

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,

ERZSÉBET KRT. 19. SZÁM

(HELYRAJZI SZÁM: 33685/0/A/5)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG

PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK

MEGHATÁROZÁSÁRÓL



**AZ INGATLANBAN, ILLETVE AZ
INGATLANPIACON OLYAN VÁLTOZÁS
NEM TÖRTÉNT, AMI A KORÁBBIKBAN
MEGÁLLAPÍTOTT INGATLAN
ÉRTÉK MÓDOSÍTÁSÁT INDOKOLNÁ.**

Sátori Sándor
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
2012. febr. 14.

MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon

az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan-értékbécselő
05440/2007

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan-értékbécselő

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179: (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbécselés,
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság,
építésszervezés; építéstechnológia; építésgépesítés;
épületfizika, épületszerkezet (statika)

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

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlan-értékbécselő
PMK 1517/2007

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Budapest, 2012. március 20.



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-értékbécselés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<http://www.szakertok.kim.gov.hu/Szakertok/Szak%C3%A9rt%C5%91iC%C3%A9gDetails/10194>)

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 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	13
6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT	13
6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.8./ AZ ÉRTÉKELENDŐ HELYSÉGCSOPORT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	15
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	16
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	17
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	18
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 értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 19. szám

(helyrajzi szám: 33685/0/A/5)

alatti utcai bejáratú 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 érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2012. március 20.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő
PMIK 05440/2007.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlan értékbecslő
PMIK 1517/2007.

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Sátori Sándor

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

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbérlés,
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés; építéstechnológia, építésgépesítés,
épületfizika, épületszerkezet, tartószerkezet (statika)



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 19.
Helyrajzi szám	:	33685/0/A/5
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú üzlethelyiség
Alapterület	:	1 537 m ²
Eszmei hányad	:	2938/10000
Helyiség műszaki állapota	:	felújítandó
Bérlő neve	:	-

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2012. február 03.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2012. március 20.
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Megállapított fajlagos érték	:	163 956,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

252 000 000,- Ft,

azaz kettőszázötvenkettőmillió forint.

Az egyes ingatlanrészek értéke a következőképpen alakul (területarányos megosztás):

Rossmann	322 m ²	52 800 000,- Ft
Korábbi bútorbolt	1 215 m ²	199 200 000,- Ft

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- A bérlői beruházások értéke nem kerül figyelembe vételre.

Budapest, 2012. március 20.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő
PMIK 05440/2007.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbecslés,
beruházás, beruházás-technológia, építésgazdaság,
építéstechnológia, építésgépesítés,
építéstechnikai felmérés, tartószerkezet (statika)

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



Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlan értékbecslő
PMIK 1517/2007.

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KRT. 19. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 33685/0/A/5)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL**

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 19. szám

(helyrajzi szám: 33685/0/A/5)

alatti utcai bejáratú üzlethelyiség

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

- Sátori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, okl. ingatlan értékbecslő;
- Ruzsinszki Zsolt okl. ingatlanvagyon értékelő és közvetítő.

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,
- 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről,
- 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,
- 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-2009 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 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 2012. február 03-án 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.

