



**INPÓCSE '94 KFT**

Székhely: 4030 Debrecen, Vágóhíd utca 3.

Iroda: 4030 Debrecen, Vágóhíd utca 3.

Telefon/fax: (+36 52) 311-813

Honlap: [www.rinpocse.hu](http://www.rinpocse.hu)

**34296/0/A/2**

helyrajzi számú,

**1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 26-28.**

szám alatti ingatlan

**KIVETT ÜZLETHELYISÉG**



**FORGALMI  
ÉRTÉKBECSLÉSÉ**

# 1. TARTALOM

1. TARTALOM .....	2
2. TANÚSÍTVÁNY .....	3
3. NYILATKOZATOK .....	4
4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE .....	5
<b>Előzmények</b> .....	5
<b>Adatszolgáltatás</b> .....	5
<b>Korlátozó feltételek</b> .....	6
<b>Az ingatlan(ok) alapadatai</b> .....	7
<b>Az ingatlan általános ismertetése</b> .....	8
Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanokon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat) .....	8
A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat) .....	12
Az épület(ek) leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok) .....	12
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei .....	13
Helyiséglista/helyiséglisták .....	14
Épület-, építmény-jegyzék .....	14
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS .....	15
<b>Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS 2016)</b> .....	15
<b>Forgalmi érték meghatározása</b> .....	19
A terület ingatlanpiaci elemzése .....	19
Előrejelzés .....	19
Az alkalmazott módszerek ismertetése és alkalmazásuk indoklása .....	19
<b>Számítások</b> .....	21
Piaci összehasonlító adatok elemzése .....	21
Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás .....	22
<b>Az eredmények összefoglalása</b> (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján) .....	25
<b>Fotó-melléklet</b> .....	26

Debrecen, 2019. február 7.

## 2. TANÚSÍTVÁNY

A(z) **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** előírásainak megfelelően, az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGoVA (EVS 2016) ajánlásai alapján elvégeztük a **1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 26-28. szám** ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes forgalmi értéke a **2019. február 4.** határnapon

**76.200.000 Ft + ÁFA**

azaz

hetvenhatmillió-kettőszázezer forint + ÁFA,

amely érték a határnaptól számított **180** napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott(ak) kijelentem (kijelentjük), hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem (nekünk), sem pedig a Rinpócse '94. KFT-nek tulajdonosi viszonya nem állt fent.

A megbízás célja: **a fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

Az értékelte jog, jogosultság: **tulajdonjog**

Meghatározásra kerülő érték: **piaci forgalmi érték**

A szakvélemény elkészítésében az aláírókon kívül más nem vett részt.

*Kelt: Debrecen, 2019. február 7.*

---

*Dr. Nagy László  
ügyvezető  
Rinpócse '94 Kft.*

---

*Dr. Erdélyi Tamás  
képesített ingatlanvagyron értékelő  
2/2013*

### 3. NYILATKOZATOK

A szakvéleményt készítő társaság

- megnevezése: **Rinpócse '94 Kft.**
- székhelye: **4030 Debrecen, Vágóhíd utca 3.**
- adószáma: **12678000-2-09**
- iroda: **4030 Debrecen, Vágóhíd utca 3.**

A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak az 5. pontban szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvélemény a tanúsítványban megjelölt célból 2 példányban készült, melyből 1 eredeti és 1 másolati példány.

Ettől eltérő módon, részletekben vagy teljes terjedelmében történő felhasználása, publikációja a Rinpócse '94 Kft. hozzájárulásával történhet.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlájén (megtekintésén) az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

- *Dr. Erdélyi Tamás; ingatlanvagyon értékelő 2/2013*



## 4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE

### *Előzmények*

Megbízó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

A megbízó képviselője: **Rozsnoki Erzsébet**

Megbízó *2019. január 30.* napján megbízta társaságunkat a fenti ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

### *Adatszolgáltatás*

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát – szemle;
- TAO.

A helyszíni szemle során a megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a Megbízó által szolgáltatott alaprajzot, alaprajzi vázlatot az épület alaprajzi elrendezésével összevetettük, ellenőriztük, illetőleg annak hiányában – szükség szerint – alaprajzi vázlatot készítettünk és azt megfelelőnek találtuk.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett illetékhivatali és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, valamint a *2019. február 4.* napján történt helyszíni bejáráson tapasztaltak és a megbízótól kapott információk alapján készült.

### **Korlátozó feltételek**

Az értékbecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a megbízótól illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.

A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

Jelen dokumentáció az 4. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.

*Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*

### ***Az ingatlan(ok) alapadatai***

**Cím:** 1074 Budapest, VII. kerület Klauzál utca 26-28.

**Helyrajzi szám:** 34296/0/A/2

**Helye:** belterület

**Övezet:** vegyes településközponti

**Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint:** üzlethelyiség

**Használata a valóságban:** üzlethelyiség

**Tulajdoni viszonya:** önkormányzati

**Tulajdonosok:** VII. kerület Önkormányzat (1073 Budapest, VII. kerület, Erzsébet körút 6.): 1/1

**Terület:** 296 m<sup>2</sup>

**A felépítmény hasznos alapterülete:** 296 m<sup>2</sup>

**A felépítmény számított hasznos alapterülete:** 296 m<sup>2</sup>

**Építési övezeti besorolása:** V<sub>k</sub> VII/3

- **beépíthetőség:** 70 %
- **beépítési mód:** Z
- **homlokzatmagasság:** 15-21 m
- **alakítható telekméret:** 500 m<sup>2</sup>

**Közművek:** összközműves

**Szolgálat:** nincs

**Széljegyek:** nincs \*

**Terhek:** nincs \*

\* A tulajdoni lapon szereplő széljegyeken és terheken kívül az ingatlan – Megbízó tájékoztatása szerint – más egyéb jogok és tények nem terhelik, az ingatlan per- és igénymentes.

A tulajdoni lapon emelet, illetve ajtószám nem szerepel, ami a természetbeni állapoton sem jelenik meg. Az ingatlan a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott TAO és az alaprajzok, valamint a helyszíni szemlén résztvevő személy tájékoztatása alapján könnyen beazonosítható.

## **Az ingatlan általános ismertetése**

*Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanokon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat)*

**Budapest** Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb városa, az Európai Unió tizedik legnépesebb városa. Budapest az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. Emellett Pest megye székhelye is, de nem része annak. 2017-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt. A város Közép-Európa egyik pénzügyi központja és a világ 100. legnagyobb GDP-jét termelő városa. A főváros területe 525 km<sup>2</sup>. Pest megye öleli körül, melynek 81 települése Budapest agglomerációjához tartozik.

**Budapest VII. kerülete** Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. **Hagyományos** elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: **Erzsébetváros**. A pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. A VII. kerület 1873-ban, a városgyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.

