

## Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1077 Budapest, Kisdiófa u. 16.

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanról

Helyrajzi szám: 34134



**Budapest, 2021 augusztus hó**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ**

#### **2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

#### **4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

#### **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Maradványértékelés

5.5. Az eredmények összefoglalása

### **MELLÉKLET**

Tulajdoni lap másolat

Térkép

Műholdkép

Építési szabályzat

Helyszínrajz

Fotó

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2016 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében használtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag a megrendelő szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat feltételeinek. Más a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építésművek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

**1077 Budapest, Kisdiófa u. 16.  
kivett udvar megnevezésű ingatlanról  
Helyrajzi szám: № 34134**

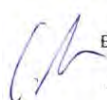
Jelenlegi forgalmi értéke:  
**390.000.000-Ft**  
azaz. háromszázkilencvenmillió.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

**Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.**

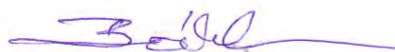
Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2021. 08. 10.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-87760

Csák Attila

Ügyvezető



Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2021.07.07)
- Az ingatlan helyszínrajzát
- A terület szabályozási tervét

**Megbízott,** az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 08. 10.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

Cím	Budapest, VII. Kisdiófa u. 16	
Tulajdonos(ok)	Társasház tulajdon	1/1
Besorolás	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület - Társasház	
Helyrajzi szám	34134	
Az ingatlan mérete	848 m <sup>2</sup>	
Tulajdoni lap bejegyzései	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Tulajdoni lap I. rész</b> Társasház Műemlék jelentőségű terület</li><li>• <b>Tulajdoni lap III. rész</b> Vezetékjog 18 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft javára. Vezetékjog 17 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft javára.</li></ul>	

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Földrajzi elhelyezkedés	A becslés tárgyát képező terület, a Főváros VII. kerületében, belső-Erzsébetvárosban található, a Kisdiófa utcában.
Megközelíthetőség	A közelben lévő Király utcában több trolibuszjárat, a Kiskörúton, illetve az Erzsébet körúton számos közlekedési eszköz elérhető.
Közlekedési eszközök	Személygépkocsi, trolibusz, villamos
Parkolás	A területen belül és kívül egyaránt parkolási lehetőség van.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	Az ingatlan környezetében, nagyrésztben a múlt század elején épült, elsősorban lakó funkciójú épületek állnak. A környék az elmúlt évtizedben, a vendéglátásnak köszönhetően komoly fejlődésnek indult.

### 3.4. Értékelendő ingatlanok adatai:

Értékelt ingatlan típusa	<b>Lakóház</b>		
Hasznosítás jelenlegi formája:	<b>Üres, használaton kívül</b>		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	<b>Az épület felújítása és korszerűsítése után, lakó vagy iroda funkció</b>		
Helyiségei:	<b>Pinceszint: 299,74 m<sup>2</sup></b> <b>Földszint: 518,64 m<sup>2</sup></b> <b>Emelet: 343,49 m<sup>2</sup></b> <b>Összesen: 1161,87 m<sup>2</sup></b> <b>A hasznos alapterület számításánál, a pince alapterületének 50 %-t számítottuk. Így a számított terület: 1013 m<sup>2</sup></b>		
Össz. hasznos alapterület	<b>1161,87 m<sup>2</sup></b>	Kalkulálható alapterület	<b>1013 m<sup>2</sup></b>

