

PI-001/2017.

## IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**Megbízó:**

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi  
Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda**  
(1076 Budapest, Erzsébet krt. 6.)

**Ingtatlanok címe:**

1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.; Damjanich u. 4.;  
Damjanich u. 6.  
(Budapest VII. ker. hrsz.:33524; hrsz.: 33519 részterület; hrsz.: 33520 részterület)

**Készült:**

5 pld.-ban

**Kapták:**

4 pld. Megrendelő  
1 pld. Szakértő

**Készítette:**

Kovács Balázs  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
nysz.:010742

**Kiadmányozta:**

Latorczai János  
ügyvezető

Veszprém, 2017. március 16.

## **T A R T A L O M J E G Y Z É K**

Értékelési bizonyítvány .....	3
1. Előzmények .....	4
2. Eljáró szakértő nyilatkozata, feltételezések és korlátozó feltételek .....	4
3. Az értékelés alkalmazott módszerei.....	6
4. Az ingatlan és környezetének ismertetése.....	7
4.1. Budapest VII. kerület bemutatása .....	7
4.2. Az értékelt ingatlan (részterületek) bemutatása.....	12
4.3. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása.....	20
5. Értékelés .....	20
5.1. Az értékelés lehetséges módszerei .....	21
5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés .....	21
5.3. Végző érték meghatározása .....	22
6. Mellékletek .....	24

## Értékelési bizonyítvány

Megbízó:	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda (1076 Budapest, Erzsébet krt. 6.)
Az értékelés tárgya:	1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.; Damjanich u. 4. részterület; Damjanich u. 6. részterület (Budapest VII. ker. hrsz.:33524; hrsz.: 33519 részterület; hrsz.: 33520 részterület) forgalmi értékének meghatározása.
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányadban: VII. ker. Önkormányzat (1073 Budapest Erzsébet krt. 6.)
Az értékelt jog:	tulajdonjog
Az értékelés célja:	az ingatlanok (részterületek) forgalmi értékének megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere:	összehasonlító adatokon alapuló értékelés, költség alapú értékelés
A helyszíni szemle időpontja:	2017.03.13.
Az értékelés fordulónapja:	2017.03.13.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

<b>A megállapított érték:</b>	<b>1.278.500.000,-Ft (azaz egymilliárd kettőszázhetvennyolcmillió-ötszázezer forint) +- 10%</b>
-------------------------------	---

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Speciális rendelkezések:	A 1071 Budapest Damjanich u. 4. részterület és a Damjanich u. 6. részterület piaci forgalomba helyezésének előfeltétele telekmegosztási munkák elvégzése
--------------------------	--

Készítette: .....

Kovács Balázs

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

igsz.:010742

## 1. Előzmények

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda (1076 Budapest, Erzsébet krt. 6.) megbízta a Pannon-Justitia Igazságügyi Szakértői Kft-t, hogy állapítsa meg a Budapest VII. kerület 33524 hrsz-ú ingatlan (természetben: 1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.) piaci forgalmi értékét valamint a Budapest VII. kerület Damjanich u. 4. és Damjanich u. 6. számú ingatlanok 1. számú melléklet szerint megjelölt 564-685 m<sup>2</sup> részterületeinek forgalmi értékét.

**A feladat elvégzésével a Pannon-Justitia Kft. Kovács Balázs igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt bízta meg.**

## 2. Eljáró szakértő nyilatkozata, feltételezések és korlátozó feltételek

- A vagyoneértékelés időbeli hatályát 90 napban jelölöm meg.
- Az értékelés tárgyát forgalomképes vagyonelemként értékeltem.
- Az érték-megállapítás ÁFA-t nem tartalmaz.
- A jelentésben megadott érték az ingatlan beköltözhető, per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. A leírtakon kívül más jogi vizsgálatot nem végeztem. Ezek tisztázatlanságából eredő következményekért felelősséget nem vállalok.
- Alulírott szakértő nyilatkozza, hogy az ingatlan adatait és nem látható paramétereit a rendelkezésre bocsátott információk alapján rögzítette.
- Falbontást, vakolatbontást, statikai méréseket, számításokat nem végeztem, mivel azt megbízó nem kérte, a műszaki tényezők nem indokolták.
- Alulírott szakértő nyilatkozza, hogy az értékelés tárgyát képező vagyontárgyhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdeke nem fűződik.
- Az érintett fél irányában nem elfogult, személyes indíttatás nincs.
- Sem alkalmazása, sem az értékelés elvégzéséért járó tiszteletdíja nem áll összefüggésben az értékbecslésben foglalt egyedi érték nagyságával.
- Szakértő kiköti, hogy az általa készített értékelés, mint önálló alkotás, természetéből adódóan önálló szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll, harmadik személynek csak a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyásával és beleegyezésével adható át.



- Az értékbecslés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Véleményt nem nyilvánít jogi ügyekben.
- A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kapta. Feltételezte, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettek jelentésükben.
- A szakértő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, a megbízó szóbeli tájékoztatása és a részére átadott adatszolgáltatás alapján mutatta be.
- Minden számára megadott információt megbízhatónak tekintett, de valódiságukért nem vállal felelősséget. Nem vizsgálta az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és területi adatok valódiságát. Nem vizsgálta továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.
- A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.
- Ezen vagyonértékelői jelentés előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- Kijelentjük, hogy az ügyben érintett felek irányában nem vagyunk elfogultak, kizáró ok alá egyébként sem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

## **I N G A T L A N F O R G A L M I É R T É K B E C S L É S Ü N K E T .**

### **3. Az értékelés alkalmazott módszerei**

Az érték meghatározás az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, az EVS vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

Az értékelés piaci értéket határoz meg összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel és (ellenőrzés képen) költség alapú értékeléssel.

Az értékbecslési eljárás során 2017.03.13-án 10:00 órakor helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlén jelen volt:

- Kovács Balázs ingatlanforgalmi szakértő
- Dewich Márton főgondnok

A helyszíni szemle során az ingatlan környezetét, adottságait, jellemzőit, műszaki és funkcionális tulajdonságait, állapotát, és egyéb, az értékeket befolyásoló jellemzőit vizsgáltam meg. A helyszíni szemlén az értékelt ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

Ezen túlmenően adatokat gyűjtöttem, információkat szereztem be, melyeket az értékelésbe is beépítettem, különösen a tulajdoni lap és a térkép kivonat adatait.

Az értékelés célja: forgalmi érték meghatározása

Az értékelés fordulónapja: 2017.03.13.

#### **3.1. Használt fogalmak**

##### **3.1.1. Forgalmi érték fogalma:**

Az ingatlan piaci értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevő külön ajánlatra nem kerül figyelembevételre

### 3.1.2. Általános ingatlanpiaci alapvetés

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan és a műszaki tényezőinek állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a ingatlanpiaci értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek.

## 4. Az ingatlan és környezetének ismertetése

### 4.1. Budapest VII. kerület bemutatása

forrás: Erzsébetváros Integrált Városfejlesztési Stratégia

Budapest legkisebb területű (2,09 km<sup>2</sup>) – sűrű beépítettsége miatt - egyúttal legnagyobb nép-sűrűségű kerülete (rangsorban a 16.). Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Erzsébetváros.

#### Elhelyezkedése:

Budapest szívében, Pesten, a Duna bal partján fekvő egyik belvárosi kerület. Északnyugatról a Terézvárostól a Király utca, északkeleten Zuglótól a Dózsa György út, délkeletről a Józsefvároستól a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról a Belváros felől pedig a Károly körút határolja. A zöld felületek aránya itt a legkisebb, mindössze a teljes területének mintegy 1 %-a, közel 22.000 m<sup>2</sup>. A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, északi határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. Keleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le.

Városrészei a centrálisan egymás után elhelyezkedő Belső- (Kiskörút-Nagykörút közötti rész) Középső- (Nagykörút-Rottembiller utca közötti rész) és Külső-Erzsébetváros (Rottembiller utca-Dózsa György út közötti rész).

#### Közlekedés:

A kerületen áthalad a Nagykörút, a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton, valamint a Nagykörúton járnak, a kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszokkal oldották meg. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó - a Rákóczi út alatt közlekedő - kelet-nyugati irányú (piros) metróvonalon érhető el. A Rákóczi út 2x3 sávós út, Budapest legforgalmasabb útőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok is közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér.

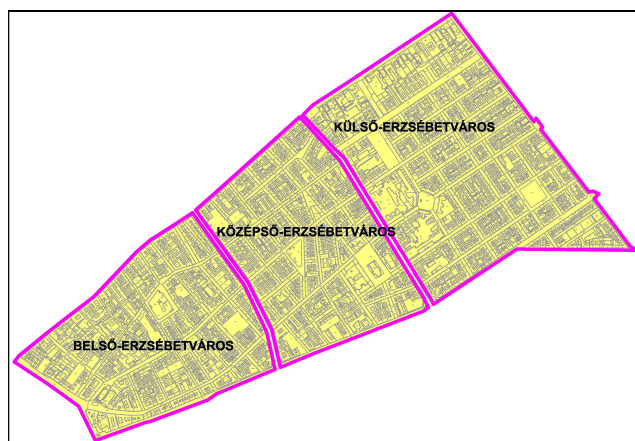
A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A közlekedésből származó környezeti terhelés a kerületben igen magas fokú (belső utak zsúfoltsága, megközelítése egyes napszakaszokban nehézkes).