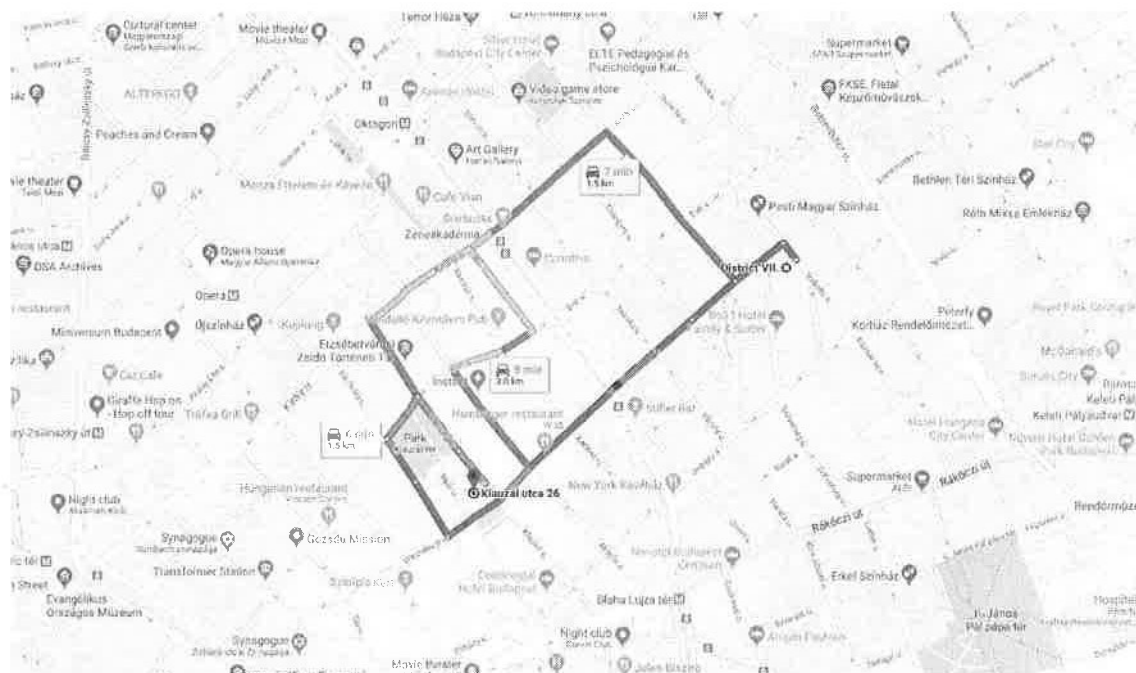
Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

## országterkép



Tárgyi ingatlan a főváros (Budapest) VII. kerületében (Erzsébetváros) helyezkedik el.

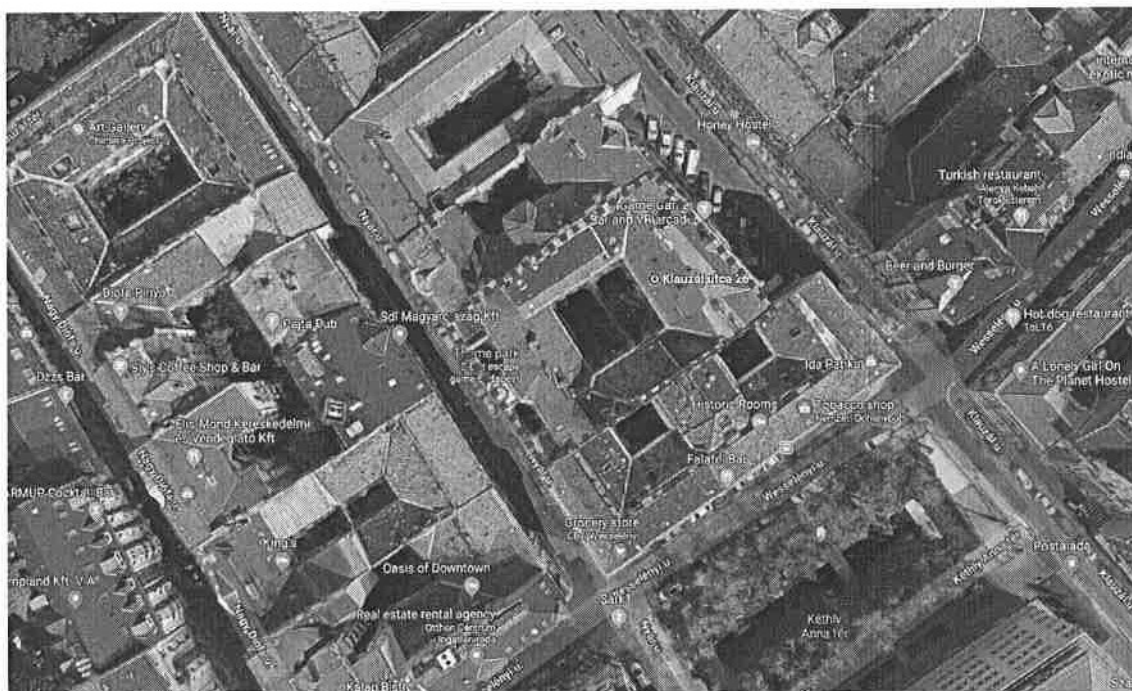
## településtérkép



Tárgyi ingatlant magába foglaló lift nélküli társasház Budapest VII. kerületében (Erzsébetváros), a Klauzál utcában, a településközponttól 2,5 km, a kerület központjától 2,0 km távolságra, Erzsébetváros nyugati részén (Belső-Erzsébetváros) helyezkedik el. Városi jelentőségű főút (Rákóczi út) az ingatlantól dél-keleti irányban cca. 500 méter távolságra húzódik. Környezetében hasonló építési korú és szerkezetű társasházak találhatók, melyek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó tevékenységet folytató egységek, míg azok emeletén társasházi lakások, valamint irodák találhatók.



## műholdkép és a térképmásolat összevetése



Az ingatlan környezetében lévő ingatlanokon folytatott tevékenységek számottevő hatást az ingatlanra nem gyakorolnak, sem az értékelt ingatlanon, sem közvetlen és közvetett környezetükben környezetvédelmi kockázatra utaló jelek nem tapasztalhatók. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltozott úton át elérhető. Településen belüli fekvése tehát mind tömegközlekedési, mind személy- és tehergépkocsival történő megközelítés szempontjából kiválóan tekinthető.

*A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat)*

A telek, melyen a társasház található sík területű, szabálytalan négyszög alakú ÉK-DNy-i hossz tengelyű, az épületek beépítése zárt sorúan történt, így homlokzati falsíkokkal határolt. A területen környezetszennyezési tevékenység és környezetvédelmi kockázat nem vélelmezhető. Parkolási lehetőség az utcában, közterületen, fizetős parkolóhelyeken lehetséges.

*Az épület(ek) leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok)*

Az értékelt ingatlant is magában foglaló társasház pince+földszint+5 emelet tagolású, lift nélküli, téglafalazatú épület, mely földszintjén található helyiségekben, azok nagy belmagassága miatt galéria kialakítására is van lehetőség. Az épület földszintjén jelenleg két cég folytat kereskedelmi-szolgáltató tevékenységet, az emeleteken pedig társasházi lakások találhatók. Az épület jó műszaki állapotú, legutóbbi felújítása 2010-es évek elején történt, a külső homlokzat felújításával.

Tárgyi ingatlan tulajdoni lap szerint egy helyrajzi számon szerepel, a valóságban 3 különálló helyiség. Az alaprajzon 1. számmal jelölt üzlethelyiség jelenleg



szórakozóhelyként üzemel (InGame Esport Lounge és VR Arcade), az üzlethelyiség alatt kis alapterületű pince is található (szintén 1. számmal jelölt). A helyiség fűtése elektromos kazánnal és hűtő-fűtő klímával megoldott. A szórakozóhelyen, a külön kialakított szociális rész felett, galériát építettek. A homlokzati nyílászárók fa-szerkezetűek, dupla-üvegezésűek, a Klauzál utca felé nagy utcai portállal rendelkezik, megközelítése közvetlenül a Klauzál utca felől, valamint a társasház udvaráról lehetséges. Az üzlethelyiség jó műszaki és esztétikai állapotú, gépészete jó műszaki állapotú.

