

ingyittel
2017. MÁJ 15-én

Farkas T.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 15.
(34184/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
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

okl. építőmérnök
Budapest, 2017. május 10.
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
lg. szak. nyilv.: 010622

Sátori Sándor

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

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

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRMIKSZFO/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 ÉRTÉKBESZLÉS 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 ÖSSZEHAONLÍTÓ 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: ALAPRAJZ
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értébecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Király utca 15.

(34184/0/A/2 helyrajzi szám)

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

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

Budapest, 2017. május 10.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Ig. szak. nyilv.: 010622



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

sz. IRMMSZP/01762/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

tervezés, kivitelezés felügyelése, építésgazdálkodás, építésszervezés;

építésgépjármű, építőtechnológia;

ingatlanszakértő; építésszervezés; ingatlan-értébecslés;

tervezésszakértő (statikai) szerkezeteken

Szabó Károly
Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : Budapest VII. ker., Király utca 15.
 Helyrajzi szám : 34184/0/A/2
 Az ingatlan típusa : udvari bejáratú pincehelyiség
 Alapterület : 468 m²
 Eszmei hányad : 844/10000
 Albetét műszaki állapota : felújítandó
 Bérlet neve : Tóth Endre

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja : piaci-forgalmi érték meghatározása
 Helyszíni szemle időpontja : 2017. május 05.
 Az értékbecslés fordulónapja : 2017. május 10.
 Az értékbecslés érvényessége : 6 hónap
 Megállapított fajlagos érték : 71 154,- Ft/m²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

33 300 000,- Ft,

azaz harminchárommillió-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. május 10.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Sátori Sándor

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

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
lg. szak. nyilv.: 010622

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
209292 nyilvántartási számon
az IRMMSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
székhely: 1052 Budapest, Királyi utca 15. 1. emelet
iroda: 1052 Budapest, Királyi utca 15. 1. emelet
székhely: 1052 Budapest, Királyi utca 15. 1. emelet
székhely: 1052 Budapest, Királyi utca 15. 1. emelet



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 15.

(34184/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI 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, Király utca 15.

(34184/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti udvari bejáratú pincehelyiség

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. építészmérnök, ingatlan értékbecslő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építészmérnök, 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 Vagyoneértékelők 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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonaltól függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

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

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2017. május 05-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

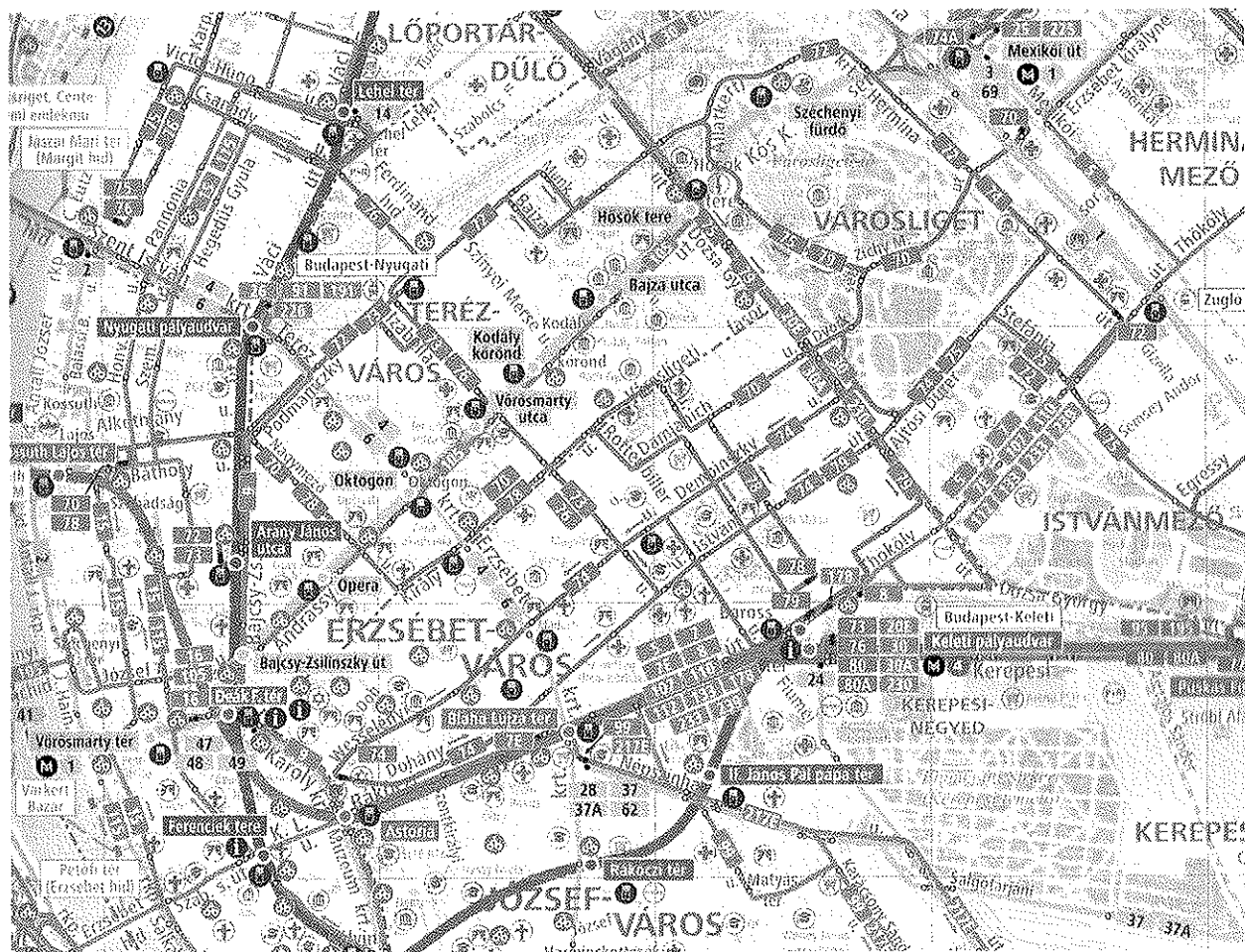
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve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

