat  | 22. |
| - az értékelt raktárhelyiséget magába foglaló épület<br>tulajdoni törzslap másolat | 23. |
| - az értékelt raktárhelyiség albetéti tulajdoni lap másolat                        | 25. |
| - az értékelt raktárhelyiség alaprajza   | 26. |
| - az értékelt ingatlan környezetét bemutató fényképek                              | 27. |
| - az értékelt raktárhelyiséget magába foglaló épületről<br>készített fényképek     | 27. |
| - az értékelt raktárhelyiségről készített fényképek                                | 28. |



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízási adatok:

Az értékelő neve: J A N E K Zoltán  
ingatlanvagyon értékelő  
o4995/2006.  
Az értékelő névjegyzékszáma: 1035 Budapest, Berend u. 11.  
Az értékelő címe: az ingatlan becsült forgalmi értéke  
Az értékelés célja: - hozamszámításon alapuló értékelés  
• diszkontált cash flow ( DCF ) elemzés  
Az értékelés módszere:  
A helyszíni szemle időpontja: 2017. 04. 04.

### Az ingatlan nyilvántartási adatai:

- az ingatlan nyilvántartása: 1072 Budapest, Akácfa u. 45.  
belterület, hrsz.: 34330  
telek területe: 800 m<sup>2</sup>  
bejegyző határozat: 500007/1686/1997/97. 12. 01.  
társasház  
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.  
műemléki környezet  
bejegyző határozat: 2666917/1/2006/06. 10. 19.  
műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III. 1.) NKÖM rend. – 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.  
bejegyző határozat: 275175/1/2007/07. 10. 11.
- tulajdoni hányad: 0/0  
bejegyző határozat, érkezési idő: 106162/1999. 05. 02.
- jogcím: társasház alapítás
- jogállás: társasháztulajdon  
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON  
cím: -
- bejegyző határozat, érkezési idő: 30629/1/2005/05. 01. 03.  
2003. évi CXXXIII. számú törvény értelmében a Szervezeti és Működési Szabályzat beérkezett.  
jogosult:  
név: TÁRSASHÁZ VII. ker.  
cím: 1072. Budapest, VII. ker. Akácfa u. 45.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13. 05. 15./2/2013/13. 05. 15.  
vezetékjog  
5 m<sup>2</sup> területre, VMB-157//2012.  
jogosult: név: ELMŰ Hálózati Kft.  
cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.

**Az értékelt pincetéri raktár nyilvántartási adatai:**

- az ingatlan nyilvántartása: 1072 Budapest, Akácfa u. 45  
belterület, hrsz.: 34330
- az ingatlan megnevezése: bejegyző határozat:  
társasház  
raktár  
terület: 112 m<sup>2</sup>  
eszmei hányad: 538/10000  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
- bejegyző határozat: 266937/1/2006/06. 1o. 19.  
Műemléki környezet
- tulajdoni forma: önkormányzati
- tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő:  
106162/1994/V. 2.
- jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/I. 27.
- jogcím: eredeti felvétel
- jogállás: tulajdonos  
név: VII. ker. Önkormányzat  
cím: 1073 Budapest, VII. ker. Erzsébet krt. 6.
- jogokat szolgáló bejegyzés: -

**Az értékelt raktárt magába foglaló épület közművekkel való ellátottsága:**

- ivóvíz ellátás: közmű vezetékes
- szennyvízelvezetés: közmű vezetékes
- földgázenergia ellátás: közmű vezetékes
- elektromos energiaellátás: közmű vezetékes

**Az értékelt raktár közművekkel történő ellátottsága:**

- ivóvíz ellátás: nincs
- szennyvízelvezetés: nincs
- földgázenergia ellátás: nincs
- elektromos energiaellátás: nincs

Az értékelés célja, a pincetéri raktár becsült forgalmi értékének meghatározása.

A megbízásban rögzítettek szerint az értékelés magában foglalja az ingatlan nyilvántartásának az adatait, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését, megközelíthetőségét, infrastruktúráját, a közművekkel való ellátottságát, az ingatlanok és a ráépített felépítmény jellemző állapotát az értékelés idejében rögzített állapotokkal, valamint pontosító mérések nélkül szemrevételezés alapján a raktárhelyiség becsült forgalmi értékét.

