

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-ei tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenység módosítására történő hozzájárulásra

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti**, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III területre esik.

Az albetét bejáratának körméke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, a lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. A bejárati ajtó magassága 215 cm, a galéria alatti részen a belmagasság 260 cm, felette 240 cm. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők közül gáz -és villanyóra megtalálható. Az ingatlan teljes egészében galériázott, megközelítése a raktárból induló lépcsősoron keresztül lehetséges.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 81/2013. (I.28.) számú határozata alapján a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. 2013. február 27. napján bérleti szerződést kötött a fenti helyiségre. A bérleti szerződés 2018. december 31.-én lejárt. A 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján a szerződés meghosszabbításra került 2023. december 31.-ig. A bérlő a helyiségben díszállat kereskedési tevékenységet folytat.

A TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01 06 415120; adószám: 28617688-1-42; képviseli: Sinkó Gábor Gusztáv és Klie János) 2020. március 29. napján tevékenységi kör módosítását kérelmezte, kávézó-kávéház tevékenységekre, a jelenlegi tevékenységi körök mellett. A bérlő jelenleg 102.245,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizet. A bérlő a 2020. június 12.-én kelt elektronikus levelében tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a jelenlegi bérleti díja mellett kéri a tevékenysége módosítását. Telefonon történő egyeztetés során előadta, hogy szeszarusítással történő tevékenységet szeretne folytatni a helyiségben.

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 20. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. május 28. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 27.480.000,- Ft** (528.461,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a szeszárúsítással történő vendéglátás tevékenységhez kapcsolódó 12%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 274.800,- Ft**.

Nem javasoljuk a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. részére a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti helyiség tevékenységi körének módosításához történő hozzájárulást a bérlő által tett összegben.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához való hozzájárulás megadására kávézó-kávéház (szeszárúsítással), valamint díszállat kiskereskedés tevékenységekre, azzal hogy a bérlőnek a tevékenység módosításával a bérleti díja **274.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegre módosul. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a megemelt összegű bérleti díjhoz kapcsolódó óvadékfeltöltést teljesítse, valamint a szerződés mellett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tegyen.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett tevékenységi kör módosításához történő hozzájárulás tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és határidőben fizető bérlőket. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés alapján amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszárosítással történő vendéglátás (kávézó, kávéház) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12%. Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntést meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VI. 24.) számú határozata

Krúdy utca 4. szám alatti helyiség bérlőjének a tevékenység módosítására történő hozzájárulásról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

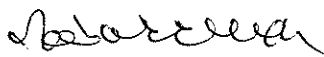
- 1.) **hozzájárul a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01 06 415120; adószám: 28617688-1-42; képviseli: Sinkó Gábor Gusztáv és Klie János) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú,** tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének a módosításához, akként hogy a helyiségben a bérlő kávézó-kávéház (szeszárosítással), valamint díszállat kiskereskedés tevékenységek végzésére jogosult **274.800,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összege ellenében.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.




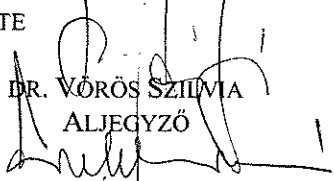
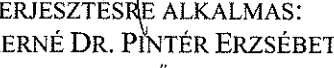
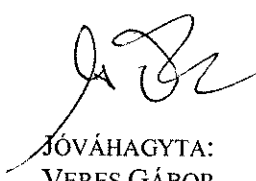
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetén 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE	
	DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ
	
	JÓVÁHAGYTA: VERES GÁBOR
	A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



ÉRTÉKBECSLŐ
CÉG SZÉKHELY: BUDAPEST, KRÚDY UTCA 4. AJTÓ: 3
H-1085 BUDAPEST
JÓZSEF KÖRÚT 69.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-524

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3



szám alatti

36606/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

36
F

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-524
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3
Helyrajzi száma	: 36606/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 52 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 50 m ² Fajlagos m ² ár: 549 697 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1190 m ²
Eszmei hányad	: 189 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **27 480 000 Ft**
azaz **Huszonhétmillió-négyszáznolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 300 000 Ft**
azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

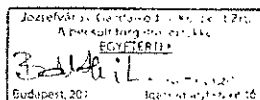
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. május 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 20.