A kerület elhelyezkedése, határai

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

A kerület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2x3 sávú út Budapest legforgalmasabb útőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. 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 34184/0/A/2 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2017. április 25.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
raktár	468 m ²	844/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

Műemlék

Műemléki jelentőségű terület

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	Belső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Király utcában, a Király utca és a Holló utca sarkán
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
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 védetség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 50 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból 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	kőkonzolokon fekvő kölemezek
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, díszített
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	egyszerű megjelenésű
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 homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei elöregedtek, felújításra szorulnak.
Tető állapota	A tető felújítandó, helyenként beázásnyomok láthatók.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók részben korhadtak, vetemedettek.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épületről összességében rögzíthető, hogy mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, energetikai, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.
Figyelembe vett műszaki állapot	gyenge

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	pince
Megközelíthetőség	udvarról
Funkció	raktár
Alaprajzi leírás	Az albetét több részre osztott tárolórészből áll.
Kilátás	nincs
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	átlagos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű
Belső ajtók	nincs
Ablakok	nincs
Nyílászárók állapota	erősen avultak
Padozatburkolatok	földes

Oldalfalak	nyerstégla
Burk. és felületképz. állapota	erősen avultak
Fűtés	nincs
Kazán esetén hőleadó	-
Melegvíz	nincs
Szellőzés	nem megoldott
Hűtés	nincs
Gázóra	nincs
Villanyóra	nincs
Vízóra	nincs
Gépészeti rendszer állapota	erősen avult
Karbantartottság	elhanyagolt
Tapasztalható hibák	falazati vizesedés, salétromosodás
Bérlői beruházás	-
Műszaki állapot	felújítandó
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
raktár	468,00 m ²	földes	nyerstégla
összesen	468,00 m ²		

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

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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	Király utca	Dohány u.	Wesselényi u.	Wesselényi u.	Dohány u.	Király u.
alapterület [m²]	468	156	218	289	160	252
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	31 900 000	24 900 000	35 900 000	30 000 000	29 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	204 487	114 220	124 221	187 500	117 063
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb 3%	rosszabb 3%	rosszabb 3%	rosszabb 3%	hasonló 0%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos -5%	jó -7%	átlagos -5%	átlagos -5%	gyenge 0%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince 0%	pince 0%	pince 0%	pince 0%	pince 0%
lift	nem releváns	n.a. 0%	nincs 0%	n.a. 0%	n.a. 0%	n.a. 0%
megközelítés	udvarról	utcáról -5%	utcáról -5%	utcáról -5%	utcáról -5%	utcáról -5%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújított -20%	felújítandó 0%	megfelelő -5%	jó -10%	felújítandó 0%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán -10%	nincs 0%	cirkó gázkazán -10%	cirkó gázkazán -10%	cirkó gázkazán -10%
funkció	raktár	üzlet -10%	üzlet -10%	üzlet -10%	vendéglátó -20%	üzlet -10%
alapterületi eltérés	-	kisebb -10%	kisebb -9%	kisebb -5%	kisebb -10%	kisebb -8%
fal. vizesedlés, salét.,	-	- -3%	- -3%	- -3%	- -3%	- -3%
összesen	-	-65%	-36%	-45%	-65%	-41%
korr. tényező	-	0,35	0,64	0,55	0,35	0,59
mód. fajt. ár	-	71 570	73 101	68 322	65 625	69 067
átlagár	-	69 537				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lelhető 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.