**A hozamszámításon alapuló diszkontált cash flow (DCF) elemzés alapján  
a raktárhelyiség becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**4.800.000.- Ft.**  
azaz négymillió-nyolcszázezer Ft.

**A pincetéri raktár értékelése során kialakult becsült forgalmi érték összege  
becsült érték,  
per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.**

Budapest, 2017. április 06.

**Janék Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
Regisztrációs szám: 04995/2006.

**J A N E K Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
regisztrációs szám: 04995/2006.



## ALÁÍRÓ LAP

Alulírott, Janek Zoltán ( 1035 Budapest, Berend u. 11. ) megbízott ingatlanvagyon értékelő (regisztrációs szám: 04995/2006) kijelentem, hogy a Budapest, Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képező,

**Budapest. VII. ker. Akácfa u. 45.**

szám alatt lévő pincetéri raktár becsült forgalmi értékére vonatkozó ingatlanvagyon értékelést a Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda megbízása alapján,  
a pincetéri raktár elidegenítési eljárásának lefolytatása céljából végeztem.

Az értékelt raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan bérbeadása során képződő bevétel szerinti hozamszámításon alapuló diszkontált cash flow ( DCF ) elemzéssel készült.

Megbízott ingatlanvagyon értékelő kijelentem, hogy az értékbecslési eljárás során az érvényben lévő jogszabályokat, műszaki előírásokat, valamint a raktárhelyiség rendeltetészerű használathoz szükséges rendeletek előírásait maradéktalanul figyelembevettem.

Az értékelés során megállapításra került, hogy az ingatlan telek, a ráépített lakóépület, valamint a lakóépület pincetérében kialakított raktárhelyiség a jelenlegi és a tervezett rendeltetésének megfelelő használatára vonatkozó követelményeknek megfelel, a szomszédos ingatlanokhoz fűződő jogokat nem sérti, azokra káros hatást nem gyakorol.

Az értékelés során figyelembe vett alapelvek és korlátozó feltételek:

- 1., A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározására vonatkozó értékelés, a raktárhelyiség területi elhelyezkedésére vonatkozó térképmásolat, a tulajdonviszonyok tekintetében a lakóépület tulajdoni törzslapjában, albetéti tulajdoni külön lapjában rögzítettek, valamint a Megbízó tájékoztatásán alapul.
- 2., Az értékelés a raktárhelyiséget, mint forgalomképes ingatlant értékeli a Megbízó megbízása, az átadott dokumentumok és tájékoztatás alapján, valamint a helyszíni bejáráson végzett szemrevételezés, a raktárhelyiség alapterületeinek pontosító mérése, feltárások, talajmechanikai, statikai és épületfizikai ( energetikai ) vizsgálatok nélkül értékeli.
- 3., A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározására vonatkozó értékelést követően, az ingatlanon, vagy a földhivatalnál nyilvántartott bejegyzés tekintetében esetlegesen bekövetkező változás(ok) mint,
  - az épületen, vagy a raktárhelyiségben, bekövetkező bármely épületszerkezeti bontás,
  - hozzáépítéssel történő engedélyezett, vagy engedély nélküli bővítés,
  - funkciótól eltérő, nem rendeltetészerű használat és az abból származó műszaki, fizikai elváltozás, valamint állagromlás,
  - gazdasági – erkölcsi avulás,
  - környezeti körülményváltozás,
  - tulajdonjogi változás,melyek a raktárhelyiséget magába foglaló épület, illetve a raktárhelyiség becsült forgalmi értékét befolyásolják, a raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározására megbízott értékelő, a jelen értékeléssel nem tehető felelőssé.

