

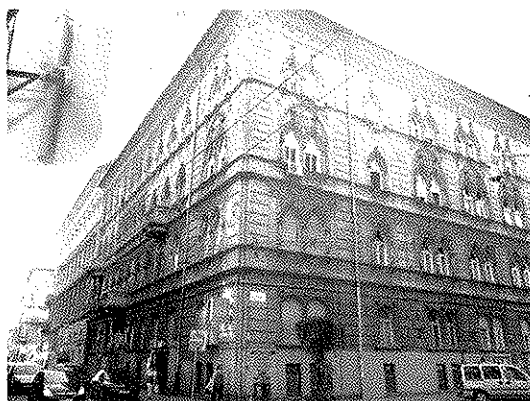
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
WESSELÉNYI UTCA 41.

2017. AUG. 31.

(34364/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG 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
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
HATÁROZAT: FO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMK 2101/2011.



Budapest, 2017. augusztus 23.

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

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / INGATLANPIACI ELEMZÉS	16
8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	17
8.1./ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER	17
8.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	18
8.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	19
9. / ÖSSZEFOGLALÁS	20

MELLÉKLETEK

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

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Wesselényi utca 41.

(34364/0/A/4 helyrajzi szám)


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

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

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

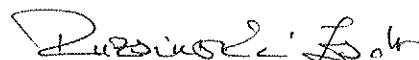
Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltiségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított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

Budapest, 2017. augusztus 23.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
sz. IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésüzemeltetés,
építésgépesítés, építéstechnológia,
építéstechnika, építészet, ingatlan-értékelés,
társasági jog (statika) szakterületeken



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Wesselényi utca 41.
Helyrajzi szám	:	34364/0/A/4
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	85 m ²
Eszmei hányad	:	304/10000
Albetét műszaki állapota	:	megfelelő
Bérlő neve	:	Táncstúdió Kkt.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2017. augusztus 15.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. augusztus 23.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	285 882,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

24 300 000,- Ft,

azaz huszonnégymillió-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. augusztus 23.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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

Sátori Sándor

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA
009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
tevékenység: beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépeztetés; építéstechnológia;
műtárgyak; épületszerkezetek; ingatlan-értékbecslés;
arhitektúra (grafika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
MIK 2101/2011.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, WESSELÉNYI UTCA 41. (34364/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG 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, Wesselényi utca 41.

(34364/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség

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

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. 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 Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

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

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

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

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

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

3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2017. augusztus 15-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