Az alaprajzon 2. számmal jelölt üzlethelyiség jelenleg nem hasznosított, részben galériával beépített, megközelítése közvetlenül a Klauzál utca felől, valamint a társasház udvaráról lehetséges. A homlokzati nyílászáró fa-szerkezetűe, dupla-üvegezésű, a Klauzál utca felé utcai portállal rendelkezik. A helyiség központi fűtésű, fűtőberendezés az 1. számmal jelölt üzlethelyiségben található, hőleadás acéllemez radiátorral megoldott. Az üzlethelyiség közepes műszaki és esztétikai állapotú, hasznosíthatóságához részleges belső felújítása szükséges.

Az alaprajzon 3. számmal jelölt üzlethelyiség jelenleg nem hasznosított, pinceszinten helyezkedik el, megközelítése közvetlenül a Nyár utca felől, valamint a társasház udvaráról lehetséges. A helyiség fűtőberendezéssel és hőleadókkal nem rendelkezik, felújítandó műszaki állapotú, fénycső armatúrák hiányosak, mennyezetről leszakadtak, a vakolat több helyen lemállott. Nyílászárók acélszerkezetesek.

*Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei*

Értékelt ingatlan 1. és 2. számmal jelölt egységeinek helyiségei kialakítása kereskedelmi/szolgáltató/vendéglátó tevékenység végzését teszi lehetővé. A 3. számmal jelölt egység hasznosítása raktárként történhet saját tulajdoni formában, vagy bérleményként.

**Az egy helyrajzi számon nyilvántartott üzlethelyiség három jól elkülöníthető részből áll, melyek egymással közvetlen kapcsolatban – közvetlen átjárással nem rendelkeznek, mindhárom egység külön utcai és belső udvari bejárással rendelkezik, az 1. és a 2. egység külön villanyórákkal felszerelt. Javaslom a három különálló rész helyrajzi szám szerinti szétbontását, mivel azok értékesíthetősége könnyebbé válna, forgalmi értéke növekedne. Jelenleg az üzlet-raktár arány 70%-30%.**

## Helyiséglista/helyiséglistán

### Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
pince	pince	35,53	35,53	kerámia	1	jó
vendégtér	földszint	110,57	110,57	kerámia	1	jó
iroda	földszint	5,78	5,78	kerámia	1	jó
mosdó	földszint	3,33	3,33	kerámia	1	jó
wc	földszint	1,56	1,56	kerámia	1	jó
wc	földszint	1,74	1,74	kerámia	1	jó
galéria	galéria	13,57	13,57	kerámia	4	jó
üzlet	földszint	24,55	24,55	kerámia	2	felújítandó/közepes
üzlet	földszint	16,36	16,36	kerámia	2	felújítandó/közepes
mosdó, wc	földszint	2,00	2,00	kerámia	2	közepes
galéria	galéria	18,36	18,36	kerámia	4	közepes
pince	pince	94,58	94,58	kerámia	3	felújítandó
Összesen:		327,93	327,93			

### Épület-, építmény-jegyzék

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m <sup>2</sup>	hasznos terület m <sup>2</sup>	redukáló tényező	redukált terület m <sup>2</sup>
K=1	1. számú üzlethelyiség	158,51	158,51	1,0	158,5
K=2	2. számú üzlethelyiség	42,91	42,91	1,0	42,9
K=3	3. számú raktár	94,58	94,58	1,0	94,6
K=4	nem értékelt helyiségek (galéria)	31,93	31,93	0,0	0,0
	<b>összesen:</b>	<b>327,93</b>	<b>327,93</b>		<b>296</b>

A pince + földszint + galéria összes redukált alapterülete kerekítve 296 m<sup>2</sup>.

A galéria jogszerűségét igazolni nem tudták, ezért alapterületével nem kalkuláltunk.

## 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

### *Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS 2016)*

A TEGoVA és az EVS 2016 javaslata, iránymutatásai alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGoVA és az EVS 2016 ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

### *Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

#### *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer*

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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- 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.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

#### *Költségalapú értékelési módszer*

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségálapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 %-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért nem alkalmazható.

## **Forgalmi érték meghatározása**

### *A terület ingatlanpiaci elemzése*

Erzsébetváros volt a 13. legtrendibb úti cél az airbnb-nél 2015-ben, a kerületben ugyanis 2014-hez képest 145%-os volt a forgalomnövekedés - írja a közösségi szállásfoglaló portál adatait elemezve a skip.com. Ez vélhetően összefügg a hazai ingatlanpiac meglődülésével, valamint azzal, hogy a belvárosban sokan kifejezetten azzal a céllal vásároltak lakást, hogy azt külföldi turistáknak adják ki. Ők persze azért vásároltak itt lakást, mivel a kerület romkocsmáival, izzó éjszakai életével valósággal csábítja a turistákat a világ minden részéből.

Erzsébetváros gazdaságszerkezetében a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás és az ingatlanügyletekkel foglalkozó vállalkozások lényegesen meghaladják a budapesti gazdaságszerkezetben ugyanezekre a nemzetgazdasági ágakra számított arányokat. Szintén meghaladja a budapesti átlagot a pénzügyi, biztosítási, szolgáltatást támogató adminisztratív, illetve a szórakoztató, művészeti, szabadidős és az oktatási ágazatok aránya. Erzsébetváros vendéglátóhelyeinek száma 2000 és 2013 között 332-ről két és félszeresére, 838-ra emelkedett. Különösen meredeken emelkedett a vendéglátóhelyek száma a válságból való kilábalás, 2011 után. A létrejövő vendéglátóipari egységek azonban nem a nagy tengelyek mentén, hanem elsősorban a Zsidónegyed szűk utcaszerkezetében jönnek létre. A Kazinczy utca és a Gozsdu udvar környékén az utóbbi években olyan szórakoztató negyed jött létre, amely Budapesti nemzetközi turizmusában nem csak ellátó terület, hanem elsődleges turisztikai desztináció is.

A hazai kereskedelmi ingatlan-befektetések összértéke ismét növekedett az előző évhez képest, hiszen tavaly mintegy 1,75 milliárd euró értékben zártak le megállapodásokat. Az ügyletek zöme továbbra is irodaházakra vonatkozik, emellett jelentősen nőtt a kiskereskedelmi ingatlanok részesedése a teljes forgalomból. A piacon új befektetők is megjelentek, így az év legnagyobb értékű ingatlan tranzakcióját is egy a magyar piacon korábban nem aktív dél afrikai befektetési társaság (a NEPI Rockcastle) zárta az Arena Plaza megvásárlásával, 275 millió euró értékben.

A befektetési ingatlanok piacán 2017-ben folytatódott a hozamcsökkenés. Modern bérírodák esetében a tipikus megtérülési mutató az év végén 6,5-7% közötti volt, ugyanakkor egyes prémium ingatlanok esetén 6% alatti hozam volt mérhető. A logisztikai célú ingatlanok piacán 7,7-8% körüli, míg a kiskereskedelmi célú ingatlanok esetén 6% körüli hozamszint volt jellemző. Az alacsony kamatkörnyezet és a kiemelt befektetői kereslet nyomás alatt tartja a hozamrátákat, melyek már közelítenek a – válság előtt mért, általánosan kicsivel 6% alatti – historikus mélyponthoz.