Általános ismertetés	Az értékelt ingatlan, a Kisdiófa utcában található, az utca Dob utca és Király utca közötti szakaszán. Az ingatlanhoz tartozó területe álló épület 1840-ben épült eklektikus stílusban, melyet, még a XIX. században többször átépítettek, bővítettek. Az utcafrontra, illetve a két oldalhatárra épült épület zártosorú beépítésű, egy emeletes, egy udvaros épület. A felmenő falazat vegyes anyagból épült, kő és téglafelhasználásával. A pince és a földszinti záródódém donga boltozatos, az emeleten borított gerendafödém készült. Az épület az utcafronti traktusban nyeregteretős, az oldalsó, udvari traktusban félnyeregteretős épült, cserép héjfalással. Az épület, alagsorában 8, a földszinten 1, az emeleten 6 , összesen, 15 albetétet tartalmaz. Az épület rendkívül elhanyagolt állapotban van. Jelen állapotában használatra és bérbadásra nem alkalmas. A közműcsatlakozások ugyan megtalálhatóak, azonban az összes közmű ki van kapcsolva. A külső és belső homlokzat több helyen vakolathiányos. Az emeleti körfolyosó, több helyen leszakadt. A tetőszerkezet rossz állapotban van, az esőcsatorna több helyen hiányos. A pince udvari lejárata használhatatlan, a lépcső olyan mértékben korhadt, hogy lejutni nem tudtunk. A főépület alatti pincerész elhanyagolt, helyenként a falak vizesek. A földszinten lévő helyiségek aljzata részben korhadt, részben hiányzik. A vakolat több helyen omladozik. Az emeleten lévő helyiségek hasonló állapotúak. A nyílászárók hiányosak, a meglévők korhadtak, rossz állapotúak. Az udvart és az épület udvari homlokzatát, szinte teljes egészében benőtte a gaz. Összességében megállapítható, hogy az épület fő szerkezetei talán még használhatóak, de ehhez statikai vizsgálat szükséges. A közműhálózat, az aljzatok, a vakolatok teljes cseréje szükséges, ahhoz, hogy az épület hasznosítható legyen.						
	Nyílászáróinak szerkezete		fa szerkezetűek		állaga	rendkívül gyenge	
	Helyiségek belső falfelülete		vakolathiányosak				
	Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz	Az utcában
	Vezetékes távközl. kapcsolat		nincs				
	Fűtési mód	-					
	Melegvízellátás	-			állaga	-	
	Egyéb ép. gépészet.	-			állaga	-	
	Igéyszint	teljes felújítást igényel					
	Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl.	90%					
Egyéb							

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

*Az alkalmazott módszerek leírása:*

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. 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.
  2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket 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.
  3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.



4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-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 létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. 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.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási 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 újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

#### **4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei**

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó.

### **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következő oldal a szemléletesség kedvéért táblázatos formában tartalmazza a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyron piaci értéke, 2021. augusztus 10-i fordulónappal** a következő:

## **5. AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a „maradványértékelés” módszerrel is megbecsültük.

### **5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az értékelt ingatlan a kerület egyik fejlődésben lévő területén, a Kisdiófa utcában található, a Klauzál tér és a Király utca közelében. Az ingatlan közvetlenül az utcáról közelíthető meg, a rajta álló épület utcai homlokzatán lévő kapun keresztül. Az ingatlanhoz tartozó terület teljesen sík felületű. Az ingatlanok környezetében elsősorban többszintes, többségében a múlt század elején épült társasházak állnak.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat -10%-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	A becslés tárgyát képező terület, aszfaltozott utcában található
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	Az építéshez és felújításhoz szükséges teljes infrastruktúra az utcában megtalálható.
3	Hasznosíthatóság	Felújítás és korszerűsítés után, elhelyezkedésénél fogva, jól hasznosítható
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Megközelítés	Az utca egyirányú
2.	Hasznosíthatóság	Az ingatlan jelenlegi állapotában nem hasznosítható

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	VII Kisdiófa u. 5.	Budapest, VII.	Budapest, VIII.	Budapest, VIII.	Budapest, VIII.
Leírás	lakóház, udvar, gazdasági ép.	irodaépület	irodaépület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Alapterület (m2)	1013	1 100	430	1 070	453
Eladási ár/ Kínálati ár		980 000 000	280 000 000	450 000 000	365 000 000
Korrekción (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		801 818	586 047	378 505	725 166
<b>Korrekción</b>					
Elhelyezkedés		hasonló	jobb	jobb	hasonló
		0%	5%	10%	0%
Méret		hasonló	nagyobb	h	nagyobb
		0%	-5%	0%	-5%
Műszaki állapot		gyengébb	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		-40%	-40%	-40%	-40%
Telek nagysága		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Összes korrekción		-40%	-40%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos ár ár	374 129	481 091	351 628	264 954	398 841
Ingatlan értéke	378 992 677				
Ingatlan értéke kerekítve	<b>380 000 000 Ft</b>				