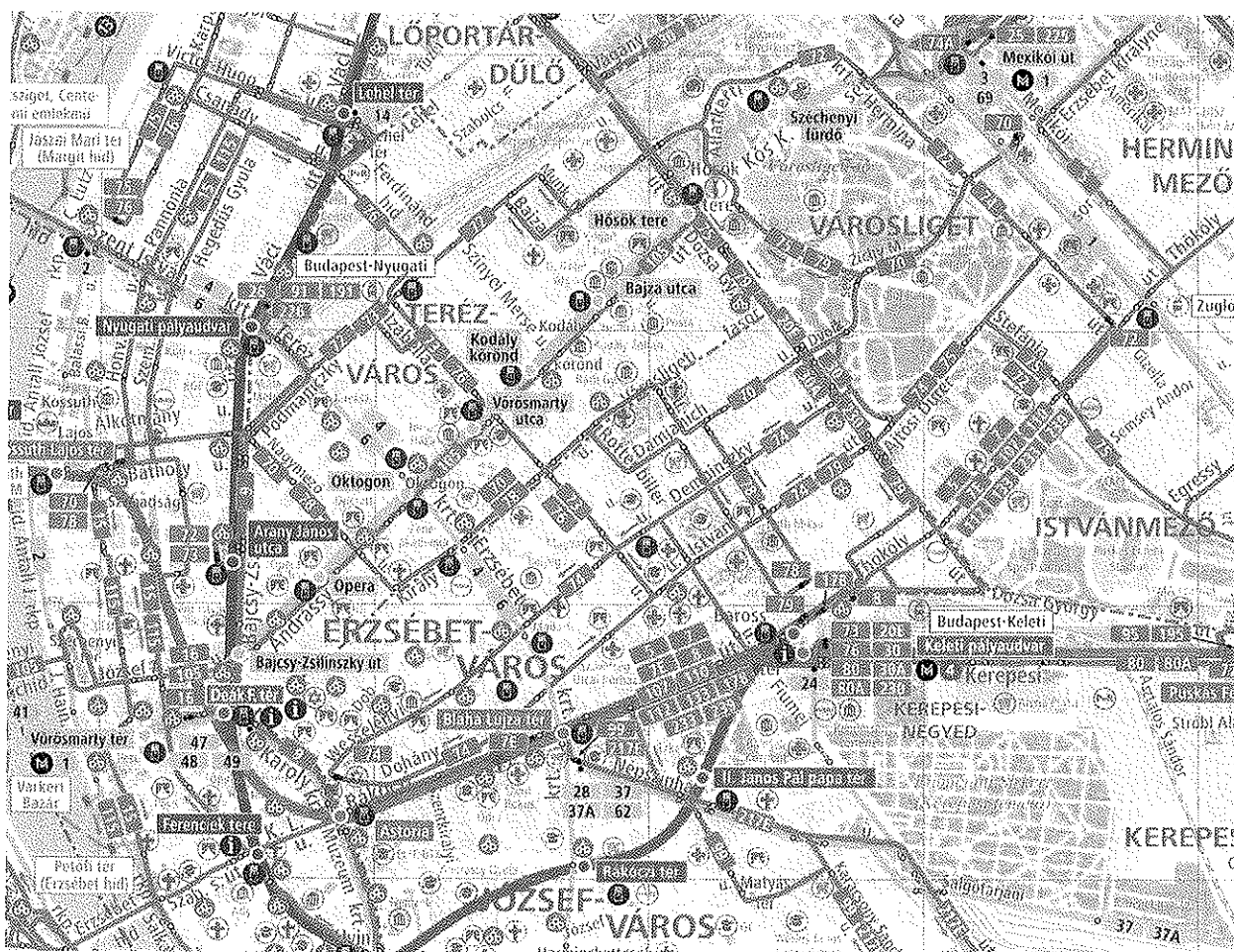
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – 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 2×3 sávós út Budapest legforgalmasabb útjére, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezeken kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

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

6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

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

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

Budapest VII. kerület, Belterület 34364/0/A/4 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2014. április 03.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
egyéb helyiség	85 m ²	304/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

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

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Belső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Wesselényi utcában, a Wesselényi utca és a Kertész 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. 25 db
Üzlethelyiség az épületben	van, pincészinon és földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	van

6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

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

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsatornára 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 megfelelő állapotúak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók megfelelő állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület megfelelő műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	táncterem
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az előtérbe nyílik, innen egy lépcsőn juthatunk a próbaterembe. A próbateremből érhető el az öltöző. Az öltözőn keresztül közelíthető meg a zuhanyzó, és a WC helyiség.
Kilátás	utcai
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	faszerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	faszerkezetű, kapcsolt gerébtokos, egyszerű üvegezésű
Nyílászárók állapota	kopottak, vetemedettek
Padozatburkolatok	kerámia és
Oldalfalak	kerámia és PVC
Burk. és felületképz. állapota	kopottak, elhasználódottak

Fűtés	Héra (cserépkályha + gáz)
Kazán csetőn hőleadó	-
Melegvíz	elektromos vízmelegítő
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő
Karbantartottság	gyengén karbantartott
Tapasztalható hibák	repedések, korábbi beázásnyomok
Bérlői beruházás	tükör felszerelése, nagy kopásállóságú PVC burkolat lerakása
Műszaki állapot	megfelelő
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

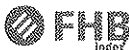
Megnevezés	padozat	oldalfal
előtér	műkő	lambériázott + festett
próbaterem	PVC	lambériázott + festett
öltöző	PVC	lambériázott + festett
zuhanyzó	kerámia	csempe + festett
WC	kerámia	csempe + festett