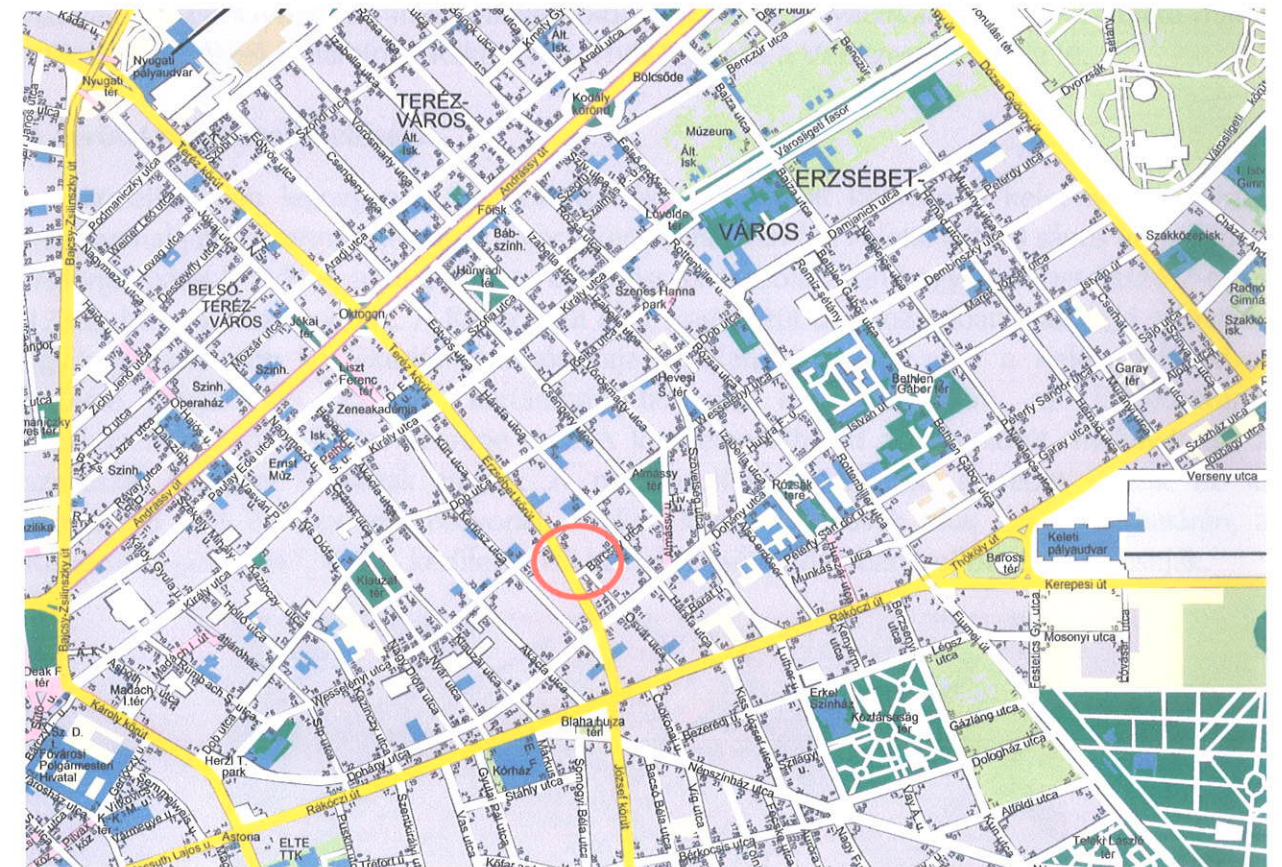
Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek részben az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban 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 érdekeltség, 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 terület 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 terület 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

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Feltette 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. Ezekon 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 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlannyilvántartás 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 33685/0/A/5 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2009. március 03.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés / Művelési ág	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	1 537 m ²	2 938/10 000
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 ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban, a Erzsébet körúton, a Wesselényi utca és a Barcsay utca közötti szakaszon, a Barcsay utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. Az Erzsébet körút forgalma erős, a mellékutcák forgalma közepes. Az ingatlan közelében a parkolási lehetőség közterületen biztosított, parkolni az épület előtt és mellett, fizetős övezetben lehet. Az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik, melyek megállója közvetlen elérhető: 4-6-os villamos, 74-es trolibusz, valamint néhány perces sétára való távolságban a 73-as, 173-as, 173E jelű buszok.

Az értékelendő üzlethelyiség egy pince + földszint + 4 emeletes, hagyományos szerkezetű, zártorsó beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós épületben található. Az épület a századforduló környékén, 1897-ben épült, Kauser József tervei alapján, eklektikus

stílusban, kora 114 év. Műemléki védettségről nincs információ. Az épület az Erzsébet körútról közelíthető meg, de van bejárata a Barcsay utcából is. A földszinten és az első emeleten az utcáról nyíló üzlethelyiségek találhatók. Az épületben kb. 25 lakás helyezkedik el, melyeket az udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A háromszög oromzatú rizalitokkal tagolt saroktornyos épület földszintjén nyílt meg a 20. század elején az ország első autókereskedése (majd lakberendezési áruház lett), ma az üzlet területének nagyobb része használaton kívül van.