#### 5.4. Maradványértékelés

A piaci összehasonlító értékelemzés módszere mellett a maradványértékelés módszerét alkalmaztuk. Azért nem a hasonló jellegű épületek értékelésénél alkalmazott hozamszámítás módszerét alkalmaztuk, mert az ingatlanon álló épület, jelen állapotában nem hasznosítható. Azt megítélni, hogy az épületet gazdaságosan fel lehet-e újítani, komplex műszaki felmérésre, illetve statikai vizsgálatra van szükség. Ezek hiányában, úgy ítéljük meg, hogy a jelenlegi épület gazdaságosan nem újítható fel, tehát a helyi építési szabályokat figyelembe véve, a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk.

A **maradványelvű értékelés** egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant.

A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete, Erzsébetváros Építési Szabályzatáról

Tárgyi ingatlan övezeti besorolása: *Vt-V/3* részletes szabályozás a mellékletek között

### 34134 hrsz:

Beépítettség maximuma szint alatt: 60 %,

Beépítettség maximuma szint felett: 60 %,

Megengedett építmény magasság a kialakult, de max. 5 szint

Minimum zöldfelület. 10 %

Telek területe: 848 m<sup>2</sup>

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 509 m<sup>2</sup>,  
szint felett 5x509 = m<sup>2</sup>, összesen: 2545 m<sup>2</sup>

				Fajlagos mennyiség	Összeg
<b>A fejlesztés bevétele</b>					
Eladási ár (lakás)	2 545 m <sup>2</sup>	x	950 000 Ft/m <sup>2</sup>		2 417 750 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	509 m <sup>2</sup>	x	300 000 Ft/m <sup>2</sup>		152 700 000 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					2 570 450 000
<b>Figyelembe vehető bevétel (nettó)</b>					<b>2 441 927 500 Ft</b>
<b>Költségek</b>					
Építési költségek (nettó)	lakás, üzlet	2 545 m <sup>2</sup> x	500 000 Ft/m <sup>2</sup> =		1 272 500 000 Ft
	bontási költség	3 500 m <sup>3</sup> x	5 800 Ft/m <sup>3</sup> =		20 300 000 Ft
	szint alatti terület	509 m <sup>2</sup> x	350 000 Ft/m <sup>2</sup> =		178 150 000 Ft
Építési költségek összesen					<b>1 470 950 000 Ft</b>
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		101 545 500 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		73 547 500 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		44 128 500 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		71 081 850 Ft
<b>Összes költség</b>					<b>290 303 350 Ft</b>
<b>A fejlesztő elvárt haszna</b>	értékesítési bevételek:	10%	-a		<b>244 192 750 Ft</b>
A fejlesztés maradványértéke					436 481 400 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		35 040 000 Ft
<b>A telek nettó maradványértéke</b>					<b>401 441 400 Ft</b>
<b>Maradványérték kerekítve</b>					<b>401 000 000 Ft</b>


A maradványérték számításnál, a kerületi építési szabályzatban meghatározott értékekkel számoltunk. Feltételeztük, hogy a területre a megengedett alapterület megépítése történik. Az építési költségeket, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján állapítottuk meg.