Légi és vízi közlekedés a fővárosban elérhető.

#### Infrastruktúra, épített környezet:

Erzsébetváros – mint minden fővárosi kerület – funkcióhiányos, ugyanakkor kiemelt lakó- és szolgáltatási, magas szintű kereskedelmi, idegenforgalmi, vendéglátási és kulturális szerepekkel rendelkezik Budapesten belül.



**A kerület településszerkezete**

A lakásokkal való ellátottsági szint magas. A kerületben lévő lakások száma kb. 36.900 db (2012). Az 1990-es évek alatt a lakásállomány száma nem változott jelentősen, de 2000-2011 évek során jelentős növekedés következett be. A lakásokkal való ellátottság magas szintje mellett a komfortosság terén jelentősek a hiányosságok (mintegy 18% az összkomfortos és 16% az alacsony komfortfokozatú lakások aránya), amely mögött évszázados problémák húzódnak meg. A lakásállomány döntően 1900 előtt épült. A közterületek, a lakóépületek, valamint a bennük lévő lakások nagy részének műszaki állaga alapján a felújítás szükségessége napi probléma.

A lakások közüzemi víz- és csatornaellátottsága gyakorlatilag teljes körűnek tekinthető, az ivóvíz minősége kiváló, viszont a vízvezetékek egy része elhasználódott, rekonstrukció szükséges. A kerület területére talajvíz magas szintje jellemző.

Erzsébetváros felületét nagyrészt szilárd, mesterséges burkolat borítja (jellemzően szűk utcák), összefüggő közcélú zöldterületeinek aránya a kerületek közül a legkedvezőtlenebb. A kevés zöldterület szigetszerűen helyezkedik el a kerületben.

A kommunális hulladék gyűjtése rendszeres és megbízható. 2007. évben Erzsébetváros teljes területére kiterjesztésre került a hulladékok szelektív gyűjtése is.

A kerület jelentős műemléki környezettel rendelkezik.

Mindhárom kerületrész (Belső-, Középső- és Külső-Erzsébetváros) a történelmi belvároshoz kapcsolódó hagyományos, sűrű, zárt soros beépítésű, nagy népsűrűségű övezet, ahol a városszerkezet és zömében a beépítés is több mint száz éve alakult ki. A kerület arculatát javarészt ezek a XIX. században épült – néhol műemléki jellegű – lakóházak határozzák meg. Az értékes megjelenésű utcafronti épületrészek, homlokzatok mellett jellemzően belső udvaros, gangos belső terek jellemzik.

Az egyes tömbök épületeit építészeti szempontból a ma is használatos, hagyományos anyagok és szerkezetek alkotják, azonban a folyamatos karbantartás és felújítás elhanyagolása vagy hiánya az épületek állagának nagyfokú romlásához vezetett. Emellett a kerület belső területei a lakó- és irodaházak fejlesztések szempontjából egyaránt kedvező adottságúak.

A helyenként magas talajvízszint természeti adottság, nem okoz jelentősebb környezetvédelmi problémát, az építészeti adottságokat tekintve viszont kifejezetten kedvezőtlen (pl.: talajvíz-visszaduasztásban rejlő veszélyek). A budapesti főutak mentén a mért zajszintek tekintetében kedvezőtlen a kialakult helyzet.

### Demográfia:

Budapest VII. kerülete Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. Lakónépessége cca.: 55.100 fő. Az aktív korú foglalkoztatottak aránya meghaladja az országos átlagot, ugyanakkor elmarad a regionális és fővárosi átlagoktól.

Az elmúlt évtizedekben ugyan csökkent a kerület népességszáma, de a mai napig a főváros - és egyben Európa - egyik legsűrűbben lakott kerülete (mintegy 30.800 fő/km<sup>2</sup>). A kerület lakónépessége jelentős mértékben előregedett, korösszetétele kedvezőtlen. A fiatalok aránya alacsony, a középkorúak rétege az átlagosnál szélesebb, az időskorúak aránya jelentősen meghaladja az átlagot. Az iskolázottsági mutatók alacsonyabbak az átlagnál.

A kerületre jellemző - ahogy a városközpont összefüggő területeire is jellemző - az átlagot meghaladó egyszemélyes háztartások aránya (több mint 50%), valamint a háztartások átlagosnál kisebb nagysága. Szociális szempontból különösen aggályos a kis alapterületű, illetve komfort nélküli lakások magas aránya.

Az önkormányzat által fenntartott lakásbérlemények száma az egyik legmagasabb arányú a fővárosban. A kis lakásméretekből adódó folyamatosan cserélődő lakosság révén a kerület jelentős lakóhelyi tranzitkerület.

A munkanélküliség aránya kedvezőbb értékű, mint a vidéki és a megyei átlag.

Erzsébetváros történelmi hagyományai alapján is a magyar zsidóság hagyományos központja. Itt található a legnagyobb zsinagógák, múzeumok és országos intézmények. Ugyanakkor fekvése, üzletei révén az egyik legmozgalmasabb része a városnak.

### Közüintézményei

A kerületi népességszámokhoz viszonyított magas intézményi ellátási helyszámokkal rendelkezik.

7 postahivatal.

Egészségügyi, bölcsődei, családsegítő, foglalkoztatási tanácsadó szolgálat, gyermekjóléti alapellátás, idős embereknek nyújtott ellátási szolgáltatásokat nyújtó szociális intézmények.

Védőnői szolgálat.

Gyermekfogászat.

11 gyermek háziiorvosi körzet.

36 felnőtt háziiorvosi körzet.

12 felnőtt fogorvosi körzet.

A városrész kitűnő szociális hálózattal rendelkezik. A kerületben egy fővárosi fenntartású kórház van.

Közüoktatási intézményei: óvodák, általános iskolák, szakiskola és szakközépiskola, alapfokú művészetoktatási intézmény, nevelési tanácsadó és pedagógiai szakszolgálat (önkormányzati fenntartásban).

2 alapfokú művészetoktatási intézmény, általános iskola és gyógypedagógiai módszertani központ, 1 óvoda-általános iskola-gimnázium, 1 óvoda-általános iskola-gimnázium és szakközépiskola, 1 általános iskola-alapfokú művészeti iskola-szakközépiskola-szakiskola, 1 szakképző iskola, 5 szakközépiskola és szakiskola, 1 gimnázium és szakközépiskola, 9 szakközépiskola, 4 gimnázium, egyetemi főiskolai kar szolgáltató intézménnyel (nem önkormányzati fenntartásban).

#### Gazdaság:

Mérsékelt dinamikájú városi területek közé sorolható. Vállalkozásainak lakosságra vetített aránya magas, az országos átlag mintegy 2,5-szerese. A vállalkozás nagy többségét a mikro-vállalkozások adják (97%). A KKV-k és a nagyvállalkozások aránya alacsony, bár még így is magasabb, mint az országos érték. A munkahelyi ellátottság kedvező, a munkanélküliség szintje alacsony. Az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb a szolgáltatások koncentrációja, a tercier szektor mellett a feldolgozó- és építőiparnak mérsékelt a dominanciája a gazdaságban. Erzsébetváros szolgáltatásainak kiemelkedő jelentőségű eleme az idegenforgalom, a kerület turisztikai adottságai, kulturális környezete és öröksége kiemelkedőnek számít.

Mérsékelt dinamikájú városi terület. A főváros egyik turisztikailag frekvenciált kerülete, az ipar jelenléte nem jelentős. Adottságai a kulturális környezetet és örökséget tekintve kiemelkedők. Igen gazdag védett műemlékekben. A kerületi turisztikai infrastruktúra kihasználtsága a helyi lehetőségek és kapacitások tükrében kedvező.

Erzsébetvárosban a regisztrált vállalkozások lakosságra vetített aránya magas, az országos átlag mintegy 2,5-szerese, ami a lakossági igényekre alapozó ágazatok túlsúlyának eredménye. Az 1-9 főt foglalkoztató mikrovállalkozások adják a működő vállalkozás nagy többségét (cca.: 97%). A KKV-k és a nagyvállalkozások aránya alacsony, bár exportképességben és foglalkoz-

tatási szerepben meghatározói a kerület gazdaságának. A munkahelyi ellátottság kedvező, és a munkanélküliség szintje viszonylag alacsony. A növekvő arányú terciér szektor mellett a feldolgozó- és építőipar dominanciája mérsékelte.

Erzsébetváros funkcióhiányos, ugyanakkor Budapesten belül kiemelt lakó- és szolgáltatási, magas szintű kereskedelmi, idegenforgalmi (pl.: zsidó kulturális negyed műemléki környezete), vendéglátási és kulturális szerepekkel rendelkezik. Erzsébetváros fejlődése maga után vonta a kereskedelem és a vendéglátás fejlődését (pl.: több az éjszakai szórakozóhely). A pezsgő kulturális élet miatt népszerű kerületben ez együtt járt az itt élő lakosság komfortérzetének csökkenésével (hangoskodás, rongálás, stb.), melynek legnagyobb hatása a Belső-Erzsébetvárosban jelentkezett.