### *Előrejelzés*

Az ingatlan értékében rövid és középtávon számottevő változásra nem számítunk, hosszú távon is legfeljebb az infláció mértékével lépést tartó emelkedés, azaz reálértéken értéktartás prognosztizálható, az ingatlan önállóan forgalomképes.

### *Az alkalmazott módszerek ismertetése és alkalmazásuk indoklása*

Tekintettel az ingatlan jellegére piaci összehasonlító elemzést, valamint hozamszámítást is végeztünk az alábbiak szerint.

Az első módszer a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés, mivel hasonló adottságú, funkciójú ingatlanok értékesítése az ingatlan szűkebb és tágabb környezetében is jellemző. Az elemzés során figyelembe vettük a vendéglátóhellyel (szórakozóhely) lehetőleg azonos piaci, gazdasági környezetben fekvő, hasonló volumenű és funkciójú vendéglátó egységek adásvételeit, illetve főként kínálati piacát. A kiválasztott összehasonlító ingatlanokhoz a páros összehasonlítás módszerével hasonlítottuk az értékelt ingatlant – elvégezve a szükségesnek ítélt korrekciókat. A kapott korrigált fajlagos átlagárral megszorozva az értékelt ingatlanokon álló épületek egyneműsített (redukált) alapterületét adódott a piaci érték.

A második módszer a hozamszámításon alapuló diszkontált cash-flow módszer, mely tulajdonképpen az ingatlan bérbeadása során realizálható bevételek és kiadások különbözete alapján állapít meg forgalmi értéket – tekintettel egy adott hosszúságú időintervallumra, becsült kihasználtságra, bevétel/költség arányokra. A módszer kereskedelmi, szolgáltató vagy megfelelően prosperáló bérleti piaccal rendelkező települések esetén iroda vagy üzem, raktár jellegű ingatlanok esetében is viszonylag jól alkalmazható, amennyiben jól becsülhető a bevételek, kiadások alakulása, kihasználtság, stb.. A tárgyi ingatlan jelenleg is bérleményként hasznosított, valamint hasonló adottságú, funkciójú ingatlanok bérleti formában történő hasznosítása az ingatlan szűkebb és tágabb környezetében is jellemző.

Tekintettel az ingatlan társasházas jellegére a költségszámításon alapuló módszer alkalmazásától eltekintünk.

A végső értékmegállapítás során 70%-ban a piaci módszerrel kapott értéket, míg 30%-ban a hozamszámításon alapuló diszkontált cash-flow módszert fogadjuk el az ingatlan piaci forgalmi értékének, mivel ezekkel a módszerekkel kapott eredmény szemlélteti leginkább a piaci tendenciákat.



[illegible]

Az ingatlan értéke ezen módszer alapján tehát 77.700.000 Ft.

1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 26-28. szám alatti, 34296/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése, mely 32 számított oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



A egyes összehasonlító adatoknál a 30%-nál nagyobb korrekció mértéke annak tudható be, hogy az egy helyrajzi számon nyilvántartott üzlethelyiség három jól elkülöníthető részből áll, melyek egymással közvetlen kapcsolatban – közvetlen átjárással nem rendelkeznek, mindhárom egység külön utcai és belső udvari bejárással rendelkezik. A három különálló rész helyrajzi szám szerinti szétbontása, az egyes egységek realisabb értékének becslését tenné lehetővé, valamint azok értékesíthetősége könnyebbé válna, forgalmi értéke növekedne.

#### Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

##### DC módszer (direkt tőkésítés) / DCF (diszkontált cash flow)

A tulajdonos az ingatlant bérleti formában hasznosítja, bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

A számítás során alkalmazott bérleti díjat az összehasonlító adatokkal megállapított díj adja.

vendéglátás, szórakozóhely	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím, hrsz. /azonosítás	Budapest, Klauzál utca 26-28.	VII. kerület, Dohány utca		VII. kerület, Holló utca		VII. kerület, Rákóczi út	
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	296	274	0%	216	-10%	200	-10%
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó)		3 285	10,34	3 472	10,93	3 400	10,70
Tranzakció dátuma		2019. február hó	-5%	2019. február hó	-5%	2019. február hó	-5%
Környezeti korrekció	Belső-Erzsébetváros	Belső-Erzsébetváros	0%	Belső-Erzsébetváros	0%	Belső-Erzsébetváros	0%
Műszaki korrekció	jó/közepes/felújítandó műszaki állapot	jó műszaki állapot	-15%	jó műszaki állapot	-15%	jó műszaki állapot	-15%
Használati korrekció	üzlethelyiség	üzlethelyiség	0%	üzlethelyiség	0%	üzlethelyiség	0%
Ingyen egyetemesége		önálló	-10%	önálló	-10%	önálló	-10%
Infrastruktúra korrekció	összközmű/aszfaltút	összközmű/aszfaltút	0%	összközmű/aszfaltút	0%	összközmű/aszfaltút	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 141 6,74	2 299	-30%	2 083	-40%	2 040	-40%
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	-40%	ok	-40%
Korrekció külön indoklása		nem szükséges		szerűség		szerűség	
Aktuális HUF/EUR árfolyam (MNB közép)	2019.02.04 317,75						

A módszer során tekintettük az ingatlan bérbeadásból származó bevételeket, illetve a bérbeadás során felmerülő költségeket és azok egyenlegéből tíz éves futamidőt alapul véve cash flow-t számoltunk. A kihasználtságot az ideálisnak tekinthető 90%-ban határozzuk meg, tekintettel az ingatlan funkciójára, elhelyezkedésére. A felújítási alap, ingatlanadó, biztosítási díj, menedzsment díj ágazati statisztikai adatok, illetve az önkormányzat adórendelete alapján került meghatározásra. Az alkalmazott hozamrátát a pótlékolás módszerével határoztuk meg egy alaprátából (jegybanki alapkamat, infláció – középtávú cél) kiindulva, megnövelve azt különféle kockázati tényezőkkel úgy, mint a becsült hozam, és az extrapoláció bizonytalansága, illetve egyéb ingatlan-specifikus kockázatok.

Diszkontráta meghatározása		
diszkont kamatláb = alapkamatláb + kockázati pótlék		
alapkamatláb	jegybanki alapkamat	0,90%
	fogyasztói árindex	2,80%
kockázati pótlék	becsült hozam bizonytalansága	0,50%
	extrapoláció bizonytalansága	0,50%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,00%
diszkont kamatláb	összesen:	5,70%

A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.