## 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük. A piaci- és a maradványértékelés módszerével kialakított érték különböző értéket eredményezett, ezért az alábbi súlyozást alkalmaztuk.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	380 000 000	50	190 000 000	Ft
Maradványérték számítás	401 000 000	50	200 500 000	Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke :</b>			<b>390 500 000</b>	<b>Ft</b>
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>390 000 000</b>	<b>Ft</b>

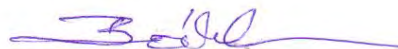
Budapest, 2021. augusztus 10.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-87766

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő



## **MELLÉKLETEK**

# TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XIV., Bozsgyűjtő tér 5. 1595 Budapest, Pf. 161

Oldal: 1/3

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
 Megrendelés száma: 8000004/216804/2021  
 2021.07.07

Szektor: 64

**BUDAPEST VII. KER.**  
 Helyterület: 34134 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII. KER. Rákóczi út 16. "Földhivatali alatti"					
I. RÉSZ					
Földterület területe változása előtt:		808 (m2) teljes határozat: 75786/1/1997/97.03.28			
1. Az ingatlan adatai:					
alaprészt adatak		terület	kat. t. jog	előzettség adatak	
művelési ág/kivett megnevezés/		mín. o	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	848	0-00	
1. bejegyző határozat: 75786/1/1997/97.03.28 Tárazás:					
2. bejegyző határozat: 75786/1/1997/97.03.28 A földterülethez tartoznak az alapítás okirat szerint köznevelésben álló épületeknek berendezések és helyiségek.					
3. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11 Hőhátsági jelentéséből területe 7/2005. (III.1) MKM rendelet - 201769/1/2006. sz. beadvány rangsorolható.					
II. RÉSZ					
1. hányad: 0/0 bejegyző határozat, érkezési idő: 75786/1997/03.28.7 jogcím: eredeti felvétel jogallás: társasház-tulajdon név: TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - A tulajdonjogot a 34134/A/1-12, 34134/B/13-14, 34134/C/15 hrsz-u ingatlanok tulajdoni különlapjais tartalmazták.					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71373/2/2010/10.10.18 Vezeték jog 18 m2 területre, VME-145/2010. jogcím: - név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím: 1112 BUDAPEST Váci út 72-74.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15 Vezeték jog 17 m2 területre, VME-115/2012. jogcím: - név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.					

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

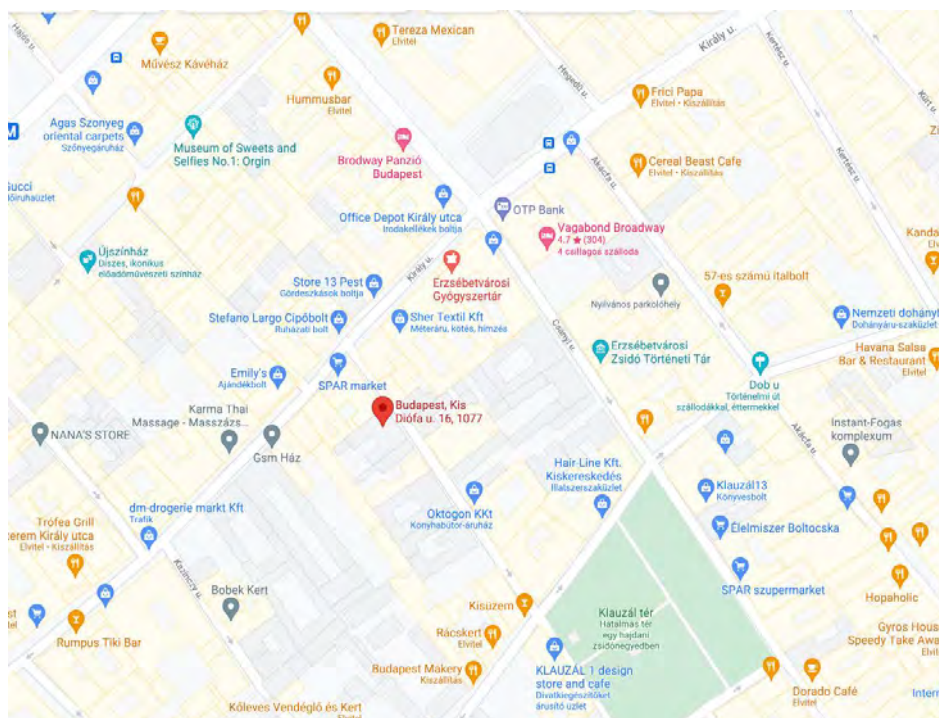
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Besenyeri utca 5. 1500 Budapest, FI 101	Nem hiteles tulajdoni lap
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés száma: 8000004/216803/2021 2021.07.07	
	BUDAPEST VII. KER. Belterület 34134 helyrajzi szám	Szektor : 42
	Folytatás az előző lapról	
	En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Ezzel nem használható.	
	TULAJDONI LAP VÉGE	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