- 4., A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik, tulajdonjogi vizsgálat az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem készült, a raktárhelyiség forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az értékelés idejében az értékelőnek tudomása nincs, a dokumentumok bejegyzésein túlmenően felelősséggel nem tartozik.
- 5., A jelen ingatlanvagyon értékelés, az eredeti felhasználáson kívül, harmadik fél számára csak az értékelő előzetes írásos hozzájárulásával használható fel.
- 6., Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, tartalmából részeket kivenni és azokat külön értelmezni nem lehet.
- 7., Az ingatlanvagyon értékelésre megbízott értékelő, az értékelést üzleti titokként kezeli, az ingatlanra vonatkozó információt Megbízó előzetes írásbeli engedélye nélkül nem hozhat nyilvánosságra, harmadik fél részére nem szolgáltatathat ki és nem tehet hozzáférhetővé.
- 8., Megbízott ingatlanvagyon értékelő, büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, személyes érdekem nem fűződik, pártatlanságomat befolyásoló tényező nem áll fenn.
- 9., Az értékelés érvényessége 180 nap.

Az ingatlanértékelés: öt (5) magyar nyelvű nyomtatott példányban készült és harmincegy (31) számozott oldalt tartalmaz. Az értékelés a nyomtatott példányokon kívül a megrendelő részére elektronikus úton is megküldésre került.

Mellékletek:

- az értékelt ingatlanra vonatkozó térképmásolat,
- az értékelt ingatlan magába foglaló épület tulajdoni törzslap másolat,
- az értékelt ingatlanra vonatkozó albetéti tulajdoni lap másolat,
- az értékelt raktárhelyiség építész alaprajza,
- a raktárhelyiséget magába foglaló épület környezetét bemutató fényképek,
- a raktárhelyiséget magába foglaló épületről készített fényképek,
- az értékelt raktárhelyiségről készített fényképek.

Budapest, 2017. április 06.

**Janek Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
Regisztrációs szám: 04995/2006.

**J A N E K Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
regisztrációs szám: 04995/2006.



### **3. Az ingatlanvagyon értékelés körülményei.**

#### **3.1. Előzmény.**

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat a tulajdonát képező, 1072 Budapest, Akácfa u. 45. szám alatt kialakított lakóépület pinceterében kialakított raktárhelyiség elidegenítése céljából, megbízást adott ingatlanvagyon értékelő részére, hogy a raktárhelyiség becsült forgalmi értékére vonatkozó szakvéleményt készítse el.

Megbízott, a megbízást elfogadva, az ingatlanvagyon értékelés elkészítéséhez Megbízótól bekérte, az értékelésre kerülő raktárhelyiségre vonatkozó térképmásolatot, a társasház törzslapját, és a raktárhelyiség albetéti külön lapját.

A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározásához szükséges iratok átadását követően, a helyszíni bejárásra 2017. április 04.-én került sor.

#### **3.2. Irat és dokumentációkezelés.**

Az értékbecslési szakvélemény öt (5) magyar nyelvű nyomtatott példányban készült, melyből négy (4) példány a Megbízó részére átadásra került, a fennmaradó egy (1) példány a saját irattárban került archiválásra.

A szakvélemény öt (5) nyomtatott példányának Megrendelő részére történt átadásán kívül, Megrendelő részére elektronikus úton is megküldésre került.

Az értékelt raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása során, az ingatlanvagyon értékelő a tudomására jutott adatokat és információkat bizalmasan kezeli, információt harmadik fél részére csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával adhat ki.

### **4. Feladat meghatározás.**

#### **4.1. A Megbízó adatai:**

- a megbízó: Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal  
Vagyongazdálkodási Iroda
- a megbízó címe: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
- a megbízó elérhetősége: Levelezési cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.  
Tel.: 462-3254  
Mobil: 06-70-427-2975  
E-mail: vagyongazdalkozas@erzsebetvaros.hu

#### 4.2. A megbízás tárgya, vállalások és korlátozó feltételek.

A megbízás tárgya, a Megbízó megbízása alapján a 1072 Budapest, Akácfa u. 45. szám alatti épület pincehelyiségében kialakított raktárhelyiség (hrs.: 3433o/0/A/2) becsült forgalmi értékére vonatkozó ingatlanvagyon értékelés szakvéleményének az elkészítése.

A szakvéleményben rögzített becsült értékek, a raktárhelyiséget, mint forgalomképes ingatlant értékelik, az ingatlan-nyilvántartási adatok valós feltételezésein alapulnak, valamint a Megbízó tájékoztatása és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotokra vonatkoznak.

A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piacgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint alapú vásárlóerő figyelembevételével történt.