Diszkontált cash-flow módszer													
Hasznosítás:		Nettó	Bérbeadható	Havi bérleti díj	Havi bérleti díj	*Fizikailag		*Fizikailag		bérbeadás			
Épület/szint/funkció megnevezése		alapterületek, m <sup>2</sup>	296	296	2141	2141	6,74	7 604 362 Ft	190 000	56 240 000 Ft			
üzletelhelyiség/rakár		296	296	2141	2141	6,74	7 604 362 Ft	190 000	56 240 000 Ft				
1		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
90%		0%	90%	0%	90%	0%	90%	0%	90%	0%	90%		
Kihasználtság*** 1, bérleti díj növ. **		90%	0%	90%	0%	90%	0%	90%	0%	90%	0%		
Bérlőkre nem terhelhető költség		1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft	1 124 800 Ft		
Éves felújítási alap* (1-3%)		548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft	548 192 Ft		
Ingatlan adó (Ft/m <sup>2</sup> )		140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft	140 600 Ft		
Biztosítási díj* (1-3%)		68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft	68 439 Ft		
Management díj (1-2%)		1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft	1 882 031 Ft		
Éves költség		6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft		
Árbevétel funkció-1		6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft		
Éves bevétel		6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft	6 843 926 Ft		
Cash flow		4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft	4 961 895 Ft		
Diszkontráta (nominális)		5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%		
Tőkésítési ráta a periódus végén		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%		
Éves jövedelmek jelenértéke		4 694 319 Ft	4 441 172 Ft	4 201 676 Ft	3 975 096 Ft	3 760 734 Ft	3 557 932 Ft	3 366 066 Ft	3 184 547 Ft	3 012 816 Ft	2 850 347 Ft		
Maradványérték jelenértéke		72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft	72 600 000 Ft		
DCF érték		2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75		
Aktuális HUF/EUR árfolyam (MNB közép)		2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75	2019.02.04	317,75		
**Értéknövelő beruházásból és a piaci trend változásából származó bérleti díj növ. és csökk.													
***Tartalmazza a behajtási veszteséget is.													

Az ingatlan értéke ezen módszer alapján 72.600.000 Ft.



**Az eredmények összefoglalása** (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján)

**Végső érték meghatározása:**

Cím	Hrsz.	Módszer	Érték	Súly	Súlyozott érték
1072 Budapest, Klauzál utca 26- 28	34296/0/A/2	Piaci alapú (forgalmi) érték:	77 700 000 Ft	70%	54 390 000 Ft
		Hozamszámításon alapuló érték	72 600 000 Ft	30%	21 780 000 Ft
		Költség alapú érték:			
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					76 200 000 Ft

A végső értékmegállapítás során 70%-ban a piaci módszerrel kapott értéket, míg 30%-ban a hozamszámításon alapuló diszkontált cash-flow módszert fogadjuk el az ingatlan piaci forgalmi értékének, mivel ezekkel a módszerekkel kapott eredmény szemlélteti leginkább a piaci tendenciákat.

Tekintettel a fentiekre az ingatlan forgalmi értéke **76.200.000 Ft.**

*Mellékletek:*

- külső és belső fotók;
- 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolat – szemle;
- méretezett alaprajzok, alaprajzi vázlatok;
- társasházi alapító okirat;

*Debrecen, 2019. február 7.*

*Dr. Erdélyi Tamás*  
*képesített ingatlanvagyon értékelő*

**Fotó-melléklet**

Utcakép, környezet (Klauzál utca)



Klauzál utca 26-28. társasház ÉK-i homlokzat



Klauzál utca 26-28. társasház DNy-i homlokzat



3. egység (pince) bejárat



Klauzál utca 26-28. társasház bejárat



56 albetétből álló ingatlan



Belső udvar



1. számú egység udvari bejárat



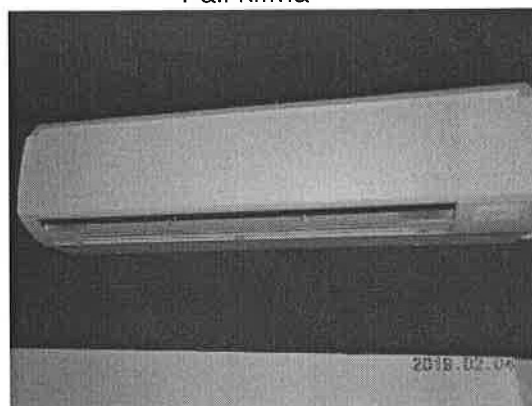
Vendégtér



Vendégtér



Fali klíma



Iroda



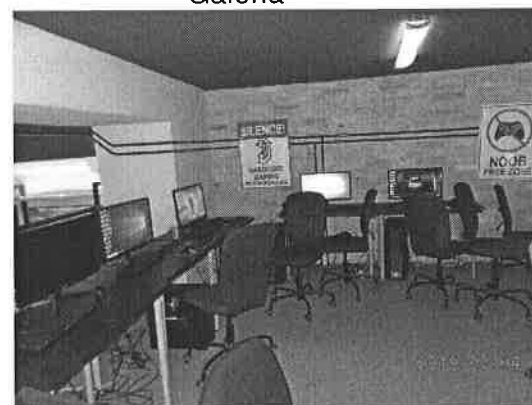
WC



Mosdó, WC



Galéria





Elektromos kazán



Lezárt gáz főnyomócső



Villanyóra



1. számú egység pince



2. számú egység udvari bejárat



Üzlethelyiség



Üzlethelyiség



Mosdó



WC



Galéria



Villanyóra



3. számú egység udvari bejárat



Nyár utca felőli bejárat



Raktár (pince)



Raktár (pince)



Hiányzó betonajzat



Vakolathullás



# Vakolathullás



Sérült, hiányzó fénycső-armatúra

Klauzál utca 26-28. társasház kapualj



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/381711/2018

2018.11.12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34296/0/A/2 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Klauzál utca 26-28. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület szobák száma

eszmei hányad

tulajdoni forma

m2

egész/Éfél

üzlethelyiség

296

0 0

769/10000

önkormányzati

Bejegyző határozat:

törölő határozat: 271963/1/2007/07.10.08

üzlethelyiség

296

0 0

761/10000

önkormányzati

Bejegyző határozat: 271963/1/2007/07.10.08

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 04637/1995.04.13/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993.01.27/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1072 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

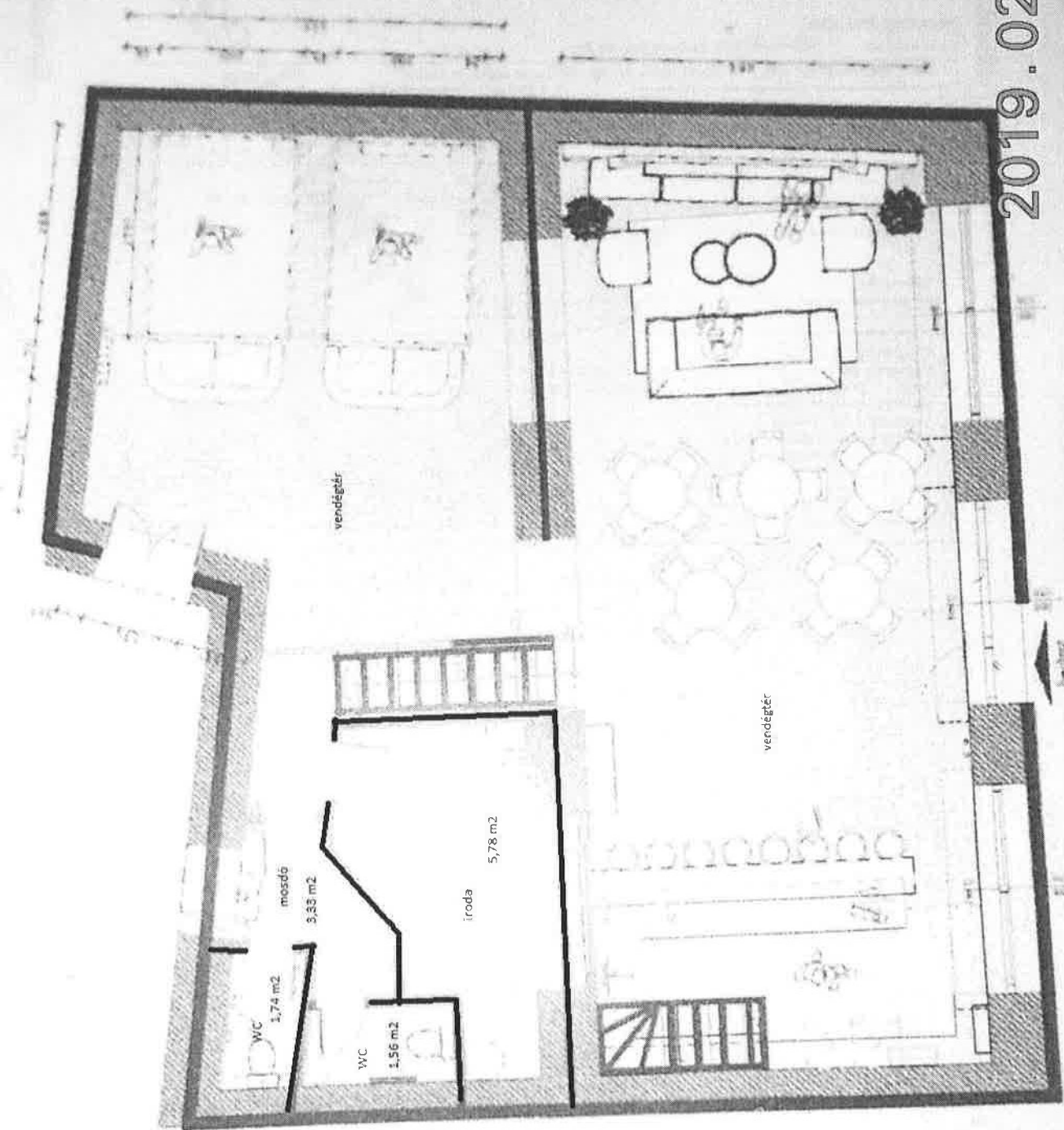
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