2020 MÁJ 28.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószáma: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3
 Tulajdoni lap szerinti területe: 52,0 m²
 Helyrajzi száma: 36606/0/A/3
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a József körútról nyíló utca sétálórészén található. Utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közel a turisták által is nagyon kedvelt Mikszáth Kálmán térhez. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház utcafronti részének jobb oldalán, az épület kapualja mellett közvetlen elhelyezkedő üzlethelyiség, közvetlen utcafronti bejárattal. A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású épület az 1920-as években épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, az elmúlt időszakban felújításon eshetett át, esztétikai és szerkezeti hibáktól mentes, a földszinten teljes egészében, az emeleten részben klinkertégla burkolattal ellátott. A magas tetőszerkezet cseréppel héjalt, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, a lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. A bejárati ajtó magassága 215 cm, a galéria alatti részen a belmagasság 260 cm, felette 240 cm. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők közül gáz- és villanyóra megtalálható. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer központi egysége kéménybe kötött zárt égésterű "Junkers" fali kombi cirkó, lemezzradiátor hő leadókkal. A falszerkezeten a raktárból leválasztott vizes helyiségek falazatán, talaj menti vizesedésből adódó vakolathiányosság, salétromosodás, foltosodás látható, a galéria falszerkezetén csak esztétikai hiányosság tapasztalható. Az ingatlan teljes egészében galériázott, megközelítése a raktárból induló lépcsősoron keresztül lehetséges. Fém tartószerkezetű, parketta burkolattal ellátott, a földszinti részen álmennyezetbe rejtett spotlámpákkal. Az eredeti alaprajzon szereplő WC nem található, az ingatlan hasznos alapterülete emiatt természetben kisebb az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett alapterületnél. Értékbecslésünkben a szemle során felmért területi adatokkal számoltunk.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, dísztégla burkolat berakással	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó fém rolóval	jó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	520 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (vizes helyiségek)	felújítandó
Fűtési rendszer:	kombi gázcirkó, lemezzradiátor hő leadókkal	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villany, gáz	
Felújítás éve:	1997	
Felújítás tárgya:	Bejárati ajtó, padlóburkolatok	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület homlokzata egységes, szerkezeti hibákra utaló jelek nem láthatók, a vakolat jó állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízelvezetést biztosítja. A lábazatnál talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés nem látható.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült jelentősebb felújításban, ugyanakkor az állagmegóvás folyamatos, kisebb hiányossággal (vizes helyiségek falburkolata). Jelentős szerkezeti hiba nem tapasztalható, a vizes helyiségekben talaj menti felázás miatti salétromosodás, vakolatmállás látható.

Bérlői megjegyzés:

Szöbeli tájékoztatás alapján az ingatlan legutóbb az 1990-es évek vége felé került felújításra, amely érintette a közmű- és fűtésrendszert, a homlokzati nyílászárót, és a padlóburkolatokat.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámialap	festett	23,10 m ²	100%	23,10 m ²
raktár	kerámialap	festett	22,16 m ²	100%	22,16 m ²
mosdó	kerámialap	meszelt + csempe	2,94 m ²	100%	2,94 m ²
wc	mozaiklap	meszelt	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
galéria	parketta	meszelt	45,69 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			95,24 m ²		49,55 m ²
Összesen, kerekítve:			95 m ²		50 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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 értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1190 m ²	
Eszmei hányad:	189	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	22,49 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 300 000 Ft	, Hatmillió-háromszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Mátyás tér	VIII., ker., Baross utca	VIII., ker., Fecske utca 23.	VIII., ker., Üllői út
megnevezése:	üzlethelyiség	vendéglátó / üzlet	üzlet / iroda	üzlet / iroda	üzlet / iroda	vendéglátó / üzlet
alapterület (m ²):	50	60	45	52	45	57
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 900 000	28 500 000	23 400 000	22 490 000	24 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		493 500	570 000	405 000	449 800	393 947
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	-1%	0%	-1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	15%	0%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
üzlet teljes berendezése az árban		-15%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria		10%	10%	10%	10%	10%
ház kora, műszaki állapota		10%	-10%	10%	10%	10%
Összes korrekció:		12%	4%	25%	24%	36%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		552 720	592 800	507 870	557 752	537 344
Fajlagos átlagár:		549 697 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		27 484 850 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		27 480 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti földszinti bejáratú, átlagos állapotú, vendéglőnek kialakított, berendezéssel együtt, ingatlan.com/27724865
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti földszinti elhelyezkedésű, teljes utcafronti üvegportállal, 2019-ben épített társasházban, ingatlan.com/31467474
3. adat: Palotanegyed, utcafronti szuterén szinten elhelyezkedő, felújított állapotú, vizes blokkal és teakonyhával, ingatlan.com/31260115
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti földszinti bejáratú, újszerű állapotú, vizesblokkal, teakonyhával rendelkezik, ingatlan.com/31060174
5. adat: Corvinnegyed, utcafronti pinceszinten elhelyezkedő, melegkonyhai üzelemtetésre kialakított, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/29488547