Az értékelést követően az ingatlan, vagy a földhivatalnál nyilvántartott bejegyzés tekintetében esetlegesen bekövetkező változás(ok):

- az értékelt raktárhelyiséget magába foglaló épület, vagy a raktárhelyiség kialakításában bekövetkező bármely épületszerkezeti bontás,
- engedélyezett, vagy engedély nélküli hozzáépítés,
- nem rendeltetésszerű használatból származó állagromlás,
- gazdasági – erkölcsi avulás, környezeti körülményváltozás,
- tulajdonjogi változás,

melyek a raktárhelyiség forgalmi értékét befolyásolják, az értékelőt felelősség nem terheli.

Az értékelés szemrevételezéssel, az épület pinceterében kialakított raktárhelyiség területméreteinek pontosító mérése nélkül, feltárások, talajmechanikai, statikai és épületfizikai (energetikai) vizsgálatok nélkül történt.

A helyszíni szemlére egy alkalommal 2017. április 04.-én a raktárhelyiség bérlőjének, valamint megbízottjának személyes jelenlétével került sor.

A helyszíni szemle során beazonosításra kerültek az ingatlan-nyilvántartás adatai, értékelésre került az ingatlan közvetlen környezete, a raktárhelyiséget magába foglaló épület, valamint a raktárhelyiség adottságai, azok jellemzői.

#### 4.3. Az értékelés célja és módszere.

A raktárhelyiség jelenlegi tulajdonosának szándéka alapján, az értékelés idejében bérbe adott raktárhelyiséget elidegeníteni (értékesíteni) szándékozza.

A raktárhelyiség tulajdonosa az elidegenítésére vonatkozó szándék alapján, ingatlanvagyon értékelőt kért fel a raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása céljából.

A raktárhelyiség elidegenítésére vonatkozó értékbecslési szakvélemény elkészítésének megbízója:

a Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda  
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

Az értékelő, az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott EVS 2003 szabványban összefoglalt és közzétett a TEGOVA (The Group of European Valuers Assosiaton), valamint az IVSC (International Valuation Stanars Committee) vagyonértékelési irányelvei és ajánlásai szerint járt el, figyelembe véve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben rögzített rendelkezéseket.

A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása a lehetséges értékelési módszerek közül:

- a hozamszámításon alapuló: diszkontált cash flow (DCF) elemzés.



#### 4.4. A helyszíni szemle és az értékelés.

A helyszíni szemlére 2017. 04. 04.-én került sor, a raktárhelyiség bérlőjének és megbízottjának személyes jelenlétével.

A helyszíni szemle során észlelt tapasztalatok, valamint a raktárhelyiség bérlője részéről elhangzott nyilatkozatok, a szakvéleményben maradéktalanul felhasználásra kerültek.

A raktárhelyiség megközelítése az épülettömb Akácfa utca felőli szakaszából, az épület bejárat kapuján és a fedett kapualjon áthaladva, az épület belső udvarából lehetséges.

A szemle során bejárásra került az épület környezete, értékelésre került az ingatlan telek, a raktárhelyiséget magába foglaló épület, valamint a raktárhelyiség adottságai, azok jellemzői.

Beazonosításra kerültek az ingatlan-nyilvántartás adatai, értékelésre került az ingatlan közvetlen környezete, a raktárhelyiséget magába foglaló épület és a raktárhelyiség területi elhelyezkedése, vízszintes és függőleges kiterjedése, a kialakításának jellemzői.

Szemrevételezésre került a raktárhelyiséget magába foglaló épület külső megjelenése, az épület homlokzati kialakítása, a tetőszerkezet és a lefedés, a csapadékvíz elvezetés módja, padozatának és falazatának burkolatai, a raktárhelyiség területmérete, a falazatok, a nyílászáró szerkezetek, azok állapota.

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy az értékelt raktárhelyiség, földhivatali nyilvántartása szerint az Dob u. – Kertész u. – Wesselényi u. – Akácfa u. határolta épülettömbökkel körbeépített, térképszelvény szerint 800 m<sup>2</sup> ingatlan telken lévő zárt sorú hatszintes (pince, földszint + négy emelet) hagyományos téglaszerkezetű épület pinceterében került kialakításra.