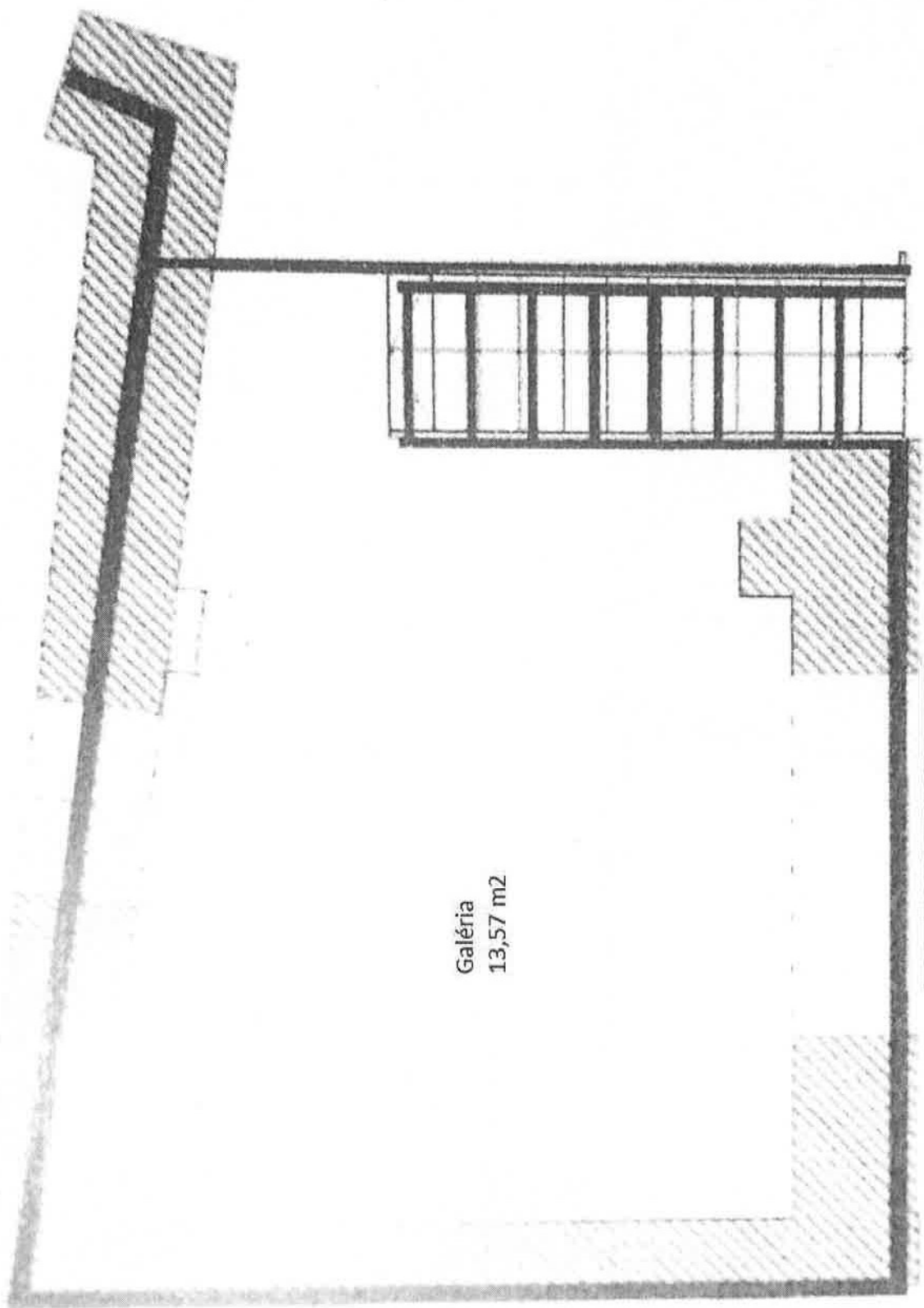
Nem hiteles tulajdoni lap

1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 26-28., hrsz. 34296/0/A/2  
1. számú üzlethelyiség Földszint alaprajz



2019.02.04





Galéria  
13,57 m2

1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 26-28., hrsz. 34296/0/A/2  
1. számú üzlethelyiség Galéria alaprajz

2019.02.04

[illegible]