A kereskedelmi üzletek és a vendéglátóhelyek egyaránt a legkisebb területű és népességű Belső-Erzsébetvárosban koncentrálódnak (mintegy 40%-uk), ugyanakkor Középső-Erzsébetváros inkább a vendéglátásban (Erzsébet krt. és környéke), míg Külső-Erzsébetváros inkább a kereskedelem terén (Városligeti fasor, Garay tér, Garay-ház) rendelkezik jelentősebb kiegészítő gazdasági pozíciókkal. A Belső-Erzsébetvárosra jellemző még a kézműves- és vendéglátóipar, kávéházak, színházak, régiségkereskedések, antikváriumok és szórakozóhelyek mellett a szállodák és a múzeumok jelenléte is. A kerület szolgáltatói központjai a kereszt- és sugárirányú átvezető főbb utak mentén sorakozó szolgáltatói épületek, illetve a lakóépületek földszinti üzletsorai.

Összességében a kerület kulturális és társadalmi potenciálja felülmúlja a gazdasági, illetve a környezeti potenciálját.

#### **4.2. Az értékelt ingatlan (részterületek) bemutatása**

##### **HRSZ.: 33524, ingatlan-nyilvántartási adatok**

Település neve:	Budapest VII. kerület
Helyrajzszám:	33524
Cím:	1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett általános iskola
Területe:	1947 m <sup>2</sup>



Széljegy: -

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányadban:  
VII. kerület Önkormányzat  
(1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.)

Teher: Vezetékjog 25 m<sup>2</sup> területre.  
ELMŰ HALÓZATI Kft.  
(1132 Budapest, Váci út 72-74.)

**HRSZ.:33519 ingatlan-nyilvántartási adatok**

Település neve: Budapest VII. kerület

Helyrajzszám: 33519

Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 6.

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett napközi otthon

Területe: 2185 m<sup>2</sup>

Széljegy: -

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányadban:  
VII. kerület Önkormányzat  
(1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.)

Teher: Szolgalmi jog ajtó és ablaknyitási szolgalmi jog a 33518 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa

Vezetékjog 16 m<sup>2</sup> területre.  
ELMŰ HALÓZATI Kft.  
(1132 Budapest, Váci út 72-74.)

**HRSZ.:33520 ingatlan-nyilvántartási adatok**

Település neve: Budapest VII. kerület

Helyrajzszám: 33520

Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 4.

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett középiskola

Területe: 2236 m<sup>2</sup>

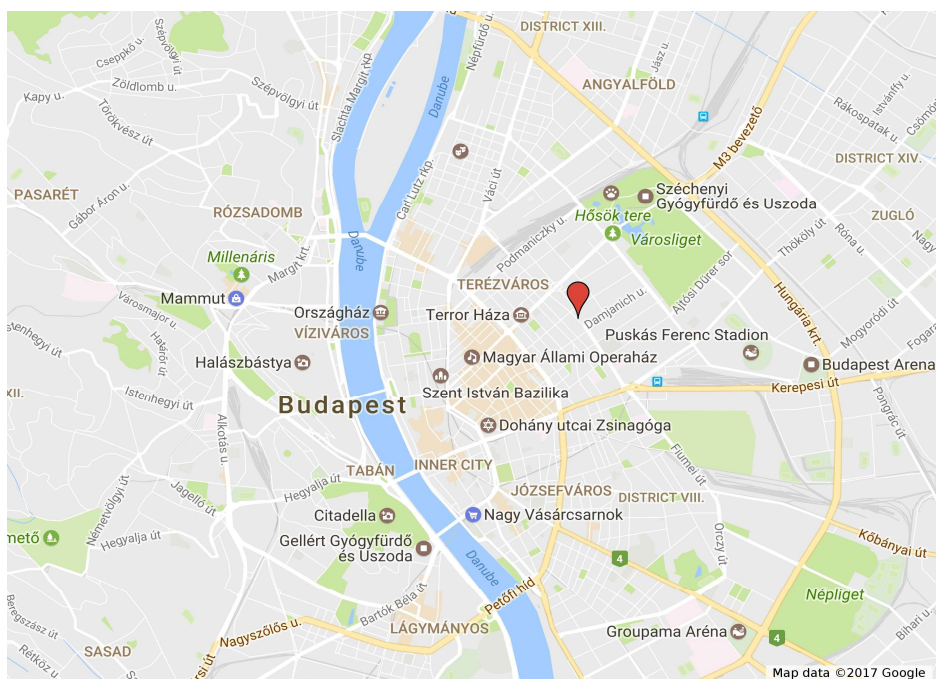
Széljegy: -

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányadban:  
VII. kerület Önkormányzat  
(1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.)

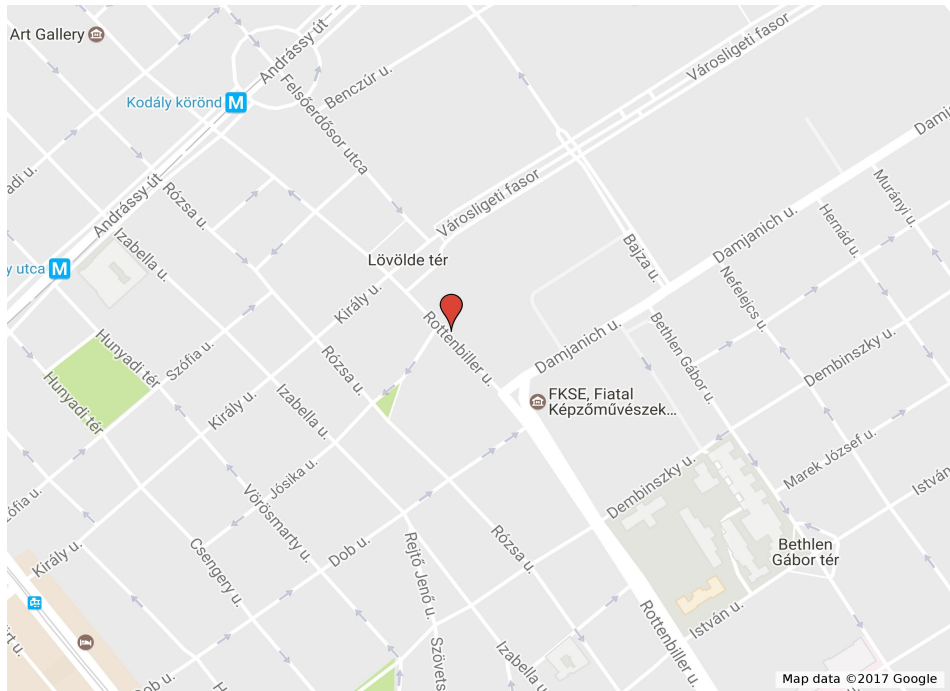
Téher: Vezetékgig 9 m<sup>2</sup> területre.  
ELMŰ HALÓZATI Kft.  
(1132 Budapest, Váci út 72-74.)

### **Elhelyezkedés**

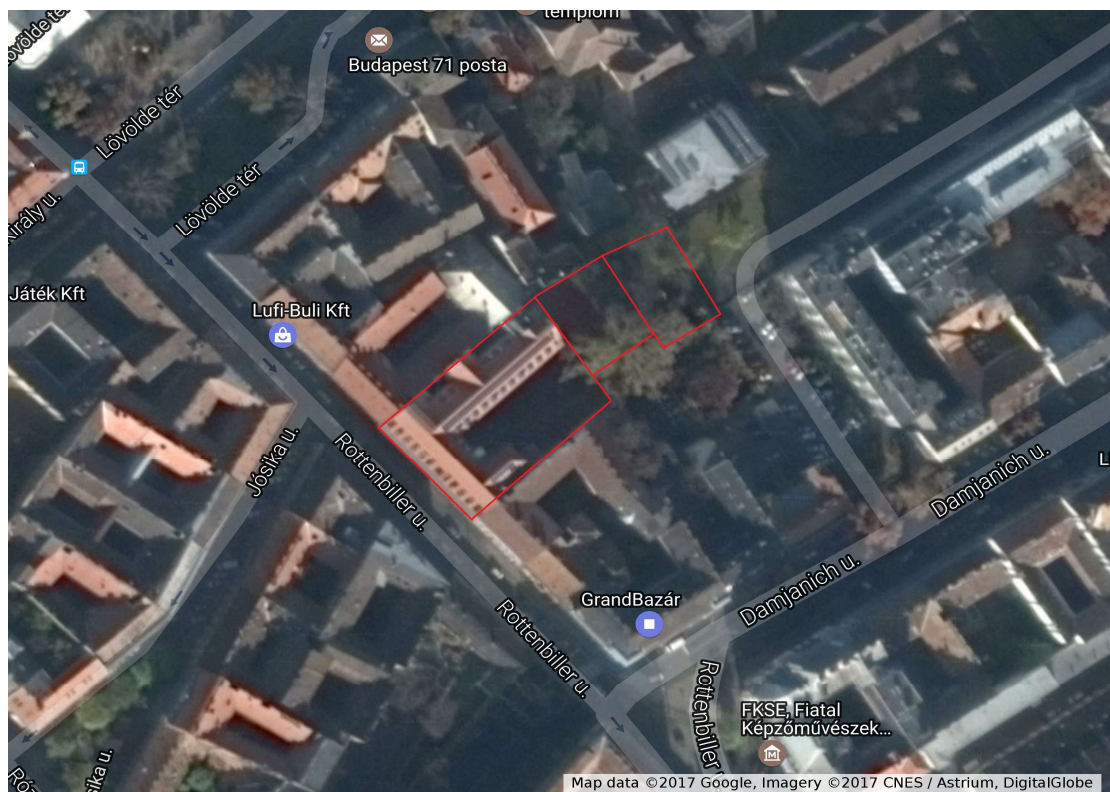
Az értékelte ingatlanok a Rottenbiller utca-Damjanich utca- Bajza utca- Városligeti fasor által határolt tömbben találhatóak.



**Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedése**  
(forrás: maps.google.hu)



**Az ingatlanok szűkebb környezete**  
(forrás: maps.google.hu)



**Az ingatlanok közeli környezete**  
(forrás: maps.google.hu)

Fekvésük:	belterület központi rész
Beépítettség:	Mindhárom ingatlan beépített, a 33519 hrsz. és 33520 hrsz.-ú területrészek beépítetlenek, sportpálya és játszótérként üzemelnek
Alakjuk:	a 33524 hrsz.-ú ingatlan trapéz geometriájú, a 33519 és 33520 hrsz.-ú ingatlanok részterületei közel téglalap alakúak
Telekhatár azonosítása:	a 33524 hrsz.-ú telek délnyugati oldalhatára utcafrontú, kétoldala épületekkel körbeépített, a hátsó (belső udvari) 33520 hrsz.-ú ingatlanon azonosított területrésszel egybekerített. A 33519 hrsz.-ú ingatlanon azonosított terület-rész körbekerített, átjárás biztosított a 33520 hrsz.-ú ingatlanon jelölt területrészhez.
Megközelíthetőség:	Megközelíthető a Rottenbiller utca felől aszfaltozott úton. A Rottenbiller utca forgalma jelentős. Tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető.
Környezet:	közvetlen környezetükben lakóházak találhatóak
Infrastruktúra:	teljes közművesítettség elérhető
Környezetük:	lakó övezet
Domborzati viszonyok:	sík
Parkolás:	utcán-közterületen

### **Épület:**

Építés éve:	1938, részleges átalakítás az 1990-es években
Épület tagolása:	Alagsor+Fsz+I.+II+tetőtér, középfolysós elrendezés Alagsor: gépészeti helyiségek, tornaterem, öltözők, vizes helyiségek, raktárak, tantermek. Földszint: tantermek, igazgatási helyiségek, WC-k I.Emelet: tantermek, WC-k II.Emelet: tantermek, WC-k Tetőtér: konyha, étkező, gépház, tantermek, WC-k
Alapozás:	n.a.
Falszerkezet:	hagyományos tömör téglafalazat vegyes falvastagsággal.

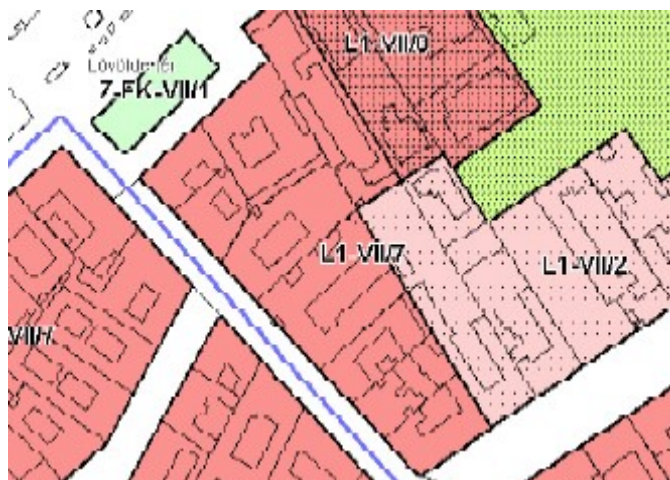
Födém:	boltozott födém, poroszsüveg födém
Talajvíz elleni szigetelés:	nincsen. Az alagsori falfelületeken látható nedvesedés
Tető:	fa szerkezetű nyeregtető, állószékes bakdúcos főszeruállásokkal, cserépfedéssel, ~40° tetőhajlásszög, A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek (kémény, oromszegély, függő ereszcatorna).
Homlokzat:	látszó téгла felület.
Külső nyílászárók:	egy illetve kétszárnyú fa szerkezetek egyedi méretben kétrétegű üvegezéssel.
Belső aljzatburkolatok:	járólap, tornateremben parketta.
Belső falak szerkezete:	változó, kisméretű tömör téгла, 10 cm vastag válaszfallap
Belső falburkolatok:	meszelés, csempe, diszperzit festék, olajfesték illetve lazúros fa felületek
Lépcsők:	kétkarú monolit vasbeton szerkezetek, műkö járőfelülettel

#### Közművek:

- víz: települési ivővízhálózatra rákötött, saját vízbekötéssel és saját vízórával rendelkezik.
- szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött.
- elektromos áram: települési hálózatra földkábellet rákötött,
- gáz: települési gázhálózatra rákötött.
- csapadékvíz-elvezetés: függő ereszcatorna, kiépített felszíni csapadékvíz elvezető csatornahálózat..

Melegvízellátás:	központi
Fűtés:	földgáz üzemű kazán.
Belmagasságok:	Alagsor: 2,6 m
	Fsz.: 4,30 m
	Emelet: 4,10 m
Funkció:	iskola.
Állag:	80%

## Az ingatlanok rendezési terv szerinti besorolása



### **Övezeti tervlap részlet**

(forrás: a 4/2004. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelet 8.§-a szerint az ingatlanok a beépítésre szánt lakóterületek L1-VII/7 illetve L1-VII/2 jelű nagyvárosias, jellemzően zárt sorú építési övezetébe esik.

### **L1-VII jelű építési övezetek**

#### **18. §**

- (1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények közül nem helyezhető el:
  - a) önálló parkolóház a KL-KT célzott területfelhasználási módú területekkel szomszédosak kivételével,
  - b) földszinti és emeleti teremgarázs
- (2) Az L1-VII jelű építési övezetekben legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pincésztíjén, földszintjén és első emeletén.
- (3) A telek legnagyobb területének az 1. számú táblázatban meghatározott mértékét meghaladó telekalakítás feltételeit és módját városépítészeti követelmények és jellemzők alapján, elvi telekalakítási engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) A területen az – övezeti terven jelölt területi lehatárolással – az 1. számú táblázatban meghatározott paraméterekkel az alábbi L1-VII jelű építési övezetek jönnek létre.

Építési övezet	beépítés módja	Telek		legnagyobb beépítettség	szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	terepszint felett	határérték		legkisebb	legnagyobb
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(m)	
L1-VII/2	Z	750	2.250	60	3,500	25	12,5	20
L1-VII/7	Z	750	2.250	70	4,000	20	12,5	22
L1	ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK				EL NEM HELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK			
L1-VII/2	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/7	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			

- (5) Az L1-VII jelű építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítettség mértékét – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a földszinten sem szabad túlhaladni.
- (6) L1-VII/4; L1-VII/5; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén, meglévő épület emeletráépítéssel, ill. tetőtérbeépítéssel történő bővítése esetén a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> –rel növelhető.
- (7) L1-VII/4; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén – a lakódominancia megőrzése érdekében – új épület létesítése, meglévő épület rendeltetésváltozása esetén, ill. lakóépület bővítése esetén, ha – a földszint kivételével a további – emeleti szinteken kizárólag lakó funkció kerül elhelyezésre, úgy a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke –, a (6) bek.-ben leírtakon túl, további 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> –rel növelhető.
- (8) Az L1-VII/2 jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén az utcavonaltól számított 20,00 méteres sávon belül a homlokzat magassága legfeljebb 25,00 méter, ezen túl legfeljebb 20,00 méter lehet.
- (9) Az L1-VII/10 jelű építési övezetnek a Városligeti fasor - Bajza utca - Damjanich utca - Rottenbiller utca - Löwölde tér által határolt területén az alábbi előírásokat kell érvényesíteni:
- a) a kerítések, kerítéskapukat, személybejáratokat – a Városligeti fasor és a Bajza utca mentén – az eredeti állapotban meg kell tartani, illetve átalakítás, áthelyezés, vagy új létesítése esetén, az eredetivel azonos formában, vagy az eredetihez stílusjegyeiben, jellegében illeszkedő módon kell kialakítani;
- b) az épületek közterületről látható homlokzatainak nyílászáró-szerkezeteire rács, illetve, egyéb biztonságtechnikai, vagyonsvédelmi berendezés, csak az épületek építészeti elemeihez illeszkedő kivitelben létesíthető; oly módon, hogy a teljes homlokzat, a „díszítő elemek” ritmusával egységes építészeti egészet alkosson;
- c) amennyiben a rendeltetési egység funkciójához egyéb jogszabályok olyan biztonsági követelményeket írnak elő hogy nem áttört (tömör) kivitelű kerítés-szakaszt vagy kaput kell létesíteni; akkor is csak a telekhatártól, illetve az eredeti kerítésvonalától legalább 3 méterrel, a telek belseje felé, a környezethez, illetve az épületek építészeti elemeihez illeszkedő módon, és csak úgy szabad elhelyezni, hogy az előkert így lehatárolt részét intenzív zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.”