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$468 \text{ m}^2 \times 69\,537,- \text{ Ft/m}^2 = 32\,543\,316,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$32\,500\,000,- \text{ Ft}$$

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	Király utca	Wesselényi u.	Rákóczi út	Wesselényi u.	Dohány utca	Dohány utca
alapterület [m ²]	468	218	340	115	118	268
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	300 000	1 000 000	170 000	230 000	350 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	1 376	2 941	1 478	1 949	1 306
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		3%	0%	3%	3%	3%
épület műszaki állapota	gyenge	jó	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		-7%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	földszint	pince	pince	pince
		0%	-20%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	udvarról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújítandó	jó	jó	jó	felújítandó
		0%	-10%	-10%	-10%	0%
fűtés	nincs	nincs	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
funkció	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	raktár
		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-5%	-15%	-15%	-8%
fal. vizesedés, salét.,	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-37%	-73%	-60%	-60%	-28%
korrig. tényező	-	0,63	0,27	0,40	0,40	0,72
mód. fajl. b. díj	-	867	794	591	780	940
átlag fajl. b. díj	-	794				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lelhető 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 összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$468 \text{ m}^2 \times 794,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 371\,592,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$372\,000,- \text{ Ft/hó}$$

KÉSZÍTETTE:

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

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	468 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	372 000 Ft/hó	4 464 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétele		4 017 600 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	60 264 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	120 528 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	468 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	468 000 Ft
Kiadás, költség összesen		1 116 792 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		2 900 808 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		34 127 153 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		34 100 000 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	32 500 000,- Ft	50%	16 250 000,- Ft
Hozamszámítás	34 100 000,- Ft	50%	17 050 000,- Ft
Összesen			33 300 000,- 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:

33 300 000,- Ft,

azaz harminchárommillió-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, Király utca 15.

(34184/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti udvari bejáratú pincehelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

33 300 000,- Ft,

azaz harminchárommillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2017. május 10.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Igt. szak. nyilv.: 010622



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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMÉKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
bontás, bontás, bontás, bontás, bontás, bontás, bontás, bontás
építéstechnológia, építéstechnológia, építéstechnológia
építéstechnológia, építéstechnológia, építéstechnológia
építéstechnológia, építéstechnológia, építéstechnológia
építéstechnológia, építéstechnológia, építéstechnológia




Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 15.

(34184/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/136447/2017

2017.04.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34184/0/A/2 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Király utca 15. pincszint. "Földfúvargálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	468	0 0	044/10000	Önkormányzat
--------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02

1. bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 110995/1/2005/04.09.15

Műemlék

3. bejegyző határozat: 291769/2006/11.21

Műemléki jelentőségű terület

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § 179044/1993/VIII.9

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VII.KER. ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

törölő határozat: 53391/1/2015/15.02.04

Paraditán

23.P.21.473/2005/3, Andrási Béláné és társai Eelp., a 216098/4/2005/05.06.24 számú Feljegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: FŐVÁROSI BÍRÓSÁG

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Mátyás utca 27.

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

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

DR. SZAKÁL IBOLYA
112. DE. NEMFI
POSTACIÓ: 112 DE 123
TEL/FAX: 313-15-54

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ

Budapesti 2. Számú Főkönyvtári
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2014. Április 02.



2015785240802014

Adószám:

Mellékletek (db):

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Aláírás:

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, 1073. Budapest, Erzsébet krt. 6., adószáma: 15735708-2-42, törzskönyvi azonosító száma: 735704, statisztikai számjele: 15735708-841-1-32-101, (a továbbiakban: Alapító) meghatalmazással képviseli: ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich u. 12., rövidített cégneve: ERVA Nonprofit Zrt., cégjegyzékszám: 01-10-043258, adószáma: 12194528-2-42, statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01, önálló aláírási joggal képviseli: Dr. Csontor Sándor vezetőigazgató) mint a Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban a 34184 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1073 Budapest, VII. kerület Király u. 15. szám alatt fekvő, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kizárólagos tulajdonosa, a társasházakról szóló 2003. CXIII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelt Szintenkénti Alaprajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt Műszaki Leírás szerint a fenti ingatlant

társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával külön tulajdonba kerülnek, a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát társasházakról szóló 2003. CXIII. törvény rendelkezései és a jelen Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

Általános adatok

A Társasház megnevezése: Budapest VII. Király u. 15. Társasház
Helyrajzi száma: 34184
Telek-terület: 2227 m²
Tulajdonos: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Összes beépített alapterület: 1801 m²
Beépítettség: 8,1%
Önálló albetétek száma: 67 db
Lakások száma: 62 db
Egyéb helyiségek: 5 db

II.

KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK, SZERKEZETEK ÉS HELYSÉGEK

I - XLI -ig a szintenkénti alaprajz, és a következő táblázat szerint:

Sorszám	Megnevezés	Alapterület (nm)
I.	pince	384,86
II.	lépcsőház	77,37
III.	udvar	299,74
IV.	folyosó	20,02
V.	lépcsőház	23,25
VI.	tároló	3,91
VII.	folyosó	34,79
VIII.	közös WC	7,30

Hiteleztem: Zsuzsanna dr. Szakál Ibolya ügyvéd
DR. SZAKÁL IBOLYA ÜGYVÉDI IRODA

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Alapító
képv. ERVA Nonprofit Zrt.
Dr. Csontor Sándor vezetőigazgató meghatalmazott

egyéb helyiség	5,76
egyéb helyiség	5,09
fl. wc	0,51
egyéb helyiség	6,05
fl. wc	14,12
fl. konyha	6,43
fl. öltöző	6,53
fl. dolgozó, öltöző	6,87
fl. dolgozó, öltöző	7,64
egyéb helyiség	2,72
közlekedő	28,86
egyéb helyiség	3,15
egyéb helyiség	6,86
egyéb helyiség	7,82
egyéb helyiség	7,33
egyéb helyiség	26,46
egyéb helyiség	9,49
egyéb helyiség	10,21
közlekedő	39,23

Osszesen:	680,21
Kerekítve:	680

valamint a közös tulajdonból 1226/10000 rész.

2. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 2. számmal megjelölt, 34184/0/A/2 helyrajzi számú egyéb helyiség a földszinten.

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m ²)
2.	phice	egyéb helyiség	egyéb helyiség	468,00

Osszesen:	468,00
Kerekítve	468

valamint a közös tulajdonból 844/10000 rész.

3. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 3. számmal megjelölt, 34184/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség a földszinten.

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m ²)
3.	földszint	üzlethelyiség	üzlethelyiség	237,73

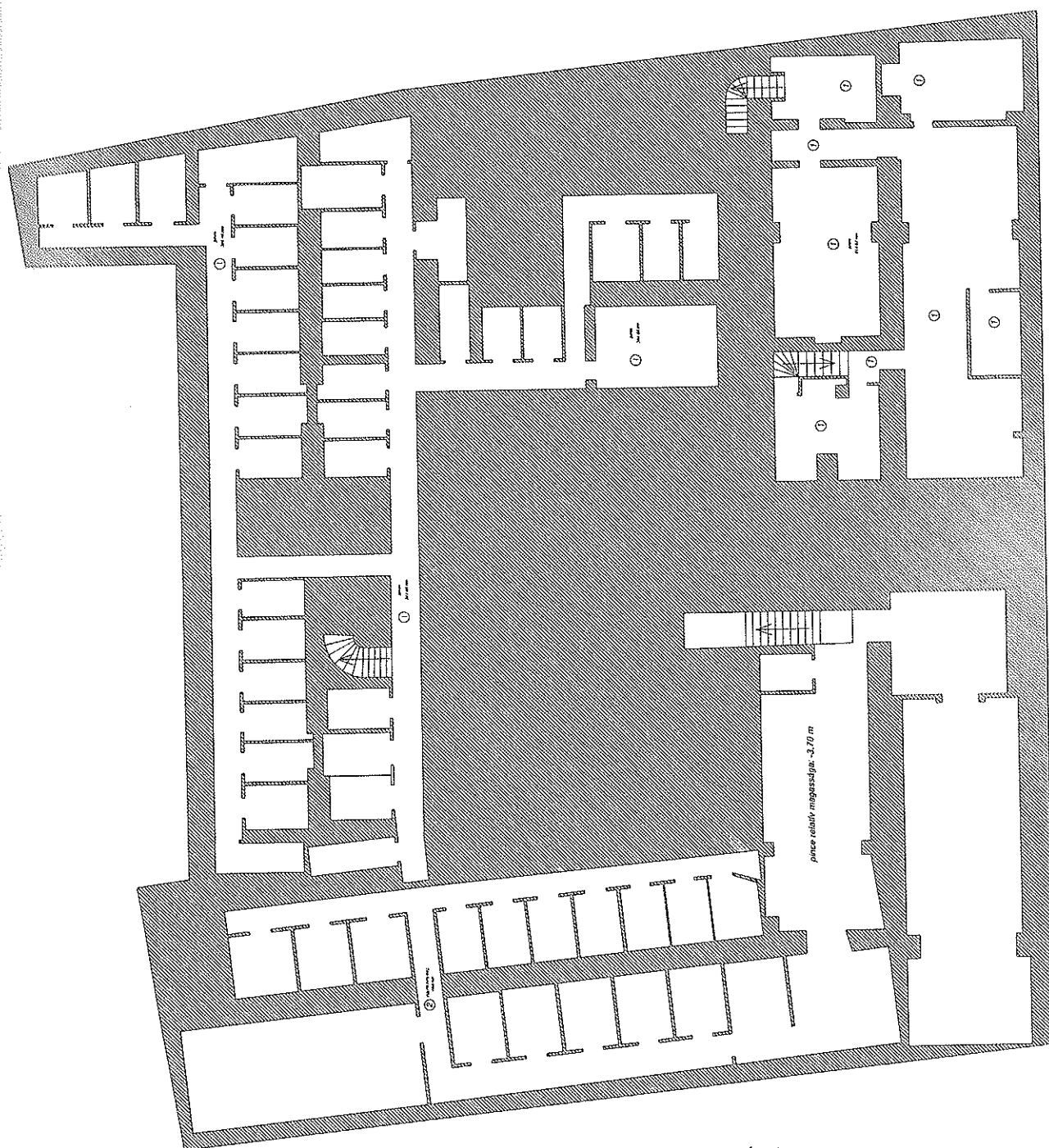
páncélszoba	10,61
közlekedő	7,04
raktár	13,56
raktár	29,20
konyha	4,65
közlekedő	6,86
fürdő, wc	3,95
fürdő, wc	4,20
raktár	46,18