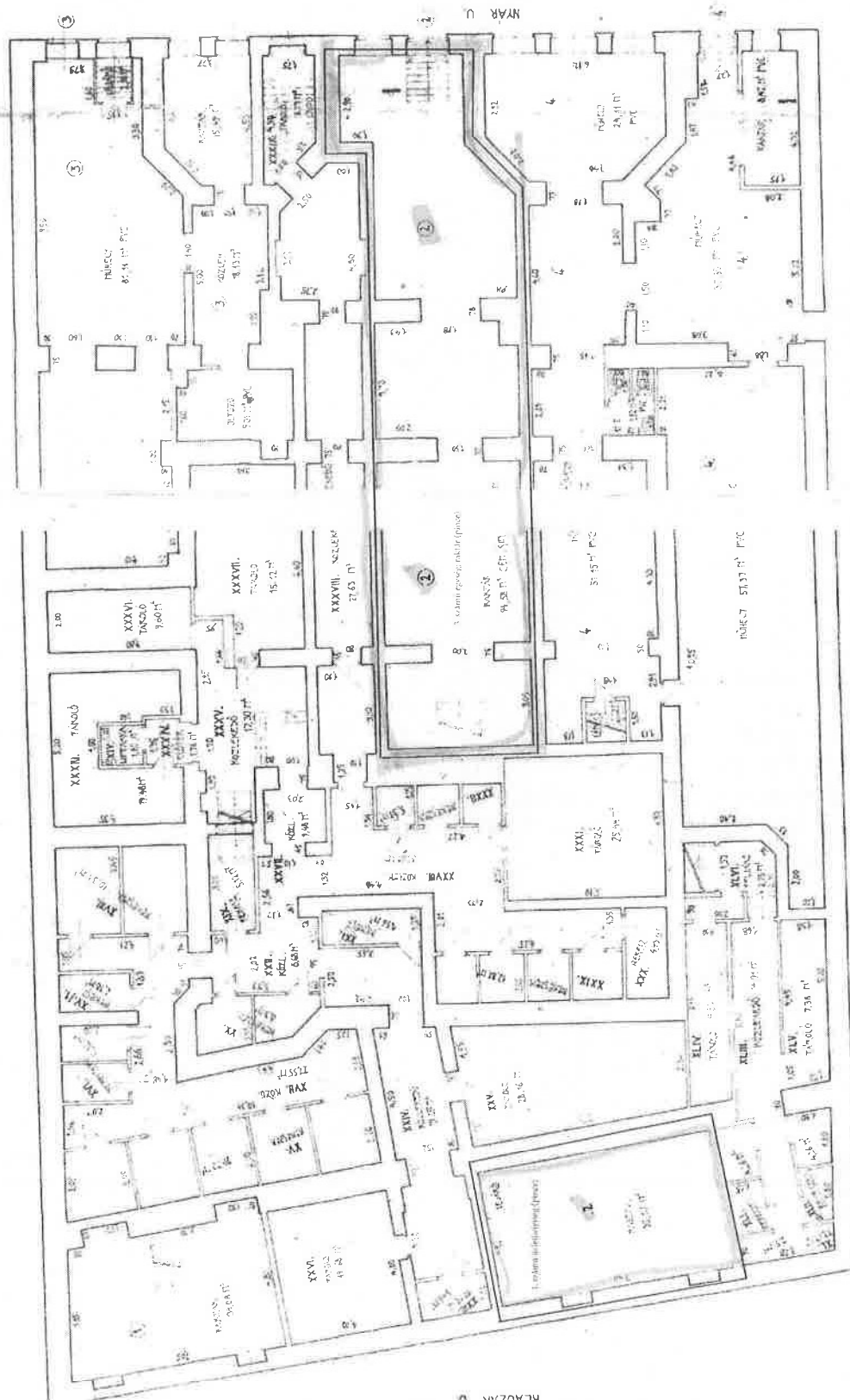
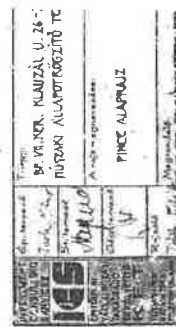
KÖZÖS TULAJDON:

XXV/1	KENYER	1.78 m <sup>2</sup>
XXV	KENYER	20.70 m <sup>2</sup>
XXVI	KENYER	5.32 m <sup>2</sup>
XXVII	KÖZLEKEDŐ	27.55 m <sup>2</sup>
XXVIII	KENYER	10.31 m <sup>2</sup>
XXIX	KENYER	5.12 m <sup>2</sup>
XXX	KENYER	4.30 m <sup>2</sup>
XXXI	KENYER	4.56 m <sup>2</sup>
XXXII	KÖZLEKEDŐ	8.48 m <sup>2</sup>
XXXIII	KÖZLEKEDŐ	3.45 m <sup>2</sup>
XXXIV	KÖZLEKEDŐ	27.25 m <sup>2</sup>
XXXV	TÁROLÓ	26.16 m <sup>2</sup>
XXXVI	TÁROLÓ	19.48 m <sup>2</sup>
XXXVII	KÖZLEKEDŐ	7.48 m <sup>2</sup>
XXXVIII	KÖZLEKEDŐ	31.37 m <sup>2</sup>
XXXIX	KENYER	62.84 m <sup>2</sup>
XL	KENYER	4.93 m <sup>2</sup>
XLII	TÁROLÓ	25.44 m <sup>2</sup>
XLIII	KENYER	5.33 m <sup>2</sup>
XLIV	TÁROLÓ	19.48 m <sup>2</sup>
XLV	KLÓZÁS	1.74 m <sup>2</sup>
XLVI	KÖZLEKEDŐ	17.30 m <sup>2</sup>
XLVII	TÁROLÓ	7.40 m <sup>2</sup>
XLVIII	TÁROLÓ	15.12 m <sup>2</sup>
XLIX	KÖZLEKEDŐ	27.63 m <sup>2</sup>
L	TÁROLÓ	8.79 m <sup>2</sup>
LI	KENYER	2.10 m <sup>2</sup>
LII	KENYER	4.34 m <sup>2</sup>
LIII	KENYER	4.24 m <sup>2</sup>
LIV	KÖZLEKEDŐ	14.91 m <sup>2</sup>
LVI	TÁROLÓ	9.40 m <sup>2</sup>
LVII	TÁROLÓ	7.38 m <sup>2</sup>
LX	PELLÁTO	2.75 m <sup>2</sup>
LXI	ÖNTÖZÉS	403.18 m <sup>2</sup>
	HERMÉTIZÁCIÓ	401 m <sup>2</sup>

KÖZÖS TULAJDON:

1	KENYER	34 m <sup>2</sup>
2	KENYER	130 m <sup>2</sup>
3	KENYER	138 m <sup>2</sup>
4	MŰHELY	480 m <sup>2</sup>
	ÖNTÖZÉS	475 m <sup>2</sup>