6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás

Az épület alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap.

Falak, födémek

A felmenő teherhordó falak és a válaszfalak egyaránt hagyományos falazott tömör téglaszerkezetűek. A födémek gerendás rendszerűek.

Lépcső, függőfolyosó

A lépcső kőszerkezetű, a korlát fémből készült.

Tetőszerkezet

Az épület magastetős. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép.

Homlokzat

A homlokzat földszinti és első emeleti része mészkővel, további emeletek homlokzata dísztéglás vakolattal készült, kváderes kialakítású. Az épület építészeti megjelenése igényes, történelmi stílusú.

Nyílászárók

Az épület lakórészének kapuja fából készült, az ablakok szintén faszerkezetűek, míg az üzletrészt homlokzati nyílászárói fém szerkezetűek.

Bádogos szerkezetek

Az ereszcatornák, vápák, párkányok és egyéb bádogos szerkezetek horganylemezből készültek.

6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcsatornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított
Kommunikáció	:	kábeltévé és telefon közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	:	épületen belül kiépítve

6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók. Az épület vízszigetelése előregedett, funkcióját már nem tudja betölteni. Emiatt a pincében és a felmenő falakon vizesedések tapasztalhatók. A homlokzati vakolat megfelelő minőségű, jó állapotú. A tető állapota korának megfelelő. Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított. Az épületről összességében rögzíthető, hogy korának megfelelő általános műszaki állapotban van, felújítása némely részeken indokolt.

6.8./ AZ ÉRTÉKELENDŐ HELYISÉGCSOPORT BEMUTATÁSA

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség az épület pincéjének egy kisebb részén, a földszintjén és az I. emelet egy részén helyezkedik el. Megközelíteni az Erzsébet körút és a Barcsay utca felől lehet. Az értékelendő üzlethelyiség 1537 m² területe ma két részből áll: egy használaton kívül lévő volt lakberendezési áruházból (1215 m²) valamint egy Rossmann üzletből (322 m²). Az üresen álló lakberendezési áruház pilléres kialakításának köszönhetően nagy belső térrel rendelkezik, így az elválasztó falak az igényeknek és funkciónak megfelelően jól alakíthatók. A Rossmann üzletet a saját arculatának megfelelően átalakították, egybefüggő eladóterület, raktárrész és személyzetet ellátó helyiségek kerültek kialakításra. Az üzlethelyiség földszinti és emeleti ablakai is az utcára nyílnak. A benapozás jónak tekinthető a nagy méretű ablakoknak köszönhetően. Az üzlethelyiség homlokzati nyílászárói egyszerű üvegezésű, fémszerkezetű ablakok és ajtók. A belső ajtók faszerkezetűek. A padozat burkolata kerámia és parketta + padlószőnyeg, az oldalfalak festettek, a vizes blokkok csempézettek. A burkolatok és felületképzések a Rossmannban újszerűek, a másik részben kopottak, elhasználódottak.

A jelenlegi két üzlethelyiség rész külön fűtéssel és melegvíz ellátással rendelkezik. A használaton kívül lévő volt lakberendezési áruház fűtését gázkazán, a melegvízellátást gázüzemű cirkó biztosítja. A Rossmann üzlet fűtését önálló gázüzemű cirkó, melegvízellátását villanybojler biztosítja. A két üzletrésznek külön gázórája, villanyórája és vízórája van. Az üzlethelyiség műszaki állapota a használaton kívüli volt lakberendezési áruház részén gyenge, több helyen rossz állapotú, felújítást igényel, a Rossmann üzletrészé a bérlő által felújított. (Az értébecslés során a bérlői beruházások nem kerülnek figyelembe vételre.)

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Az ingatlan értékének meghatározása során először a piaci összehasonlító módszer kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek részben az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerülnek korrigálásra.