(forrás: a 4/2004. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet)



#### **4.3. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása**

Vizsgálni kell, hogy a hasznosítás fizikailag lehetséges-e, pénzügyileg indokolt és megvalósítható-e, a legmagasabb értéket eredményezi-e, és e mellett jogszerű-e. E feltételeknek legjobban megfelelő hasznosítási mód az, amely az értékelés alapját képezi.

A fenti feltételeket részletezve:

- Hasznosítás fizikai lehetőségei: Az ingatlanok jelenlegi állapotuk alapján alkalmasak a hasznosításra.
- Pénzügyi indokoltság: az ingatlanok jelenlegi kihasználtságukat tekintve jövedelmezőségük megoldott.
- Legmagasabb értéket eredményező hasznosítás: jelenlegi állapot megőrzése melletti hasznosítás eredményezheti a legjobb hasznosítást.
- Jogszerűség: az ingatlan-nyilvántartási állapot adatai megegyeznek a helyszíni állapottal, az ingatlanok jogilag rendezettek.

**A vizsgálat fenti kritériumai alapján a Budapest VII. kerület 33524 hrsz-ú ingatlan jelenlegi állapotában piaci forgalomképes adottságokkal bír. A Budapest VII. kerület 33519 és 33520 hrsz-ú ingatlanokon 1. számú melléklet szerinti területrészek telekalakítási munkák elvégzése után válhatnak forgalomképessé.**

### **5. Értékelés**

Az előbbieken részletezett műszaki paraméterekkel rendelkező ingatlanok értékelése során a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotot, a tiszta tulajdont, a tehermentes és forgalomképes tulajdonjogot vettem számításba, mely ÁFA-t nem tartalmaz. Nem vizsgáltam az esetleges terheket és tartozásokat. A működőképességet biztosító engedélyek meglétét, beszerizhetőségét nem zártam ki, azokat a jelenlegi funkcióval azonos funkcióra meglévőnek ítélttem meg.

Az esetleges rejtett hibákat, a talajfelszín alatti úgynevezett nem látható problémákat, esetleges környezetvédelmi témákat nem vizsgáltam, csak a szemrevételezéssel megállapítható tényezőkre tértem ki.

Az ingatlanokat fejlesztési funkcióinak megfelelően értékeltem.



Az értékelés ideje 2017.03.08., melynek érvényességi ideje – tekintettel a jelenlegi piaci változásokra – a jelenleg előre látható változásokkal együtt 90 nap, de lényeges pénzügyi változás esetén a megadott értékeket felül kell vizsgálni. A megállapított forgalmi érték olyan – magyar forintban kifejezett – érték, mely

- nyílt piacon, kellő meghirdetés és nyilvánosság mellett
- kellő ideig tartó szabadpiaci hirdetés alapján
- megalapozott vételi és eladási szándék melletti jogegyenlőség és
- kényszerítő eladási körülmény, illetve különleges vételi ajánlat kizárásával számított összeg.

### **5.1. Az értékelés lehetséges módszerei**

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés: a hasonló adottságú, lehetőleg a vizsgált ingatlanhoz földrajzilag és időben is közel álló értékesítési adatokra vagy kínálati adatok paramétereire kell alapozni a megfelelő speciális korrekciók figyelembevételével.
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés: az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
- c) a költségalapú értékelés: lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület összehasonlító adatokon alapuló értékét.

### **5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása (fajlagos érték x méret).

**Az összehasonlításra kiválasztott ingatlanok:** az értékelt ingatlanok jellegéhez hasonló adottságú Budapesti ingatlanok értékelhető, összehasonlításra alkalmas, kínálati adatait használtam az értékeléshez.

**Fajlagos alapérték meghatározása:** a kínálati adatok alapján az egyes ingatlanok fajlagos árainak figyelembe vételével határoztam meg a fajlagos alapértéket. Az egyes fajlagos alapárakat az értéket jelentősen befolyásoló tényezők figyelembe vételével korrigáltam:

- A műszaki állapot miatt egyedi korrekciókat vettem figyelembe.
- Az elhelyezkedés tekintetében egyedi korrekciók lettek figyelembe véve.
- Az összehasonlításra felhasznált ingatlanok méreteinek különbözőségéből adódó eltérés kiküszöbölésére egyedi korrekciókat alkalmaztam.

**A korrigált fajlagos alapértékek meghatározása:** A számított fajlagos alapértékek korrekciók figyelembevételével számított értékeinek kerekített átlagaként állapítottam meg.

**Az értékelt ingatlan forgalmi értékének meghatározása:**

A számított korrigált fajlagos alapértékből és az épület alapterületéből számítottam az ingatlan értékét.

A részterületek érték meghatározásánál a telek fajlagos négyzetméter ára és a részterület nagyságának szorzata képezi az értéket.

Az összehasonlításba bevont adatokat és a számításokat a 6-os számú melléklet tartalmazza.

### **5.3. Végso érték meghatározása**

Összességében az értékelt ingatlanok a kerület jól megközelíthető lakó negyedében helyezkedik el, jó minőségű és adottságú telkeken, jó közművesítettség mellett, sík felületű, szabályos

alakú telkeken. Az ingatlanok rendezett tulajdonviszonnyal rendelkeznek. A tulajdoni korlátozás (vezetékjog) használatot nem befolyásolja.

Az eredménnyel alkalmazható értékelési módszer az összehasonlító adatokon alapuló értékelés. A költség alapú értékelés ellenőrző számításként lett felhasználva.

**A fentiek alapján a 1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.; Damjanich u. 4. részterület; Damjanich u. 6. részterület (Budapest VII. ker. hrsz.:33524; hrsz.: 33519 részterület; hrsz.: 33520 részterület) megnevezésű ingatlanok forgalmi értéke:**

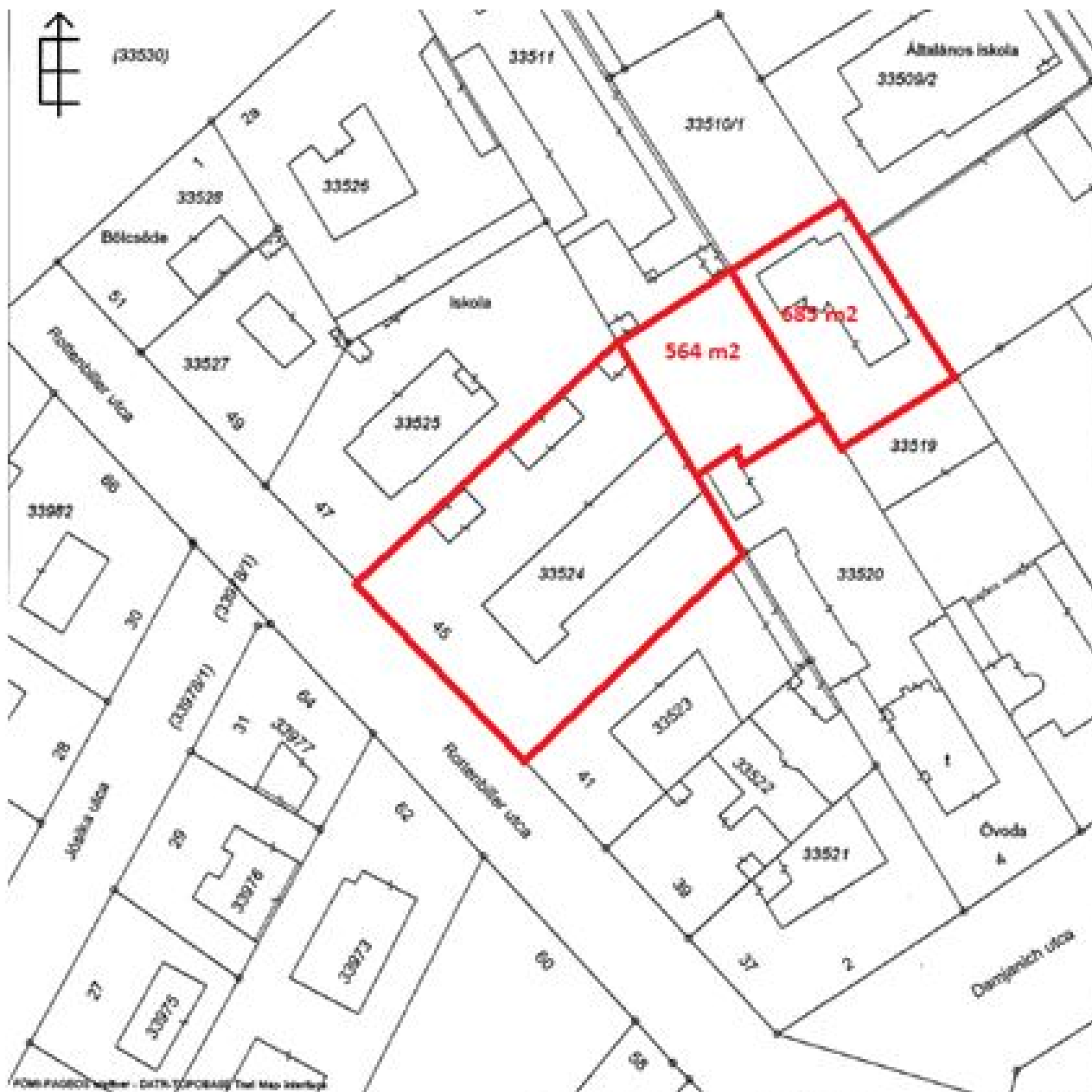
**1.278.500.000,-Ft ± 10%**

**(azaz egymilliárd kétszázhetvennyolcmillió ötszázezer forint)**

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

## 6. Mellékletek

*1. sz. melléklet*



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kertvárosi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78675/2017

2017.03.06

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 5

Belterület 33524 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 43-45.