KÖZÖS TULAJDON ÖNTÖZÉS: 881 m<sup>2</sup>

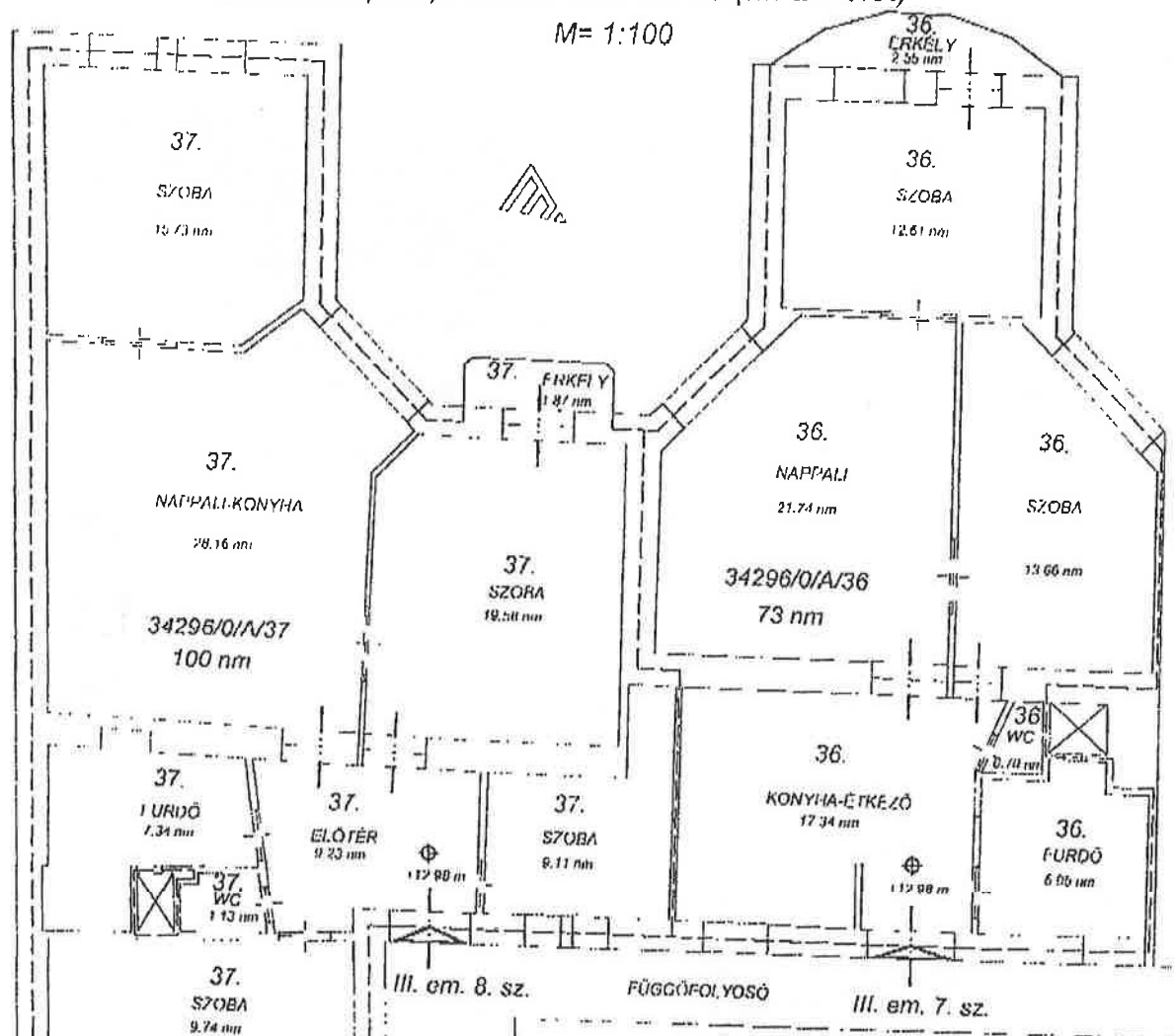


# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 34296 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okirat  
módosításához

1072 Budapest, Klauzál utca 26-28 (III. Emelet)

M= 1:100



Címkoordináta

Pontszám Y X Pontkód  
1 651344 239434 5412

**GEOD-ART KFT.**

1034 Bp., Szőke u. 23.

Adósz.: 12325331-2-41

Budapest, 2016. november 6.

Hacker Mihály

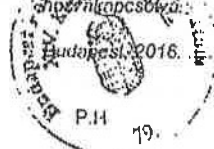
készítő / minőségirányító  
Földmérő, g. száma 3497/2008  
Ing. rend. min. sz.: 1445/1998  
Geod. lev. min. száma: 01-B/11

**HACKER MIHÁLY**  
FÖLDMÉRŐ

1445/95 GD-T01-B/21  
Föld m. lg. szám: 3497  
Tel.: 06-30-922...

36. albetét	III. Em. 7	37. albetét	III. Em. 8
36. Wc	0.70	37. Wc	1.13
36. Fürdő	6.95	37. Fürdő	7.34
36. Konyha-étkező	17.34	37. Nappali-konyha	28.16
36. Szoba	12.61	37. Szoba	19.58
36. Szoba	13.66	37. Szoba	15.73
36. Nappali	21.74	37. Szoba	9.74
	73 m <sup>2</sup>	37. Szoba	9.11
		37. Előtér	9.23
			100 m <sup>2</sup>
36. Erkély	2.55	37. Erkély	1.87

AZ alapszám megfogalmazza a tartalmi követelményeknek, a változást  
előző állapot az illetékes ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban  
széleskörűen közzéadja.



2016.12.05.

... hó ... nap

Dózsa Szilvia

Záróadatok: 2274/2015  
Ing. rend. min. száma: .....

BFKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2016. December 06.



2065803220002016

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): ....

Aláírás: L

BFKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2016. November 22.



2062805890002016

Ikt.szám: 2657/2.2016

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

BFKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2017. Január 10.

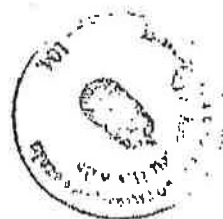


2001512520002017

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): ....

Aláírás:



Fővárosi kerületek Földhivatala  
Budapest XI.Budafoki u.59.

Tárgy Lakás szoba szám változás  
bejegyzése.

123573/1995

H a t á r o z a t .

A Budapest VII.ker.1451/45 számú társasház különlapon  
nyilvántartott 34296/A/45 helyrajzi számú és az Önkormányzat tu-  
lajdonában álló öröklakás ingatlan szobaszám megjelölését  
1/2-re,-

a budapesti VII.ker. 1451/46 számú társasház különlapon  
nyilvántartott 34296/A/46 helyrajzi számú és az Önkormányzat  
tulajdonában álló öröklakás ingatlan szobaszámát 3 sz.  
igazítottam ki.

A társasház módosítóokiratot az eredeti alapító okirat84637/1995  
számú társasház iratok mellé rendelem el lerakni,mivel a  
közöstudajdonan álló részeket mindenkor az alapító alapító  
okirat tartalmazza.

A bejegyzés a budapesten 1995 június 13-án kelt  
módosítás alapján történt.

Határozatom ellen az 1972.évi.31.sz.tvr 23 §-a szerint  
a kézbesítésétől számított 30 napon belül a Fővárosi  
Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani  
a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál.

Budapest 1995. június 26.



A határozatot kapják  
1./Főv.VII.Ker Önkormányzat

*Budapesti Erzsébetváros*

*1995.05.11.*

**Társasház Alapító Okirat  
kijavítása**



FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budafoki út 59	
Erkezés ideje	1995 JÚN 26. <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">12</span>
Ugyira száma	129573
Melléklet	
Előirat száma	
Előadó	

amely létrejött az 1451 számú tulajdoni lapon, 34296 helyrajzi számon felvett, természetben 1072 Budapest Klauzál utca 26-28. szám alatt található társasház Alapító Okirata tárgyában.

A hivatkozott Alapító Okirat a helységek eredeti funkcióinak változatlan hagyása mellett, elírási hibák miatt az alábbiak szerint kerül kijavításra:

1./ A 18. oldal 6. pont 4. sorában

"... udvarokra és tetőteraszokra..." helyett helyesen

"... közös tulajdonban levő területekre..." javítandó.

2./ A 14. oldalon a 46. albetét leírása 3. sora

"... 2 szoba, előszoba..." helyett helyesen

"... 3 szoba, előszoba..." javítandó.

3./ A 14. oldalon a 45. albetét leírása 3. sora

"... 1 szoba helyiségből..." helyett helyesen

"... 1/2 szoba és konyha helyiségekből..." javítandó.

4./ Az 5. oldalon a IV. emeleti közös tulajdoni részek felsorolása helyesen a következő:

LXXVI	Tetőterasz helyett	Lapostető
LXXVII	Fedett terasz helyett	Padlás
LXXXII	Tetőterasz helyett	Lapostető

A közös és külön tulajdonrészek felsorolása, további jellemzői, a sorszámok, a tulajdoni hányadok és alapterületek változatlanok.

A Társasház Alapító Okirat jelen javítással együtt érvényes.

Budapest, 1995 június 13.

**Dr. FERENCZ LÁSZLÓ**  
ügyvéd

1056 Bp., Irányi u. 8. V. em. 9.  
Tel.: 1373-540



Budapest VII. ker. Önkormányzat