Osszesen:	363,98
Kerekítve:	364

valamint a közös tulajdonból 657/10000 rész.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
ALAPRAJZ

1. Építészeti terv	2. Építészeti terv
3. Építészeti terv	4. Építészeti terv
5. Építészeti terv	6. Építészeti terv
7. Építészeti terv	8. Építészeti terv
9. Építészeti terv	10. Építészeti terv
11. Építészeti terv	12. Építészeti terv
13. Építészeti terv	14. Építészeti terv
15. Építészeti terv	16. Építészeti terv
17. Építészeti terv	18. Építészeti terv
19. Építészeti terv	20. Építészeti terv
21. Építészeti terv	22. Építészeti terv
23. Építészeti terv	24. Építészeti terv
25. Építészeti terv	26. Építészeti terv
27. Építészeti terv	28. Építészeti terv
29. Építészeti terv	30. Építészeti terv
31. Építészeti terv	32. Építészeti terv
33. Építészeti terv	34. Építészeti terv
35. Építészeti terv	36. Építészeti terv
37. Építészeti terv	38. Építészeti terv
39. Építészeti terv	40. Építészeti terv
41. Építészeti terv	42. Építészeti terv
43. Építészeti terv	44. Építészeti terv
45. Építészeti terv	46. Építészeti terv
47. Építészeti terv	48. Építészeti terv
49. Építészeti terv	50. Építészeti terv
51. Építészeti terv	52. Építészeti terv
53. Építészeti terv	54. Építészeti terv
55. Építészeti terv	56. Építészeti terv
57. Építészeti terv	58. Építészeti terv
59. Építészeti terv	60. Építészeti terv
61. Építészeti terv	62. Építészeti terv
63. Építészeti terv	64. Építészeti terv
65. Építészeti terv	66. Építészeti terv
67. Építészeti terv	68. Építészeti terv
69. Építészeti terv	70. Építészeti terv
71. Építészeti terv	72. Építészeti terv
73. Építészeti terv	74. Építészeti terv
75. Építészeti terv	76. Építészeti terv
77. Építészeti terv	78. Építészeti terv
79. Építészeti terv	80. Építészeti terv
81. Építészeti terv	82. Építészeti terv
83. Építészeti terv	84. Építészeti terv
85. Építészeti terv	86. Építészeti terv
87. Építészeti terv	88. Építészeti terv
89. Építészeti terv	90. Építészeti terv
91. Építészeti terv	92. Építészeti terv
93. Építészeti terv	94. Építészeti terv
95. Építészeti terv	96. Építészeti terv
97. Építészeti terv	98. Építészeti terv
99. Építészeti terv	100. Építészeti terv



Holló utca

Király utca

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