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 480 000 Ft

azaz Huszonhétmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., József körút 38.	VIII. ker., Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	50	60	52	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	200 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 462	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
galéria		0%	0%	5%
Összes korrekció:		7%	5%	9%
Korrigált fajlagos alapár:		4 013 Ft/m ² /hó	3 648 Ft/m ² /hó	4 360 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 007 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti földszinti bejáratos, teljes galériás, átlagos állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31083706
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti földszinti bejáratos, galériázott, átlagos állapotú, légkondis üzlet, ingatlan.com/31232692
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti földszinti, nagy üvegportállal rendelkező, felújított üzlethelyiség, ingatlan.com/31440146

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 007 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 923 360 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 57 701 Ft
Igazgatási költségek:	2% 38 467 Ft
Egyéb költségek:	5% 96 168 Ft
Költségek összesen:	192 336 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 731 024 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	24 730 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 730 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-hétszázharmincezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	27 480 000 Ft	100%	27 480 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 730 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			27 480 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

27 480 000 Ft

azaz, Huszonhétmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **27 480 000 Ft**
 azaz **Huszonhétmillió-négyszáznolcvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 99. 119 Budapest, tel. 418

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatai
 Megnevezés száma: 36606/0/A/3 44100010
 2020.05.14

BUDAPEST, VI. KER.

Szállásjelző: 36606/0/A/3 Bolygózási szám

0 BUDAPEST, VI. KER. 119 BUDAÖRSI ÚT 99. 44100010

I R E S Z

1. Az egyéb onalls jogviszonyok adatai:

megnevezés	terület, mérték, arány	terület, mérték, arány	terület, mérték, arány	terület, mérték, arány	terület, mérték, arány
telekhalvány	50	0	0	150/0000	11/11/11
szőlőhegyes határozat	1997/01/1997/01/11			terület határozat	1997/01/1997/01/11
telekhalvány	50	0	0	150/0000	11/11/11
szőlőhegyes határozat	1997/01/1997/01/11			terület határozat	1997/01/1997/01/11
telekhalvány	50	0	0	150/0000	11/11/11
szőlőhegyes határozat	1997/01/1997/01/11			terület határozat	1997/01/1997/01/11

2. bejegyzett határozatok: 1997/01/1997/01/11

Társaság:

Az onalls jogviszonyok tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek:

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 területhatározat: 1997/01/1997/01/11
 bejegyzett határozat: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 nev: BUDAPEST, VI. KER.

2. tulajdoni hányad: 1/1 területhatározat: 1997/01/1997/01/11
 bejegyzett határozat: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 nev: BUDAPEST, VI. KER.

3. tulajdoni hányad: 1/1 területhatározat: 1997/01/1997/01/11
 bejegyzett határozat: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 jogviszonyok felvétele: 1997/01/1997/01/11
 nev: BUDAPEST, VI. KER.