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
utca	Erzsébet krt.	Lövölde tér	Nagykörúton belül	Wesselényi utca	Wesselényi utca	Akácfa utca
alapterület [m ²]	1 537	630	550	446	446	487
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	139 000 000	110 000 000	96 000 000	120 000 000	129 000 000
adat dátuma	-	2012.	2012.	2012.	2012.	2012.
fajlagos ár	-	220 635	200 000	215 247	269 058	264 887
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	rosszabb 3%	rosszabb 3%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos 0%	átlagos 0%	átlagos 0%	átlagos 0%	jó -3%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
bejárat	utcai	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%
helyiségcsoport műszaki állapota	felújítandó	jó -10%	jó -10%	jó -10%	felújított -13%	felújított -13%
fűtés	egyedi	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%
alapterületi eltérés	-	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
funkció	üzlet	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%
összesen	-	-17%	-17%	-15%	-18%	-23%
korr. tényező	-	0,83	0,83	0,85	0,82	0,77
mód. fajl. ár	-	183 127	166 000	182 960	220 628	203 963
átlagár	-	191 336				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$1\,537\text{ m}^2 \times 191\,336,-\text{ Ft/m}^2 = 294\,083\,432,-\text{ Ft}$$

kerekítve

294 100 000,- Ft

7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS

A hozamszámítás során az ingatlan bérbeadási lehetőségeinek figyelembevételével kerül meghatározásra az ingatlan értéke. A figyelembe vehető bérleti díj az ingatlan környezetében lévő bérbeadott illetve bérbeadásra kínált ingatlanok adatai alapján alakul.

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
utca	Erzsébet krt.	Nyár utca	Király utca	Király utca	Dohány utca	Dohány utca
alapterület [m ²]	1 537	124	410	100	193	80
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	250 000	950 000	218 700	450 000	120 000
adat dátuma	-	2012.	2012.	2012.	2012.	2012.
fajl. bérleti díj	-	2 016	2 317	2 187	2 332	1 500
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 3%	rosszabb 3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos 0%	átlagos 0%	jó -3%	jó -3%	jó -3%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
bejárat	utcai	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	udvari 3%
helyiségcsoport műszaki állapota	felújítandó	jó -10%	megfelelő -5%	jó -10%	jó -10%	jó -10%
fűtés	egyedi	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%
alapterületi eltérés	-	kisebb -15%	kisebb -10%	kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -15%
funkció	üzlet	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%
összesen	-	-25%	-20%	-33%	-30%	-27%
korr. tényező	-	0,75	0,8	0,67	0,7	0,73
mód. fajl. díj	-	1 512	1 854	1 465	1 632	1 095
átlagos díj	-	1 512				

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

$$1\,537\text{ m}^2 \times 1\,512,-\text{ Ft/m}^2 = 2\,323\,944,-\text{ Ft}$$

kerekítve

2 320 000,- Ft

Megjegyzés:

A Megbízótól kapott szóbeli információk alapján az 1215 m²-es korábbi (igen rossz műszaki állapotban lévő) lakberendezési üzletet 2.000.000,-Ft/hó összegért próbálták bérbeadni (sikertelenül).

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
Teljes alapterület	1537 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	2 320 000 Ft/hó	27 840 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		25 056 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	2,0 %	501 120 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	2,0 %	501 120 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	1 537 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	1 537 000 Ft
Kiadás, költség összesen		4 076 240 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		20 979 760 Ft
Tőkésítési ráta - jelzálogbanki ajánlások alapján	10,0 %	
Tőkésített érték		209 797 600 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		209 800 000 Ft

7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

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

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	294 100 000,- Ft	50%	147 050 000,- Ft
Hozamszámítás	209 800 000,- Ft	50%	104 900 000,- Ft
Összesen			251 950 000,- 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:

252 000 000,- Ft,
azaz kettőszázötvenkettőmillió forint

AZ INGATLANBAN, ILLETVE AZ
INGATLANPIACON OLYAN VÁLTOZÁS
MÉRTÉKÉRT, AMI A KORÁBBIAKBAN
MÉGHÁLLAPÍTOTT INGATLAN
ÉRTÉK MÓDOSÍTÁSÁT INDOKOLNÁ.
Sátori Sándor
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

Bp. 105. Jela. 14.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 19. szám

(helyrajzi szám: 33685/0/A/5)

alatti utcai bejáratú üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

252 000 000,- Ft,

azaz kettőszázötvenkettőmillió forint.