## TÉRKÉP

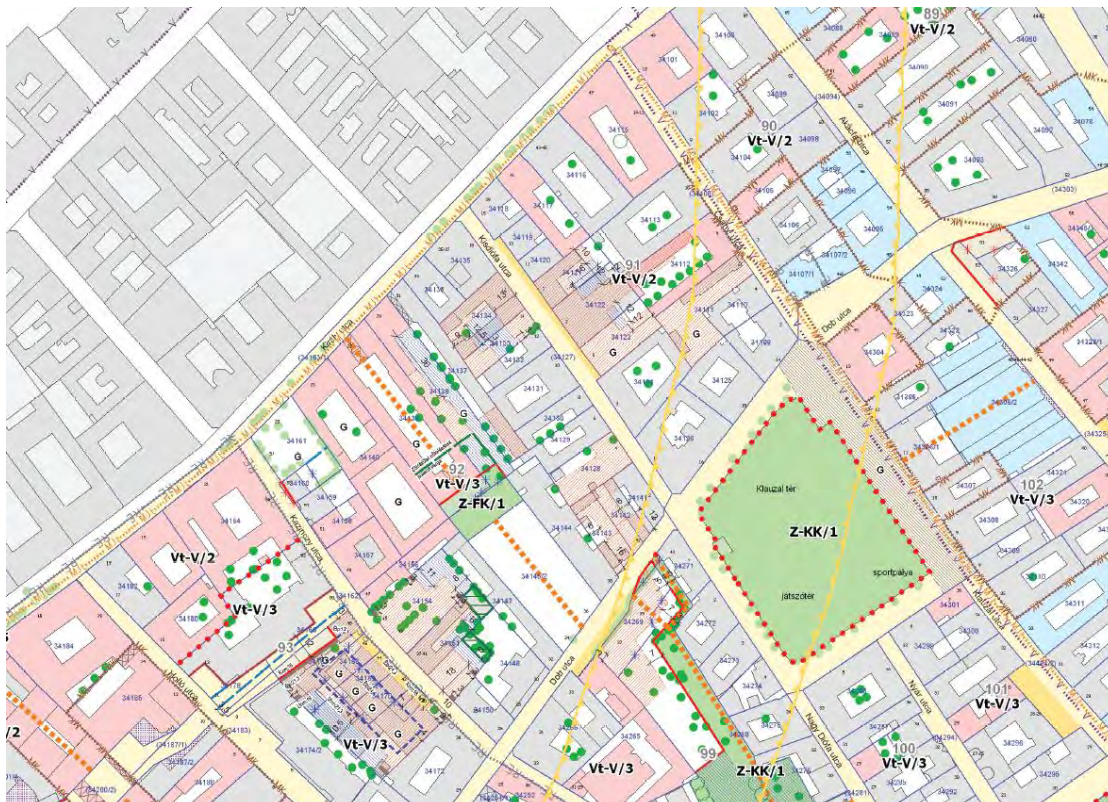


## Műholdkép





## Budapest VII. kerület EÉSZ



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata  
Képviselő-testületének

**25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési  
Szabályzatáról**

**Kivonat**

**2.: Övezeti előírások**

Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet	jele	A telek						Az épület			
			beépítési módja	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	<i>Ln-1/1</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□/30)
		<i>Ln-1/2</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
		<i>Ln-1/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		<i>Ln-1/4</i>	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
		<i>Ln-1/E</i>	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
	kisvárosias, szabadonálló	<i>Lk-2/1</i>	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)
vegyes terület	városközpont	<i>Vt-V/1</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
		<i>Vt-V/2</i>	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
		<i>Vt-V/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		<i>Vt-V/4</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
	intézmények, szabadonálló	<i>Vi-2/1</i>	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
külön- leges zöld	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	<i>K-Hon</i>	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
	oktatási központok	<i>K-Okt</i>	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
	közpark	<i>Z-FK</i>	-	-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-
	közkert	<i>Z-KK</i>	-	-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)