II.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

kat.t.jöv.

k.fíll.

alrészlet adatai

kat.jöv

ha m2

ha m2

k.fíll

Kivett általános iskola

0

1947

1900

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 5144/1989.V.28.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: adásvétel 9/1969.Korm.sz.r.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 17944/1974.IX.12.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII.KER.TANÁCS VÉGREHAJTÓBIZOTTSÁGNAK MŰVELŐSÉGI OSZTÁLYA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Lenin körút 6.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47007/2/2012/12.01.31

törölő határozat: 42509/2/2015/14.12.23

Keretbintostéki jelzálogjog: 2 775 000 000 FT, azaz kétmilliárd-hétvázhetvenötmillió FT

ezreig

első zálogjogi ranghelyen

jogosult:

név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT

cím: 1098 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71300/2/2013/13.05.15

Vezeték jog

25 m2 területre VMB-214/2012.

jogosult:

név: ELŐHÁLOZATI KFT.

cím: 1073 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78675/2017

2017.03.06

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 50

Belterület 33524 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78663/2017

2017.03.06

Szektor : 54

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33519 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Danjanich utca 6.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett napközi otthon

0

2185

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 271059/1/2000/00.11.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 11559/1950.V.2.

törlé határozat: 271059/1/2000/00.11.29

jogcím: államközi megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 17944/1974.IX.12.

törlé határozat: 271059/1/2000/00.11.29

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII.KR. TANÁCS VÉGREHAJTÓ BIZOTTSÁGA MŰVELŐDESZTÁLYA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Lenin körút 6

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 271059/1/2000/00.11.29

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42914/1936.IX.25.

Szolgalmi jog ajtó és ablaknyitási szolgalmi jog a 33510.hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71380/2/2013/13.05.15

Vezeték jog

16 m2 területre, 70B-214/2012.

jogosult:

név: ELMO HÁLOZAT KFT.

cím: 1162 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78663/2017

2017.03.06

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 52

Belterület 33519 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 124033/2/2013/13.11.26

törölő határozat: 137330/1/2015/15.11.26

Keretbiztosítéki jelzálogjog 6 000 000 000 FT, azaz hatmilliárd FT erejéig

jogosult:

név: OTP BANK NYRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 104208/2/2015/15.08.06

törölő határozat: 137330/1/2015/15.11.26

Jelzálogjog törlése iránti kérelem elutasítása

utalás: III/3.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

Nem hiteles tulajdoni lap

Ex a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78668/2017

2017.03.06

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 14

Belterület 33520 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Danjanich utca 4.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatai

kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett középiskola

0

2236

P-100

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113/50.MTSZ.2839/51/I.22.

törölő határozat: 154757/1/2004/00.08.11

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 15977/1977.IX.20.

törölő határozat: 154757/1/2004/00.08.11

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐV.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 343180/1/2004/04.05.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 154757/1/2004/00.08.11

törölő határozat: 194180/1/2004/04.05.26

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 34342/1/2010/09.12.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 194180/1/2004/04.05.26

törölő határozat: 34342/1/2010/09.12.15

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

A II/4 rangsorában

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 34342/1/2010/09.12.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 34342/1/2010/09.12.15

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KERÜLETI ERŐSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6.

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78668/2017

2017.03.06

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 1

Belterület 33520 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52638/1/2010/10.05.26

törölő határozat: 42509/2/2015/14.12.23

Keretbiztosítéki jelzálogjog 6 000 000 000 FT, azaz hatmilliárd FT összeghatárral

jogosult:

név: OTP BANK NYRT.

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47087/2/2012/12.01.31

törölő határozat: 42509/2/2015/14.12.23

Keretbiztosítéki jelzálogjog 2 775 000 000 FT, azaz kétmilliárd-hétszázhetvenötmillió FT

erejéig .

második zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT

cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71380/2/2013/13.05.18

Vezetékjog

9 m2 területre, VMB-214/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

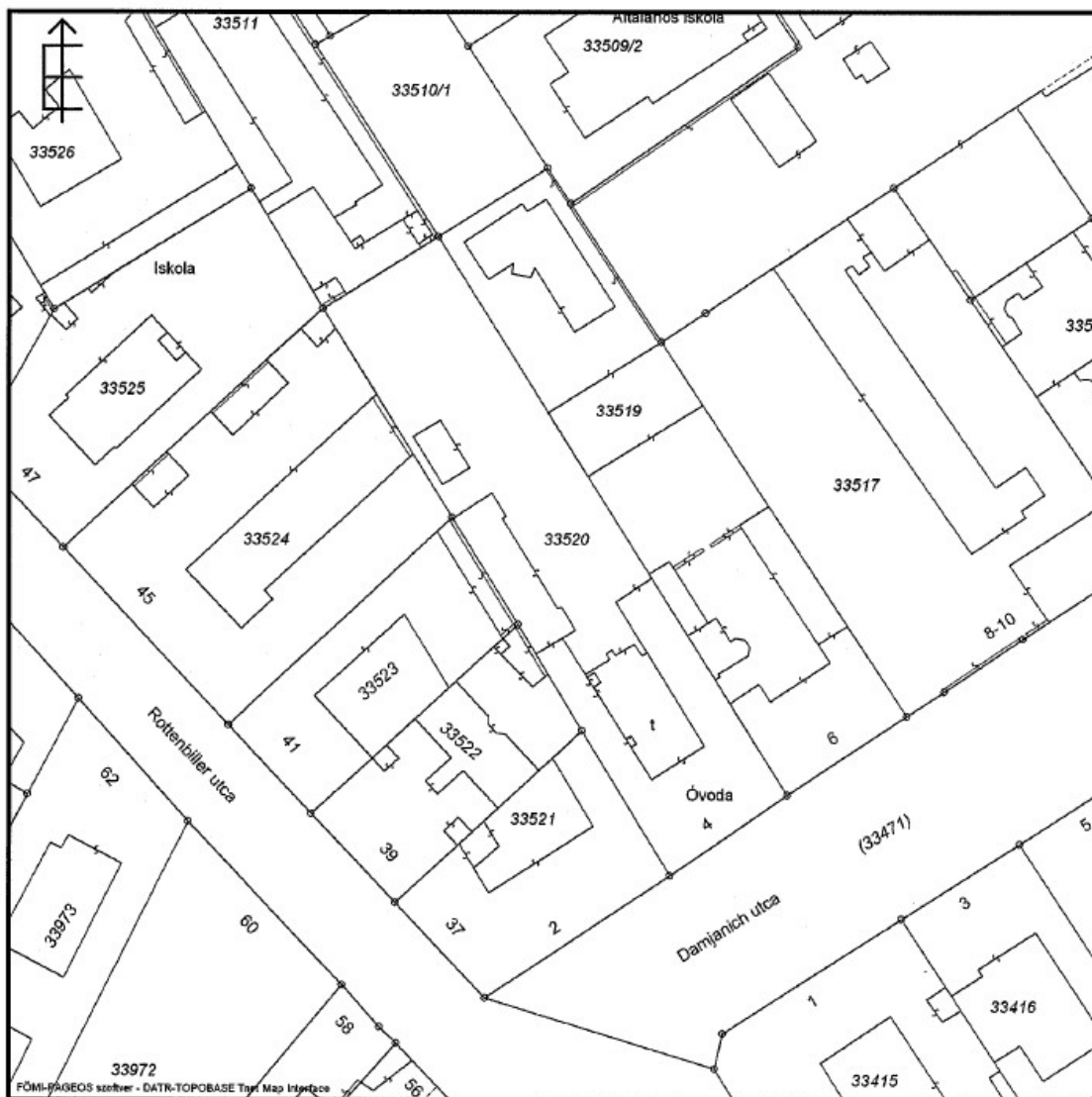
## E-hiteles térképmásolat

2017.03.06 10:34:16

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 33520

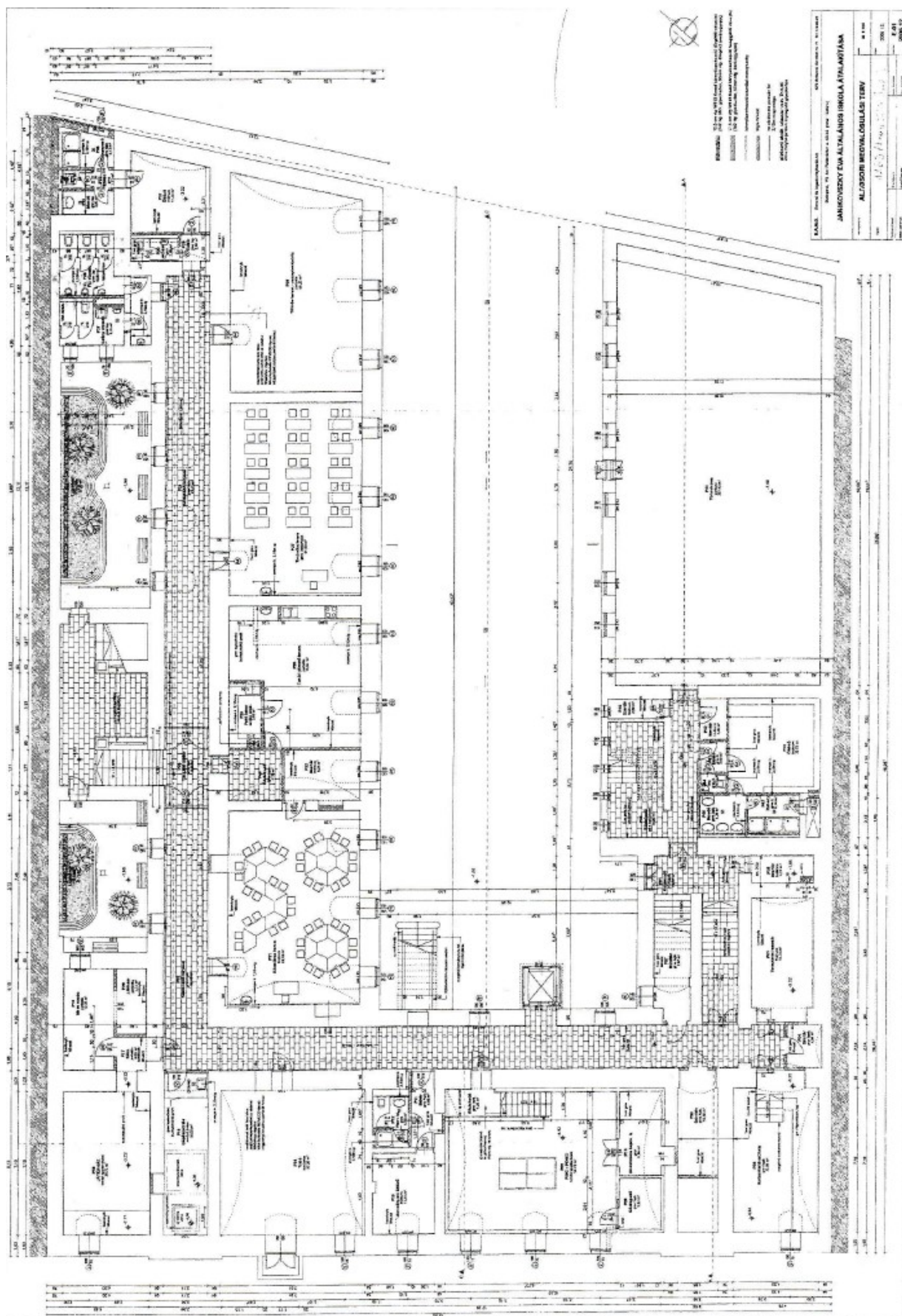
Megrendelés szám: 9000/1666/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

4. sz. melléklet (Építész alaprajzok)