Beazonosításra került, hogy a kialakításra került raktár helyiségeiben az épület belső udvarából érhető el, helyiségeiben összesen 112 m<sup>2</sup> alapterületen került kialakításra.

A helyszíni bejárás során megállapításra került, hogy a tulajdoni lapon rögzített 112 m<sup>2</sup> alapterületből raktárként 29,76 m<sup>2</sup>, + 29,03 m<sup>2</sup>, + 34,79 m<sup>2</sup> = 93,58 m<sup>2</sup> alapterület hasznosítható.

A raktárhelyiségek között húzódó folyosó területén került beépítésre az épület ivóvíz alapvezetéke, a gázvezeték bekötővezetéke és a szennyvízelvezető csővezeték összesen 2,67 m<sup>2</sup> + 5,65 m<sup>2</sup> + 7,64 m<sup>2</sup> + 2,27 m<sup>2</sup> = 18,23 m<sup>2</sup> területen, mely terület raktárként nem hasznosítható.

A raktárként kihasználatlan területet növeli, hogy a raktárhelyiség felett lévő acélgerendák között elhelyezett téglabetétes poroszsüveg boltozat egy részében aládúcolt, mely terület mintegy 10 m<sup>2</sup> alapterületen szintén nem használható raktárként.

#### Összességében a raktárként használható terület:

$$112 \text{ m}^2 - 18,23 \text{ m}^2 - 10,00 \text{ m}^2 = 83,77 \text{ m}^2 \text{ kerekítve } 84,00 \text{ m}^2 \text{ terület.}$$

Megállapításra került, hogy a raktárhelyiség közműekkel nem ellátott, több helyen látható nyomai vannak, a talajvíznek, állapotában jelentős felújítása szükséges.



## **5. Az értékelt raktárhelyiség környezete, infrastruktúrája, megközelíthetősége.**

### **5.1. Általános kerületi bemutató.**

A kerület rövid története: Budapest VII. kerülete a pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király u. északkeletről a Dózsa Gy. út, délkeletről a Thököly út és a Rákóczi út, délnyugatról a Károly krt. határolja. Áthalad rajta és kettéosztja az Erzsébet krt. Múltját tekintve, a török hódoltság utáni időkben a Felső Külvárosnak nevezett területeken, mezőgazdasági területekkel körülvett elszórt tanyák voltak.

A későbbi VII. kerület területét az elsőként kialakult Király és a Dob u. határozták meg, majd az 1870-es években a Nagykörút kialakítása nagymértékben meghatározta a fejlődését.

Budapest VII. kerülete 1873-ban a városegységtéskor jött létre, oly módon, hogy az akkor már Terézvárosként ismert Felső Külvárost túlnépesedése miatt kettéosztották, és a Király utcától északra fekvő terület a VI. kerület, délre a VII. kerület jött létre és Erzsébetváros néven vált ki Terézvárosból.

A 19. sz. végére a Nagykörút és a Dózsa Gy. út közötti területen gyors ütemben épültek fel a bérházak, mely napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.

A „Chicago” a köznyelv szerinti városrész a Damjanich u. – Dózsa Gy. út (volt Aréna u.) – Thököly út (volt Csömöri út) – Rottenbiller u. által határolt területen hálószerkezetű úthálózattal kialakított többségében háromemeletes, körfolyosós bérlakásokat magába foglaló épületekből álló városrész. A Chicago elnevezés a gyors amerikai ütemű építkezésre jellemzően alakult ki.

A kerület másik köznyelvben használt területe a „Ligetváros”, mely a kerület Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe, mely az István u. – Dózsa Gy. út – Damjanich u. – Rottenbiller u. határolta terület.

A Ligetváros elnevezést a 2000. évek eleje óta használják, elsősorban az ingatlanirodák, melyek az új lakóparki befektetésektől származik, azzal a céllal, hogy jelezzék a területnek nagyban különböző adottságait a kerület rosszabb hírű területeihez képest.

A kerület harmadik köznyelv szerinti területe a „Zsidónegyed”, mely terület az Erzsébetváros belső a Belvároshoz közeli részét képezve „Zsidónegyedként” említi.