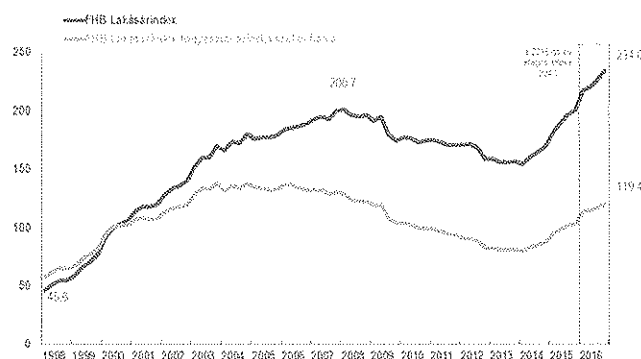
Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

7. / INGATLANPIACI ELEMZÉS

Az ingatlanpiacra máig a válságot követő fellendülés jellemző. A világválság 2010 körül Magyarországra is begyűrűzött, ami az ingatlanárak jelentős csökkenését idézte elő. A mélypont 2013-ban volt, az azóta eltelt időszak alatt az árak lassabb, majd egyre gyorsabb szinte ugrásszerű növekedésnek indultak. Az árak növekedése tehát 2013 óta folyamatos, ez a tendencia azonban nem lineáris. A lakások átlagára és az eladásra került ingatlanok száma leggyorsabban a 2014 és 2016 közötti időszakban növekedett. Különösen igaz ez Budapest belső kerületeire, így az VII. kerületre is. A közelmúltban tapasztalható folyamatos emelkedés 2017-ben sem állt meg, csupán kissé lassulóbb tendenciát mutat.

Valamennyi hazai (MNB, FHB, GKI-MGYOSZ) és nemzetközi ingatlanpiaci elemzés és jelentés alátámasztja, hogy a budapesti lakásárak szárnyalása még nem ért véget, azok várható stagnálására, kisebb mértékű emelkedésére számítanak. A lakásárak változását, az elmúlt időszak növekedését vizuálisan jól szemlélteti az FHB lakásárindex, mely a lakóingatlanok eladási árának átlagos mérőszáma. Az FHB lakásárindex az ingatlan-szakértői gyakorlatban elterjedt és „szabványként” elfogadott mutató. A mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. A Magyar Nemzeti Bank, az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként említi.

FHB Index 1998-tól 2016 végéig (2000=100) 



A görbe látványosan szemlélteti a 2008-as világválság hatását, és a 2013 környéki mélypontot és az azóta megindult látványos áremelkedést. 2017-ben a növekedés kissé megtorpant, a görbe meredeksége csökkent, de a drágulás folyamata még nem állt meg.

Mindezek miatt kijelenthető, hogy az ingatlanpiacon a válságot követő fellendülés óta folyamatos drágulás figyelhető meg. A drágulás mértéke az elmúlt egy évben csökkent ugyan, de stagnáló piacról még nem beszélhetünk.

Megjegyzendő továbbá, hogy hasonló tendenciát mutatnak a bérleti díjak, valamint a nem lakás célú helyiségek (irodák, üzletek, vendéglátó egységek) piaca is. A drágulás itt sem állt meg, csak lelassult.

8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Wesselényi utca	Kertész u.	Rákóczi út	Király u.	Dohány u.	Kertész u.
alapterület [m²]	85	176	44	136	149	36
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	69 000 000	14 500 000	49 900 000	65 000 000	16 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	392 045	329 545	366 912	436 242	458 333
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	jobb	hasonló	hasonló	rosszabb
		2%	-3%	0%	0%	2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos
		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	nincs	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról (lépcsőn keresztül)	utcáról	udvarból	utcáról	utcáról	utcáról
		-2%	3%	-2%	-2%	-2%
albetét műszaki állapota	megfelelő	felújított	felújítandó	felújítandó	felújított	felújított
		-15%	5%	5%	-15%	-15%
fűtés	Héra (cserépkályha + gáz)	cirkó gázkazán	gázkonvektor	házközponti kazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor
		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
funkció	táncterem	vendéglátó	iroda	üzlet	vendéglátó	üzlet
		-15%	-5%	-5%	-15%	-5%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	kisebb
		9%	-4%	5%	6%	-5%
repedések, korábbi beázásnyomok	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-34%	-17%	-10%	-44%	-33%
korr. tényező	-	0,66	0,83	0,90	0,56	0,67
mód. faji. ár	-	258 750	273 522	330 221	244 296	307 083
átlagár	-	282 774				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$85 \text{ m}^2 \times 282\,774,- \text{ Ft/m}^2 = 24\,035\,790,- \text{ Ft}$$