Z = zártsorú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (./.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése



## HELYSZÍNRAJZ

Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:53:02

Helyrajz szám: BUDAPEST VI. KER. belterület 34123

Megrendelés szám: 9000/2380/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓOKIRAT KIVONAT

75786/97

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 34.134 hrsz. alatt felvett 1277 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Kis Diófa u. 16. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

#### t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

### II.

#### Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 848 m<sup>2</sup>.
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenő födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók szerkezetei, korlátok.
- IV. Magas- és lapostető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedőkövek.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések, stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszkek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.



- X. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.  
 XI. Vízbecötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezései.  
 XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, valamint a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

### "A" Épület

#### Pinceszint:

XIII.	Pincelépcső	6,02 m <sup>2</sup>
XIV.	Közlekedő 1.	13,78 m <sup>2</sup>
XV.	Közlekedő 2.	15,67 m <sup>2</sup>
XVI.	Tároló 1.	31,02 m <sup>2</sup>
XVII.	Tároló 2.	17,81 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tároló 3. (2 rekesz)	15,62 m <sup>2</sup>
XVIII/1.		8,78 m <sup>2</sup>
XVIII/2.		6,84 m <sup>2</sup>
XIX.	Tároló 4.	3,03 m <sup>2</sup>
XX.	Tároló 5. (4 rekesz)	19,36 m <sup>2</sup>
XX/1.		4,71 m <sup>2</sup>
XX/2.		3,78 m <sup>2</sup>
XX/3.		5,33 m <sup>2</sup>
XX/4.		5,54 m <sup>2</sup>
	<b>Összesen:</b>	<b>122,31 m<sup>2</sup></b>

#### Földszint:

XXI.	Kapubejárat	33,09 m <sup>2</sup>
XXII.	Udvar	83,90 m <sup>2</sup>
XXIII.	Lépcsőház	16,86 m <sup>2</sup>
XXIV.	Tároló	2,58 m <sup>2</sup>
XXXIV.	Előtér	115,69 m <sup>2</sup>
	<b>Összesen:</b>	<b>252,12 m<sup>2</sup></b>

#### I. emelet:

IV.	Lapostető	120,43 m <sup>2</sup>
XXV.	Függőfolyosó	34,23 m <sup>2</sup>
XXVI.	Lépcsőház	7,03 m <sup>2</sup>
XXVII.	Közös WC + előtér	8,54 m <sup>2</sup>
XXVIII.	Padláslepcső	4,92 m <sup>2</sup>
XXIX.	Előtér	3,62 m <sup>2</sup>
	<b>Összesen:</b>	<b>58,34 m<sup>2</sup></b>

#### Tetőtér:

XXX.	Padlástér	408,09 m <sup>2</sup>
XXXI.	Padláslepcső	3,64 m <sup>2</sup>
XXXII.	Megszűnt légakna	1,63 m <sup>2</sup>
	<b>Összesen:</b>	<b>413,36 m<sup>2</sup></b>

"A" Épület összesen:

**846,04 m<sup>2</sup>**

PATRONUS KFT

**"B" Épület**

IV.	Lapostető	105,94 m <sup>2</sup>	
	<b>"B" Épület összesen:</b>		<b>105,94 m<sup>2</sup></b>

**"C" Épület**

XXXIII.	Búvótér	77,00 m <sup>2</sup>	
	<b>"C" Épület összesen:</b>		<b>77,00 m<sup>2</sup></b>

**Mindösszesen:** **923,13 m<sup>2</sup>**

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

**III.**

**Külön tulajdon**

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

**"A" Épület**

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/1. sorszámmal jelölt pincszinti U-1. számú pincelépcsőből, 6 raktárból, raktár + közlekedőből, 2 közlekedőből álló 209,89 m<sup>2</sup>, kerekítve 210 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 2166/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/2. sorszámmal jelölt földszinti U-2. számú műhelyből, mosogatóból, zuhanyzóból, WC-ből, előtérből álló 55,57 m<sup>2</sup>, kerekítve 56 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 578/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/3. sorszámmal jelölt földszinti U-3. számú irodából, közlekedőből, mosdóból, WC-ből álló 61,29 m<sup>2</sup>, kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 630/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/4. sorszámmal jelölt földszinti U-4. számú műhelyből, zuhanyzóból, öltözőből, mosdóból, WC-ből álló 60,93 m<sup>2</sup>, kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 630/10.000 hányad.

PATRONUS KFT

5. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/5. sorszámmal jelölt földszinti U-5. számú 2 műhelyből álló 68,55 m<sup>2</sup>, kerekítve 69 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 712/10.000 hányad.
6. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/6. sorszámmal jelölt fszt. 5. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdőszobából álló 49,11 m<sup>2</sup>, kerekítve 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 506/10.000 hányad.
7. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/7. sorszámmal jelölt I. em. 7. sz. alatti 2 szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából álló 57,34 m<sup>2</sup>, kerekítve 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 588/10.000 hányad.
8. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/8. sorszámmal jelölt I. em. 8. sz. alatti szobából, konyhából álló 28,97 m<sup>2</sup>, kerekítve 29 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 299/10.000 hányad.
9. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/9. sorszámmal jelölt I. em. 9. sz. alatti 2 szobából, felszobából, fürdőszobából, előszobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából, kamrából álló 111,97 m<sup>2</sup>, kerekítve 112 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 1156/10.000 hányad.
10. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/10. sorszámmal jelölt I. em. 10. sz. alatti szobából, konyhából, kamrából álló 30,62 m<sup>2</sup>, kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 320/10.000 hányad.
11. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/11. sorszámmal jelölt I. em. 11. sz. alatti szobából, hálófülkéből, fürdőfülkéből, főzőfülkéből, előszobából álló 37,20 m<sup>2</sup>, kerekítve 37 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 382/10.000 hányad.
12. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon A/12. sorszámmal jelölt I. em. 12. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, kamrából, zuhanyzófülkéből álló 45,76 m<sup>2</sup>, kerekítve 46 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 475/10.000 hányad.

#### **"B" Épület**

13. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon B/1. sorszámmal jelölt földszinti U-7. számú 2 raktárból álló 56,66 m<sup>2</sup>, kerekítve 57 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 588/10.000 hányad.
14. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon B/2. sorszámmal jelölt földszinti U-8. számú raktárból álló 32,06 m<sup>2</sup>, kerekítve 32 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 330/10.000 hányad.

#### **"C" Épület**

15. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon C/1. sorszámmal jelölt földszinti U-6. számú 2 műhelyből, raktárból álló 62,12 m<sup>2</sup>, kerekítve 62 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 640/10.000 hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tizezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

PATRONUS KFT



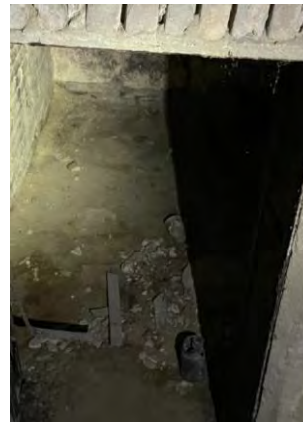
## FÉNYKÉPEK



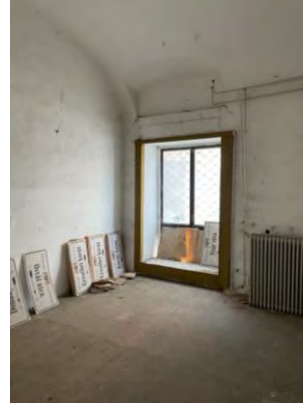




A pinceszint



A földszint







### Az emelet