I R E S Z

NEM LAKHATÉRIK ÖRÖKSÉGI

TULAJDONI LAP VEGET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten marks: 14, 15

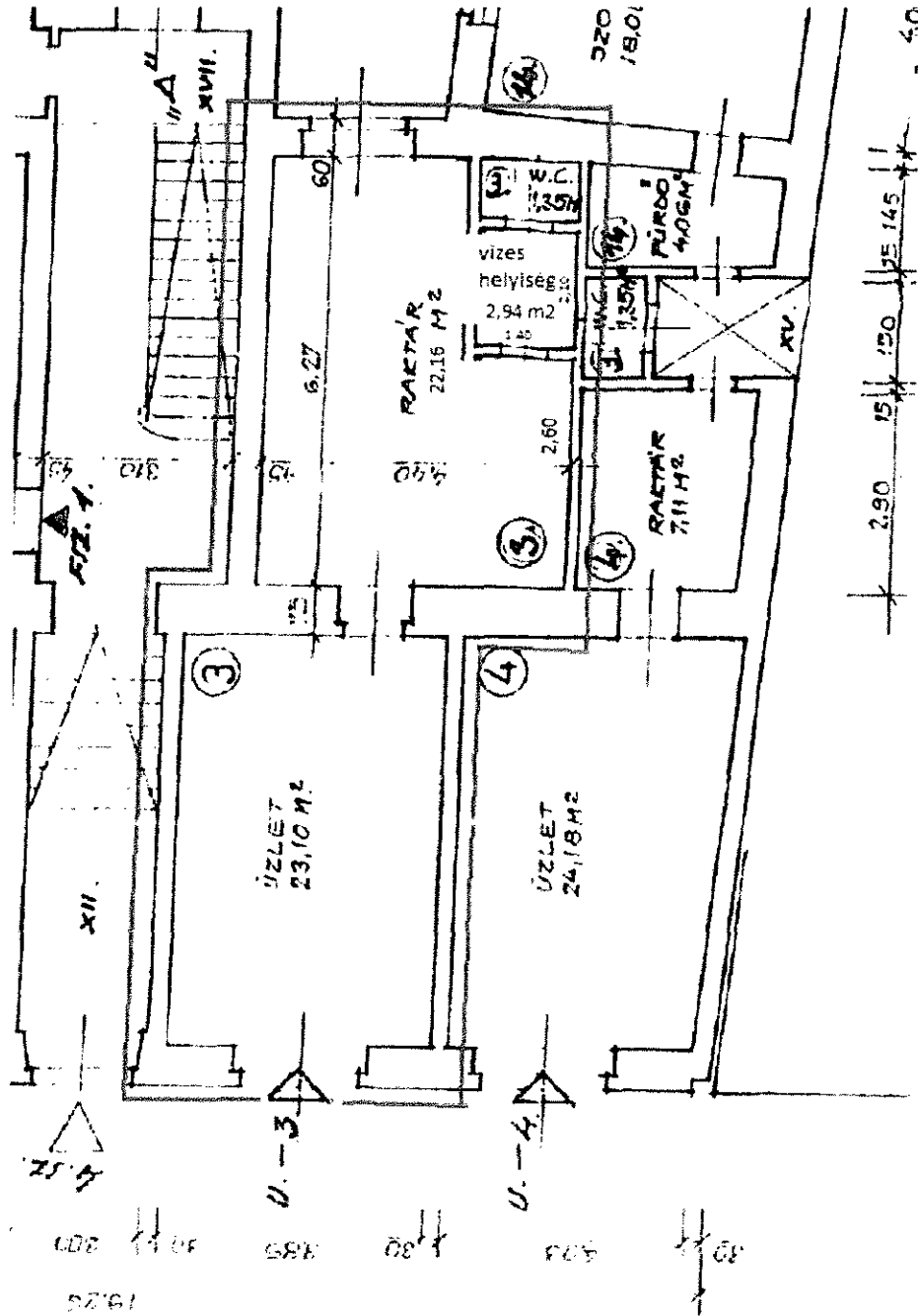
Időpontok

- 1. 1974. 11. 14. - 1974. 11. 15. - 1974. 11. 16. - 1974. 11. 17. - 1974. 11. 18. - 1974. 11. 19. - 1974. 11. 20. - 1974. 11. 21. - 1974. 11. 22. - 1974. 11. 23. - 1974. 11. 24. - 1974. 11. 25. - 1974. 11. 26. - 1974. 11. 27. - 1974. 11. 28. - 1974. 11. 29. - 1974. 11. 30. - 1974. 12. 1. - 1974. 12. 2. - 1974. 12. 3. - 1974. 12. 4. - 1974. 12. 5. - 1974. 12. 6. - 1974. 12. 7. - 1974. 12. 8. - 1974. 12. 9. - 1974. 12. 10. - 1974. 12. 11. - 1974. 12. 12. - 1974. 12. 13. - 1974. 12. 14. - 1974. 12. 15. - 1974. 12. 16. - 1974. 12. 17. - 1974. 12. 18. - 1974. 12. 19. - 1974. 12. 20. - 1974. 12. 21. - 1974. 12. 22. - 1974. 12. 23. - 1974. 12. 24. - 1974. 12. 25. - 1974. 12. 26. - 1974. 12. 27. - 1974. 12. 28. - 1974. 12. 29. - 1974. 12. 30. - 1975. 1. 1. - 1975. 1. 2. - 1975. 1. 3. - 1975. 1. 4. - 1975. 1. 5. - 1975. 1. 6. - 1975. 1. 7. - 1975. 1. 8. - 1975. 1. 9. - 1975. 1. 10. - 1975. 1. 11. - 1975. 1. 12. - 1975. 1. 13. - 1975. 1. 14. - 1975. 1. 15. - 1975. 1. 16. - 1975. 1. 17. - 1975. 1. 18. - 1975. 1. 19. - 1975. 1. 20. - 1975. 1. 21. - 1975. 1. 22. - 1975. 1. 23. - 1975. 1. 24. - 1975. 1. 25. - 1975. 1. 26. - 1975. 1. 27. - 1975. 1. 28. - 1975. 1. 29. - 1975. 1. 30. - 1975. 1. 31. - 1975. 2. 