Ez azon alapul, hogy a 19. sz. óta itt voltak a budapesti ortodox zsidóság vallási életének főbb központjai. Ezen a területen, a Király u., Kertész u., Dohány u., Károly krt. közötti utcák közötti épületekben jelölték ki 1944-ben az úgynevezett nagy gettót, ahol több tízezer zsidó származású családot zsúfoltak össze.

A terület a rendszerváltásig elhanyagolt, lepusztult terület volt, mely napjainkban jelentős mértékű épület felújítások, új épületek építése folyik. A 2000-es évek elejétől a lepusztult bérházak udvaraiban megjelentek a romkocsmának nevezett vendéglátóhelyek.

Napjainkban a Király u. – Dohány u. közötti területen az úgynevezett „bulinegyed” alakult ki.

### **5.2. Közlekedés.**

Budapest VII. kerületében több jelentős közlekedési útvonal húzódik, melyek közül legjelentősebb a kerületet kettéosztó Erzsébet krt., jelentősebbek a Király u, Dob u., Damjanich u., Wesselényi u., Dohány u. és az rájuk merőleges Rottenbiller u., Izabella u., Akácfa u., jelentősebb terei Rózsák tere, Klauzál tér, Madách tér.

Tömegközlekedés tekintetében az Erzsébet krt.-on halad a 4-es és a 6-os villamos, főbb útvonalain több autóbusz, trolibusz járat üzemel, érinti az M 2 és M 4 metró.



### 5.3. A raktárhelyiség közvetlen környezetének bemutatása.

A raktárhelyiséget magába foglaló épület Budapest VII. kerületében lévő épülettömb Akácfa utca felőli szakaszában megépített épülete.

Közvetlen környezete a kerület egyik forgalmas, kevésbé frekventált utcájában lévő felújítást igénylő épületei.

A területen általában három – négyemeletes zárt sorú beépítéssel kivitelezett épületek alkotnak épülettömböket, melyekben az emeleti szinteken lévő lakásokon kívül irodák, az épületek földszinti szakaszain üzletek, éttermek kerültek kialakításra.

A raktárhelyiséget magába foglaló épület környezetében felújítást igénylő, nagyvárosi viszonylatban megfelelően ellátott környezetben áll.

## 6. Az ingatlan telek és az épület általános bemutatása.

### 6.1. Az ingatlan telek.

Az ingatlan címe: 1072 Budapest, Akácfa u. 45.

Az ingatlan telek: Dob u. – Kertész u. – Wesselényi u. – Akácfa u. határolta épülettömbökkel körbeépített 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan telek.

A telek beépítettségében: telekhatárra épített, zárt sorú, hagyományos téglaszerkezetű épülettel hat épületszinten (pince + fsz. + négy emelet) öt lakószinttel rendelkezik.

<u>Közműellátottságában:</u>	- ivóvíz ellátás	→	közművezetékéről csatlakoztatott
	- szennyvízelvezetés	→	közművezetékbe kötött
	- gázenergia ellátás	→	közművezetékéről csatlakoztatott
	- elektromos energia ellátás	→	közcélú vezetékről lekötött

### 6.2. Az értékelt raktárhelyiséget magába foglaló épület általános bemutatása, szerkezeti leírása.



- az épület építési éve: 1800-as évek végeire tehető.
- beépítési mód: telekhatárra épített zárt sorú
- építési mód: hagyományos
- épületszerkezet: tégl
- szintek száma: hat (pince + fsz. + 4 em.)
- közműellátottság: összes közművel ellátott

Az értékelt épület, épületszerkezeti, épületgépészeti és elektromos leírása a rendelkezésre álló dokumentumok, valamint szemrevételezés alapján történt.

### Épületszerkezetek:

- alépitményi szerkezetek ( alapok ): valószínűleg tégl sávalap,
- teherhordó szerkezetek: a külső és belső főfalak hagyományos tégl szerkezetek, a pincetér feletti földem egy része acélgerendák között elhelyezett téglabetétes poroszsüveg földem, más részében dongaboltozat,
- válaszfalak: hagyományos téglaszerkezetek,
- tetőszerkezet: székállásos fedélszék,
- tetőfedés: cserép,
- homlokzat vakolat: mészhabarc alap on kőpor,
- nyílászárók: kétrétegű gerébtokos faszerkezetek,
- bádogos szerkezetek: horganyzott lemez,
- lépcső: vb. szerkezetek,
- kémények: falazott kémények.