Az egyes ingatlanrészek értéke a következőképpen alakul (területarányos megosztás):

Rossmann	322 m ²	52 800 000,- Ft
Korábbi bútorbolt	1 215 m ²	199 200 000,- Ft

AZ INGATLANBAN, ILLETVE AZ INGATLANPIACON OLYAN VÁLTOZÁS NEM TÖRTÉNT, AMI A KORÁBBIÁKBAN MEGÁLLAPÍTOTT INGATLAN ÉRTÉK ÉRTÉKESÍTÉSÉT INDOKOLNÁ. SÁTORI SÁNDOR igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- A bérleti beruházások értéke nem kerül figyelembe vételre. Tekintettel az ingatlanpiac sajátosságaira, a tényleges bérleti ráfordítások összege nem egyezik a bérleti beruházások következtében bekövetkezett értéknövekedéssel (annál kisebb és nagyobb is lehet).

Budapest, 2012. március 20.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő
05440/2007.

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbecslés,
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság,
építésvezetés, építéstechnológia, építésgazdálkodás,
ingatlan-értékbecslés, ingatlan-értékbecslés

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



Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlan értékbecslő
PMIK 1517/2007.

MELLÉKLETEK

**A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KRT. 19. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 33685/0/A/5)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ**

TAKARNET v3.1.1	Felhasználó:	BEPH18 (Kilépés)
-----------------	--------------	------------------

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

Munkapéldány
Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.03.03

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33685/0/A/5 helyrajzi szám

1070 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 19. pinceszint. ajtó:FSZ./F.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	1537	0 0	2938/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 79410/2/2007/07.02.15				

2. bejegyző határozat: 79410/2/2007/07.02.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.1.par.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

Budapest, VII. ker. ERZSÉBET KÖRUT 19.
/volt Lenin krtszám alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

Alapított fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 38. mint a Budapest, VII. ker. ingatlan-nyilvántartásban 874. tulajdoni lapszám és 33.685 hrsz. alatt felvett 1803^m területű, Budapest, VII. ker. ERZSÉBET KÖRUT 19. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. /IX.30. Korm. rendelet 2. § /2/. bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasház-zá alakítja az 1977. évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A. Közös tulajdon

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

I. Telek: 1803 m²

- II. Alacfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak;
- III. Közbenso födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelése, a közös teraszok burkolatai;
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb badogfedések;
- V. Burkolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek lakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kábebejárat;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel;
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékeinek bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;

B./

egyres tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségek - öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

- ① A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 1. sorszámmal jelzett, pinceszinten levő klímagépház 111 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből

215/10.000-ed rész,

- ② A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, pinceszinten levő hűtőgépház 40 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből

77/10.000-ed rész,

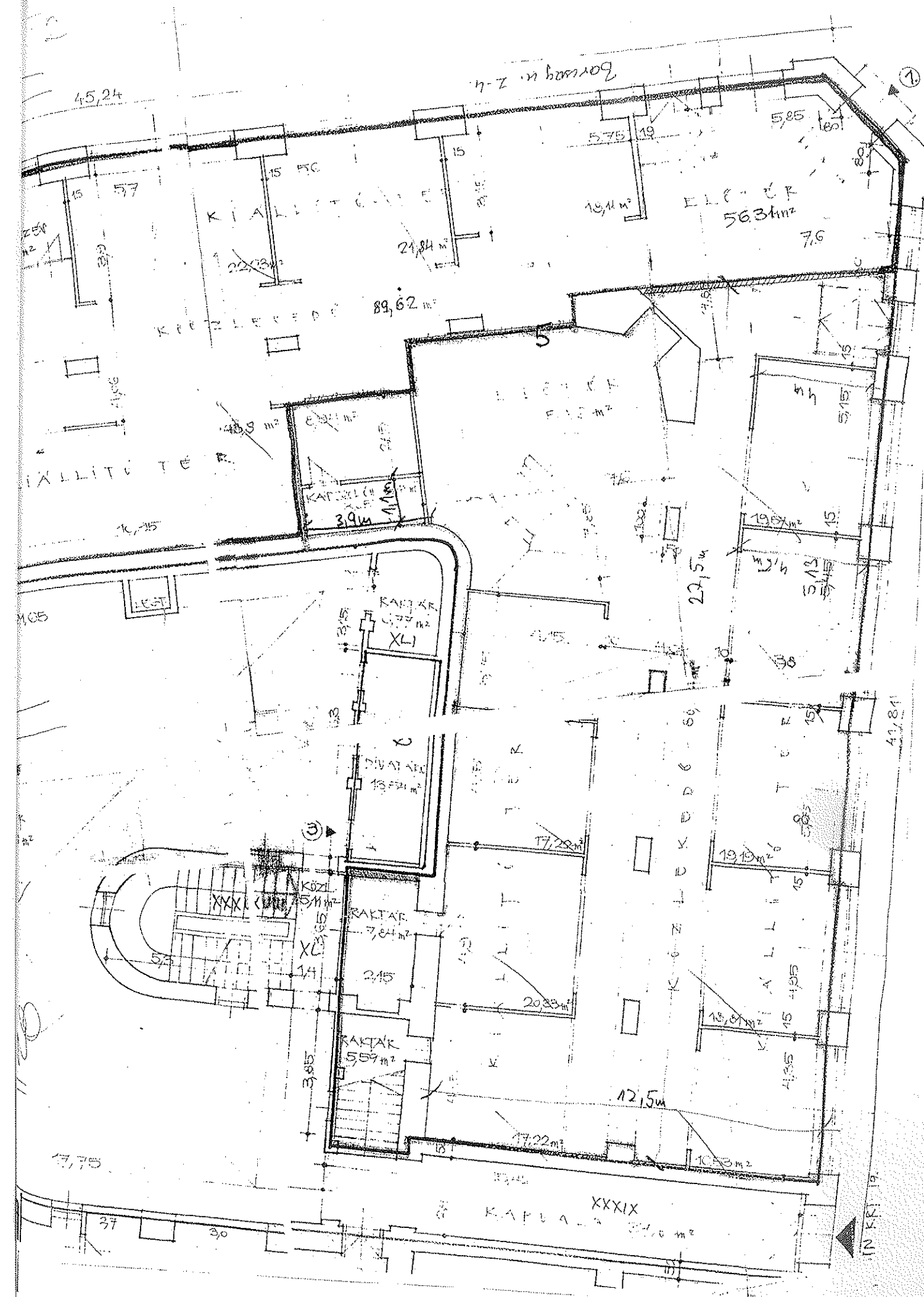
- ③ A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, pinceszinten levő tároló (tartózkodó) 8 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből

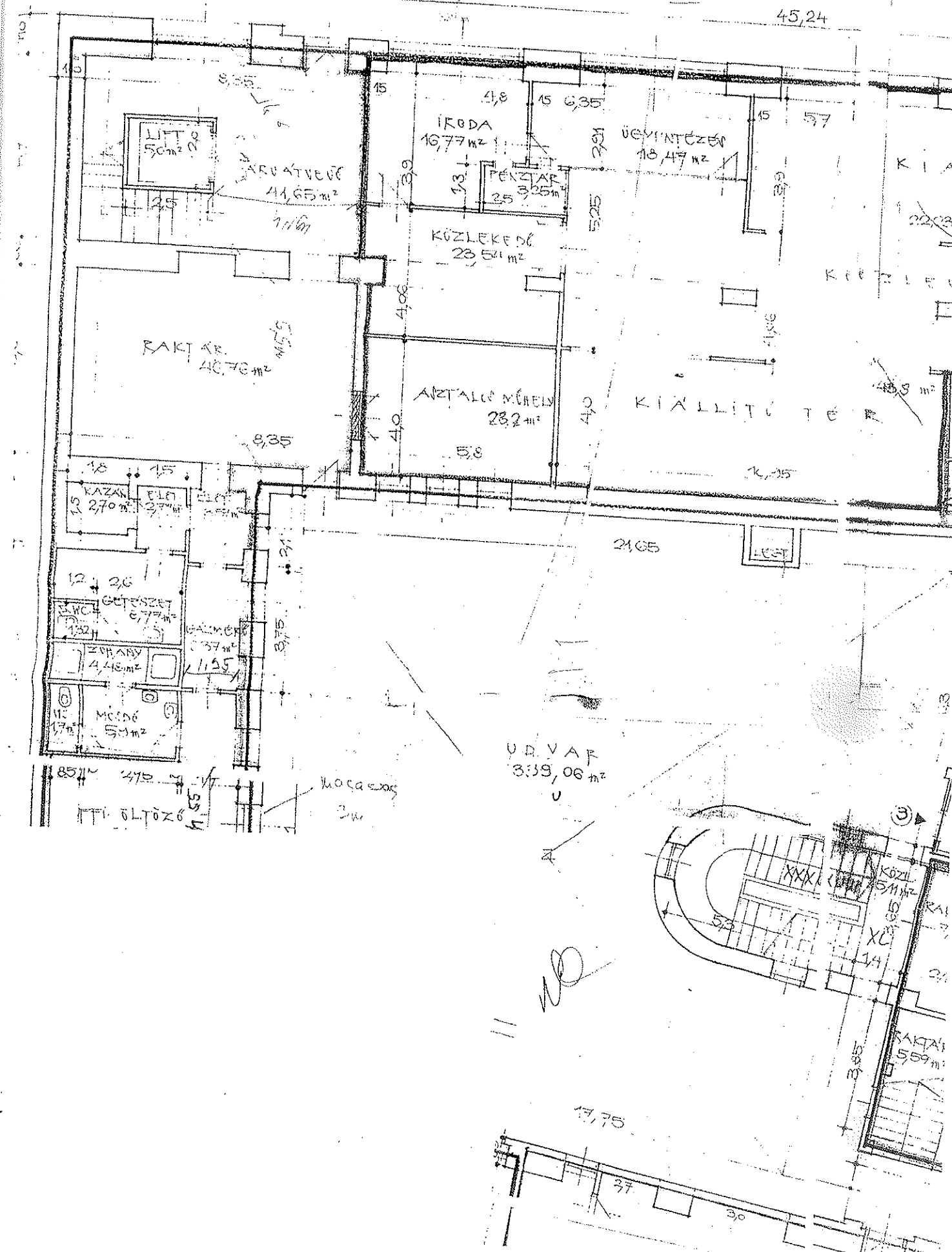
15/10.000-ed rész,

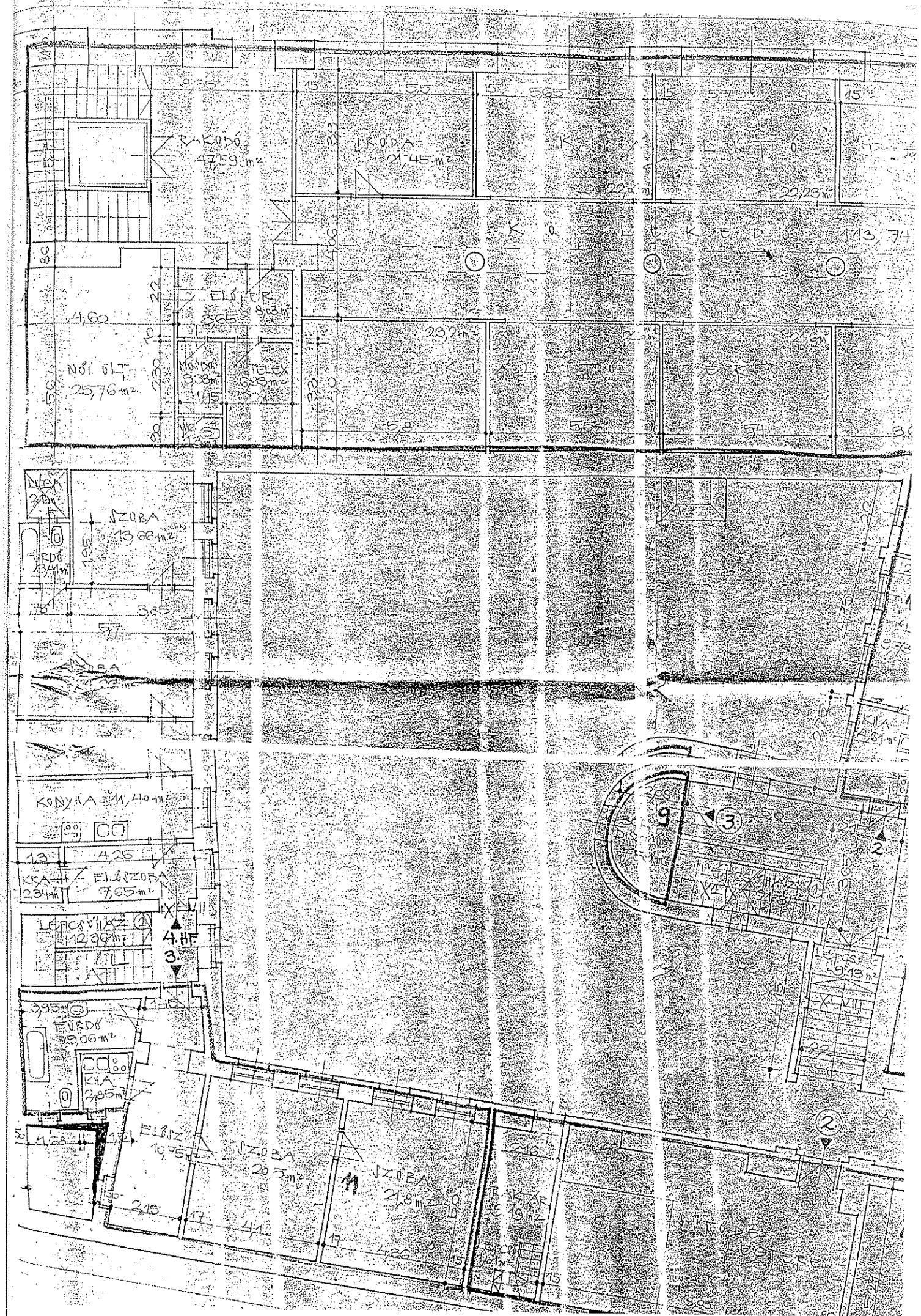
- ④ A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett sütőüzem: a pinceszinten raktár, a földszinten raktár, sütőde és üzlet, a félemeleten két raktár, iroda, (két lépcső), öltöző helyiségekkel összesen 255 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből

494/10.000-ed rész

- ⑤ A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett áruháza: a pinceszinten liftgépház, a földszinten három közlekedő, két előtér, 14 kiállítótér, két iroda, három raktár, pénztár, áruátvevő, lift, műhely, két előtér, kazán, gépészet, két WC., gázmérő, zuhanyzó, mosdó és öltöző kapcsolóhelyiség,









LAKÁSOK

10	2	18.85 m²
11	3	64.96 m²

NYELV BÉRTMÉNYEK

5	1	DÖRKEFEKÖDELMI VALL	697.64 m²
4	2	DÖRKEFEKÖDELMI VALLALAT	71.64 m²
3	3	DÖRKEFEKÖDELMI VALL	1.53 m²

NYELV TERÜLETEK

XLVIII	4	NYELV TERÜLET LAKÁS	13.66 m²
XLIX	2	NYELV TERÜLET	24.22 m²
L	3	NYELV TERÜLET	3.41 m²
LII	4	NYELV TERÜLET	11.24 m²
LIII	5	NYELV TERÜLET	7.65 m²
LIV	6	NYELV TERÜLET	2.34 m²
LVI	7	NYELV TERÜLET	9.13 m²
LXVIII	8	NYELV TERÜLET	21.84 m²
LXIX	9	NYELV TERÜLET	12.36 m²
LXXI	10	NYELV TERÜLET	21.0 m²

1990 NOV 2 2

67166