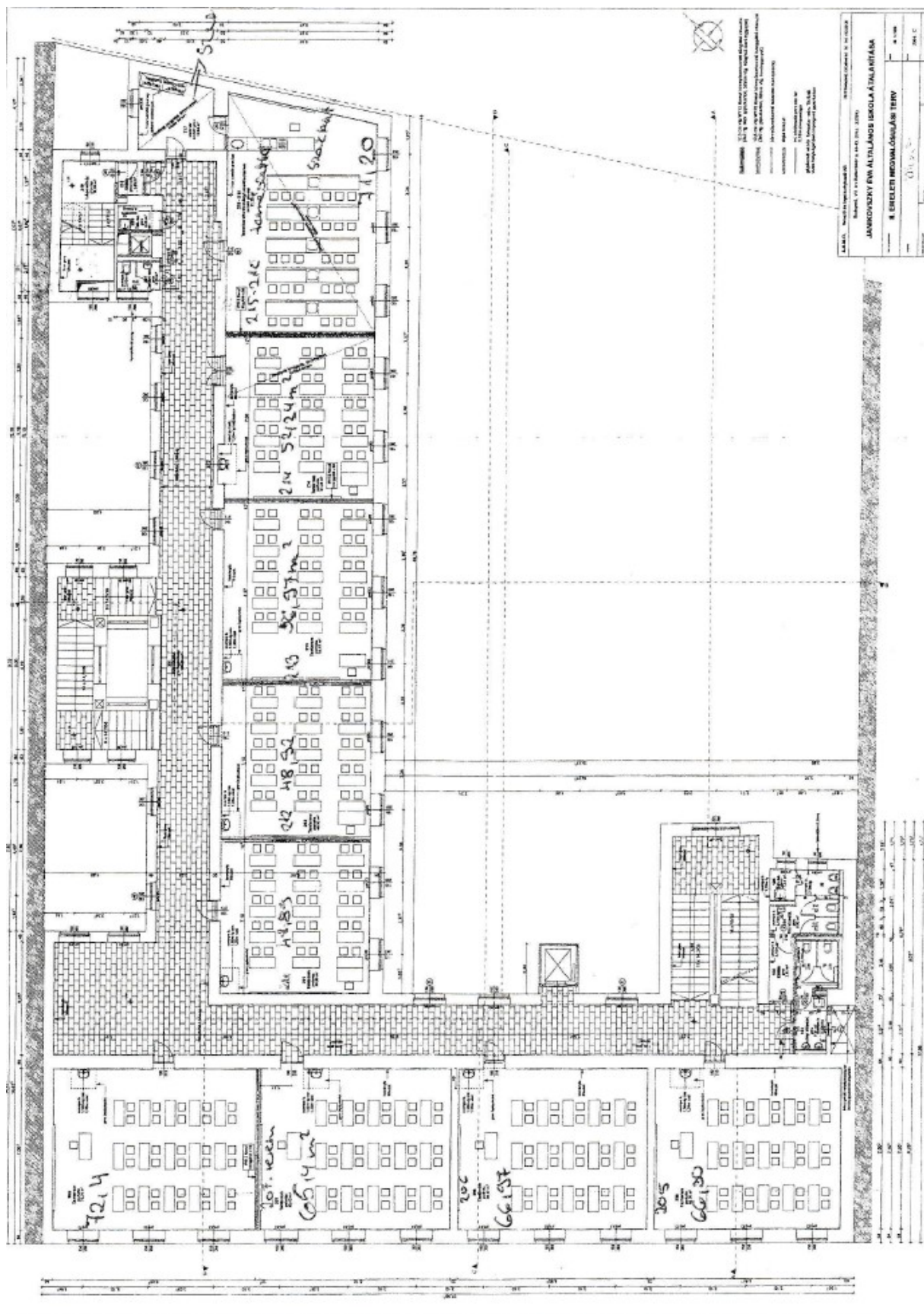
















## 5. számú melléklet (helyiséglista)

alagsor		földszint		I. emelet		II. emelet		tetőtér	
helyiség:	alap terület (m2)	helyiség:	alap terület (m2)	helyiség:	alap terület (m2)	helyiség:	alap terület (m2)	helyiség:	alap terület (n)
tornaterem	207,40	szélfogó	17,60	közlekedő	175,08	közlekedő	199,56	közlekedő	95,24
közlekedő	25,85	közlekedő	171,74	egyéni fejlesztő	18,70	szertár	12,64	diálönkormányzat	47,16
szertár	2,60	előtér	5,38	fiú vizes b.	10,23	előtér	1,95	színpátszókör	55,71
szertár	2,90	foglalkoztató	32,38	leány vizes b.	8,84	lépcsőház	15,68	nyelvi labor	46,75
előtér	2,00	szülői fogadó	12,50	büfé	6,84	tak sz.	2,24	nyelvi labor	58,39
öltöző	20,75	WC	3,91	raktár	3,08	tanári WC	2,76	előtér	4,66
WC	1,17	lépcsőház	34,71	tanterem	67,53	tanterem	72,24	vetkőző	5,95
mosdó	4,29	leány vizes b.	9,34	tanterem	67,53	tanterem	65,40	orvosi szoba	21,09
zuhany	5,14	fiú vizes b.	10,41	tanterem	67,53	tanterem	66,97	előtér	2,57
közlekedő	19,06	tak sz.	1,27	tanterem	67,39	tanterem	66,30	WC	2,01
szertár	4,19	szertár	14,37	leány vizes b.	9,31	leány vizes b.	9,31	szertár	6,32
búvótér	7,67	szertár	13,13	előtér	2,91	előtér	2,91	tak sz.	1,23
szertár	18,24	irattár	21,37	fiú vizes b.	8,62	fiú vizes b.	8,62	leány vizes b.	8,72
szertár	4,64	közlekedő	13,17	tak sz.	1,43	tak sz.	1,43	előtér	2,67
közlekedő	88,68	iroda	21,05	tanterem	66,48	tanterem	48,89	fiú vizes b.	10,48
műhely	23,04	iroda	17,13	tanterem	67,11	tanterem	48,92	közlekedő e.	19,73
búvótér	10,00	sz. terem	56,46	tanterem	66,69	tanterem	56,97	stúdió	26,77
elektromos kapcs.	8,96	rajzterem	66,67	tanterem	63,34	tanterem	52,24	könyvtár	75,99
gáz fogadó	5,07	zeneterem	71,32	szertár	7,74	tanterem	71,20	étterem	227,64
ping-pong t.	54,72	tanári sz.	60,80					közlekedő	25,86
közlekedő	4,25	közlekedő	16,64					fiú vizes b.	3,65
személyzeti ő.	12,45	titkárság	12,38					e.t.	0,94
előtér	4,80	igazgatóság	14,08					leány vizes b.	2,15
vizes b.	4,55	igazgatói sz.	23,72					tak sz.	1,09
trafó	52,20	tanári öltöző	8,26					előtér	4,97
gépeszeti t.	16,00	előtér	10,66					kazánház	23,17
gázcs.	2,20	hulladék t.	7,25					gázd f.	4,22
játékház	29,73	sz. terem	32,67					hull.	1,02
közl.	6,00	tanári WC	6,29					tak sz.	1,07
szoba	12,25	dohányzó	16,48					hűtők	2,22
játéktár	4,74	lépcsőház	24,36					raktár	3,75
kézműves t.	62,44	közlekedő	12,21					előtér	1,66
szertár	9,24	közlekedő	12,24					WC	1,38
tűzgátló előt.	8,03	tak sz.	2,75					öltöző	6,44
közlekedő	7,20	tanári öltöző	7,00					zuh	1,94
fotó labor	5,06	vizes blok	4,87					közlekedő	5,22
tanári pihenőterm	15,04	előtér	2,00					konyha	11,97
technika terem	61,60	öltöző	12,51					fehér mosogató	11,03
tükrös terem	66,23	WC	1,17					tároló	14,85
közlekedő	47,45	mosdó	5,07						
előtér	2,38	zuhany	6,17						
WC	2,56								
öltöző	14,14								
előtér	1,37								
mosdó	2,93								
tak.	1,24								
zuhany	4,12								
fiú vizes b.	10,83								
leány vizes b.	9,15								
összesen:	996,55	összesen:	893,49	összesen:	786,38	összesen:	806,23	összesen:	847,68

Összes nettó alapterület: 4330,33

6. számú melléklet (Számítási táblázatok)

Budapest VII. kerület Rottenbiller u. 43-45., 33524 hrsz-ú ingatlan összehasonlító adatokon alapuló értékelése							
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3	
Adatforrás		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Azonosító	hrsz.:33524	22825848		22091631		22648585	
Elhelyezkedés	Budapest, VII. ker. Rottenbiller	Budapest, Kiszugló		Budapest, belső Terézváros		Budapest, Angyalföld	
Jelleg	iskola	iskola		iskola		iskola	
Műszaki állapot	jó	közepes		jó		jó	
Telek területe [m²]	1947,00	4078				1870	
Épület alapterülete [m²]	4330,33	5847		1372		3633	
Kínálati ár [Ft]		900 000 000 Ft		290 000 000 Ft		850 000 000 Ft	
Ingatlan fajlagos alapérték [Ft/m²]		153 925 Ft		211 370 Ft		233 966 Ft	
Kínálati ár miatti korrekció (%)			-10,0%		-10,0%		-10,0%
Elhelyezkedés (%)		kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőbb	-2,0%	kedvezőtlenebb	5,0%
Műszaki állapot (%)		kedvezőtlenebb	25,0%	kedvezőtlenebb	10,0%	hasonló	0,0%
Telek méret (%)			-5,0%		5,0%		0,0%
Épület méret (%)			-5,0%		15,0%		5,0%
Közművesítettség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Hasznosíthatóság (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Összes korrekciós tényező (%)			15,0%		18,0%		0,0%
Fajlagos ár (Ft/m²)	220 132 Ft	177 014 Ft		249 417 Ft		233 966 Ft	
Az ingatlan értéke:	953 244 204 Ft						
Az ingatlan értéke kerekítve:	953 200 000 Ft						

*költség alapú értékelés:*

Budapest VII. kerület Rottenbiller u. 43-45. , 33524 hrsz-ú telek összehasonlító adatokon alapuló értékelése							
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3	
Adatforrás		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Azonosító	hrsz.:33520	22473973		22975948		21377567	
Elhelyezkedés	Budapest hrsz.:33520	Budapest, VII. ker., Garay u.		Budapest, VII. ker.,Dózsa Gy. Út		Budapest, VII. ker., k. Erzsébetváros	
Telek területe [m²]	1947,00	651		570		745	
Kínálati ár [Ft]		180 000 000 Ft		125 000 000 Ft		210 000 000 Ft	
Ingatlan fajlagos alapérték [Ft/m²]		276 498 Ft		219 298 Ft		281 879 Ft	
Kínálati ár miatti korrekció (%)			-10,0%		-10,0%		-10,0%
Elhelyezkedés (%)		kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőbb	-2,0%	kedvezőbb	-5,0%
Telek méret (%)			10,0%		10,0%		8,0%
Beépíthetőség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Közművesítettség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Összes korrekciós tényező (%)			10,0%		-2,0%		-7,0%
Fajlagos ár (Ft/m²)	260 402 Ft	304 148 Ft		214 912 Ft		262 147 Ft	
Telek terület értéke:	507 002 694 Ft						
A telek értéke kerekítve:	507 000 000 Ft						

	falagos építési ár Ft/m2	avulás			nettó pótlási költség
terület (m2)	(Ft)	fizikai	erkölcsi	piaci	(Ft)
4330,33	280 000	20%	20%	20%	484 996 960 Ft

**összesen: 484 996 960**

**összesen kerekítve: 485 000 000**

**Ingatlan értéke költségalapú értékelési módszer szerint: 992 000 000**

Budapest VII. kerület Damjanich u. 6. , 33519 hrsz-ú telek részterület összehasonlító adatokon alapuló értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3	
Adatforrás		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Azonosító	hrsz.:33519	22473973		22975948		21377567	
Elhelyezkedés	Budapest, VII. ker., Damjanich u.	Budapest, VII. ker., Garay u.		Budapest, VII. ker.,Dózsa Gy. Út		udapest, VII. ker., külső erzsébetvár	
Telek területe [m²]	1947,00	651		570		745	
Vizsgálandó terület [m²]	685,00						
Kínálati ár [Ft]		180 000 000 Ft		125 000 000 Ft		210 000 000 Ft	
Ingatlan fajlagos alapérték [Ft/m²]		276 498 Ft		219 298 Ft		281 879 Ft	
Kínálati ár miatti korrekció (%)			-10,0%		-10,0%		-10,0%
Elhelyezkedés (%)		kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőbb	-2,0%	kedvezőbb	-5,0%
Telek méret (%)			10,0%		10,0%		8,0%
Beépíthetőség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Közművesítettség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Összes korrekciós tényező (%)			10,0%		-2,0%		-7,0%
Fajlagos ár (Ft/m²)	260 402 Ft	304 148 Ft		214 912 Ft		262 147 Ft	
Vizsgálandó terület értéke:	178 375 370 Ft						
A vizsgálandó terület értéke kerekítve:	178 400 000 Ft						

Budapest VII. kerület Damjanich u. 4. , 33520 hrsz-ú telek részterület összehasonlító adatokon alapuló értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3	
Adatforrás		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Azonosító	hrsz.:33520	22473973		22975948		21377567	
Elhelyezkedés	Budapest, VII. ker., Damjanich u.	Budapest, VII. ker., Garay u.		Budapest, VII. ker.,Dózsa Gy. Út		Budapest, VII. ker., k. Erzsébetváros	
Telek területe [m²]	1947,00	651		570		745	
Vizsgálandó terület [m²]	564,00						
Kínálati ár [Ft]		180 000 000 Ft		125 000 000 Ft		210 000 000 Ft	
Ingatlan fajlagos alapérték [Ft/m²]		276 498 Ft		219 298 Ft		281 879 Ft	
Kínálati ár miatti korrekció (%)			-10,0%		-10,0%		-10,0%
Elhelyezkedés (%)		kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőbb	-2,0%	kedvezőbb	-5,0%
Telek méret (%)			10,0%		10,0%		8,0%
Beépíthetőség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Közművesítettség (%)		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Összes korrekciós tényező (%)			10,0%		-2,0%		-7,0%
Fajlagos ár (Ft/m²)	260 402 Ft	304 148 Ft		214 912 Ft		262 147 Ft	
Vizsgálandó terület értéke:	146 866 728 Ft						
A vizsgálandó terület értéke kerekítve:	146 900 000 Ft						

7. számú melléklet (Fotók)



Környezetkép (Rottenbiller utca)



Belsőudvari kép (hrsz.:33524)



Folyósó



Lépcsőház



Alagsor terem







Tanterem



Mellékhelyiség



Étkező



Konyha



Kazánház



Tornaterem





Sportudvar (hrsz.:33520)



Óvoda udvar (hrsz.:33519)