Az épületgépészeti és elektromos ellátás leírás: szemrevételezés, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján történt.

### Épületgépészet:

- ivóvízellátás: közművezetékéről csatlakoztatott,
- szennyvízelvezetés: közművezetékbe kötött,
- gázenergia ellátás: közművezetékéről csatlakoztatott,

### Épületvillamosság:

- elektromos energiaellátás: közcélú elosztóvezetékéről csatlakoztatott földkábel
- érintésvédelmi mód: nullázás
- villámvédelem: nincs

### 6.3. Az ingatlan megközelíthetősége.

Az épület tömegközlekedési járművekkel és személygépkocsival jól megközelíthető.

Tömegközlekedési járművel Budapest és a kerület főútvonalain, valamint metrón több irányból is lehetséges, majd gyalogosan haladva pár perc alatt elérhető az épület bejárata, mely az Akácfa utcáról nyílik.

Személygépkocsival időszakonként jelentős problémát okoz a fővárosi csúcsforgalom lassú haladási sebessége, a környező utcák egyirányú forgalmi rendje és a közvetlen környezetben a korlátozott parkolási lehetőség.

## 7. Az értékelt raktárhelyiség általános leírása.

### 7.1. A raktárhelyiség szerkezeti és állapotleírása.

Az értékelt raktárhelyiség Budapest, VII. ker. Akácfa u. 45. szám alatt lévő épület pincetérében került kialakításra.

Az épület alapincézett, hatszintes, telekhatárra épített zárt sorú épület, fedésében faszerkezetű állószerkes fedélszékkal, cserépfedéssel ellátott.



Az épület **alapozása** a szerkezetét tekintve, a kor építészeti módja és a fellelhető információk alapján valószínűsíthetően téglalap. Állapotát tekintve a talaj teherbíró értékének és kialakított keresztmetszetének megfelelő, melyet alátámaszt, hogy az épület szemrevételezése során, az épület tartószerkezetein elváltozás nem tapasztalható.

A **raktárhelyiség függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetein** meghibásodásból származó elváltozás nem tapasztalható, azonban egy részén a raktárhelyiség feletti földem aládúcolt

A raktárhelyiség elrendezésében a helyiségeket elválasztó falak az épület külső és belső teherhordó falai, melyeken meghibásodásból származó elváltozás nem tapasztalható, állapotuk megfelelő, azonban a falattörések helyreállítása szükséges.

A falak **vakolata** mészhabarcos vakolat, állapotuk felújítást igényel.

A **nyílászáró szerkezetek**, a bejárati ajtó hiányzik, elhelyezése szükséges. A raktárhelyiség ablakokkal nem rendelkezik.

A raktárhelyiség padozati burkolata állapotában felújítást igényel.

A raktárhelyiség épületgépészeti és épületvillamossági ellátottsága: közműellátása nincs.

## 7.2. Az értékelt raktárhelyiség becsült forgalmi értékét befolyásoló tényezők.

### 1., környezeti tényezők:

- megközelíthetőség:	tömegközlekedési járművel könnyen, személygépkocsival jól megközelíthető	+
- a forgalom mértéke:	a belvárosra jellemző átlagosnál nagyobb	-
- parkolási lehetőség:	erősen korlátozott	-
- övezeti funkció:	funkcionális jellegének megfelel	0
- környezet:	nagyvárosias	+
- környezeti ártalmak:	a területre átlagos mértékű	0
- övezeti hatás:	a környező övezettel azonos	0

### 2., épület jellemzők:

- műszaki állapot	felújítást igénylő téglaszerkezet	-
- építészeti jellemző:	a környezetébe megfelelően illeszkedő	0
- épület besorolás:	társasház	-
- közművek:	összes közművel ellátott	+
- technikai felszereltség:	megfelelő	0

### 3., helyiség jellemzők:

- épületen belüli elhelyezés:	pincetéri	-
- megközelítés:	udvari bejáratról	-
- kialakítás:	az átlagos méretű	0
- belmagasság:	az átlagos	0
- alakíthatóság:	lehetséges	+
- műszaki állapot:	felújítást igénylő	-