kerekítve

24 000 000,- Ft

8.2./ 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	Wesselényi utca	Király u.	Dob utca	Király u.	Király u.	Rákóczi út
alapterület [m ²]	85	191	37	40	52	220
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	550 000	115 000	160 000	180 000	450 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	2 880	3 108	4 000	3 462	2 045
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	hasonló	jobb	jobb	jobb
		-2%	0%	-2%	-2%	-3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	gyenge	gyenge	gyenge	átlagos
		0%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	van	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról (lépcsőn keresztül)	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		-3%	-2%	-2%	-2%	-2%
albetét műszaki állapota	megfelelő	megfelelő	jó	felújított	felújított	jó
		0%	-5%	-15%	-15%	-5%
fűtés	Héra (cserépkályha + gáz)	cirkó gázkazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán	nincs	cirkó gázkazán
		-5%	0%	-5%	0%	-5%
funkció	táncterem	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		-15%	-5%	-5%	-5%	-5%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	kisebb	kisebb	nagyobb
		11%	-5%	-4%	-3%	13%
repedések, korábbi beázásnyomok	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-22%	-20%	-36%	-30%	-15%
korr. tényező	-	0,78	0,80	0,64	0,70	0,85
mód. fajl. b. díj	-	2 246	2 486	2 560	2 423	1 738
átlag fajl. b. díj	-	2 291				

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

$$85 \text{ m}^2 \times 2\,291,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 194\,735,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$195\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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	85 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	195 000 Ft/hó	2 340 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétele		2 106 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	31 590 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	63 180 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	85 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	85 000 Ft
Kiadás, költség összesen		264 770 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 841 230 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		24 549 733 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		24 500 000 Ft

8.3./ 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	24 000 000,- Ft	50%	12 000 000,- Ft
Hozamszámítás	24 500 000,- Ft	50%	12 250 000,- Ft
Összesen			24 250 000,- 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:

24 300 000,- Ft,

azaz huszonnégymillió-háromszázezer forint.

9. / 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, Wesselényi utca 41.


(34364/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

24 300 000,- Ft,

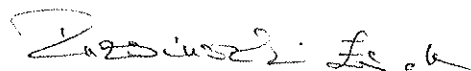
azaz huszonnégymillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2017. augusztus 23.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/MSZF/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszerelés,
építésgépesztés, építéstechnológia;
épületfizika; építésszerkezet; ingatlan-értékelés;
területervezés (statika) szakterületeken



MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
WESSELÉNYI UTCA 41.

(34364/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM)

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

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92371/2014

2014.04.03

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34364/0/A/4 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 41. Földszint.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	85	0 0	304/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 301995/1/2004/04.09.14

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993.I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1077 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklakások vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

- ①/ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 1. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő, egy üzlet-, két műhely-, két raktárhelyiségből és folyosóból álló, 74 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

269/10.000 rész,

- ②/ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő, két műhely, közlekedő, iroda, előtér, öltöző és WC. helyiségekből álló, 131 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

477/10.000 rész,

- ③/ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken zöld színnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő, négy raktár, mosdó és WC. helyiségekből álló, 189 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

686/10.000 rész,

- ④/ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, előtér, próbaterem, öltöző és WC. helyiségekből álló, 85 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint közös tulajdonban maradó részekből

309/10.000 rész,

- 5./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett, földszinten lévő, 1. számú, szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdő és WC. helyiségekből álló, 52 négyzetméter alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

190/10.000 rész,

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