1. - 1975. 2. 2. - 1975. 2. 3. - 1975. 2. 4. - 1975. 2. 5. - 1975. 2. 6. - 1975. 2. 7. - 1975. 2. 8. - 1975. 2. 9. - 1975. 2. 10. - 1975. 2. 11. - 1975. 2. 12. - 1975. 2. 13. - 1975. 2. 14. - 1975. 2. 15. - 1975. 2. 16. - 1975. 2. 17. - 1975. 2. 18. - 1975. 2. 19. - 1975. 2. 20. - 1975. 2. 21. - 1975. 2. 22. - 1975. 2. 23. - 1975. 2. 24. - 1975. 2. 25. - 1975. 2. 26. - 1975. 2. 27. - 1975. 2. 28. - 1975. 2. 29. - 1975. 2. 30. - 1975. 3. 1. - 1975. 3. 2. - 1975. 3. 3. - 1975. 3. 4. - 1975. 3. 5. - 1975. 3. 6. - 1975. 3. 7. - 1975. 3. 8. - 1975. 3. 9. - 1975. 3. 10. - 1975. 3. 11. - 1975. 3. 12. - 1975. 3. 13. - 1975. 3. 14. - 1975. 3. 15. - 1975. 3. 16. - 1975. 3. 17. - 1975. 3. 18. - 1975. 3. 19. - 1975. 3. 20. - 1975. 3. 21. - 1975. 3. 22. - 1975. 3. 23. - 1975. 3. 24. - 1975. 3. 25. - 1975. 3. 26. - 1975. 3. 27. - 1975. 3. 28. - 1975. 3. 29. - 1975. 3. 30. - 1975. 3. 31. - 1975. 4. 1. - 1975. 4. 2. - 1975. 4. 3. - 1975. 4. 4. - 1975. 4. 5. - 1975. 4. 6. - 1975. 4. 7. - 1975. 4. 8. - 1975. 4. 9. - 1975. 4. 10. - 1975. 4. 11. - 1975. 4. 12. - 1975. 4. 13. - 1975. 4. 14. - 1975. 4. 15. - 1975. 4. 16. - 1975. 4. 17. - 1975. 4. 18. - 1975. 4. 19. - 1975. 4. 20. - 1975. 4. 21. - 1975. 4. 22. - 1975. 4. 23. - 1975. 4. 24. - 1975. 4. 25. - 1975. 4. 26. - 1975. 4. 27. - 1975. 4. 28. - 1975. 4. 29. - 1975. 4. 30. - 1975. 5. 1. - 1975. 5. 2. - 1975. 5. 3. - 1975. 5. 4. - 1975. 5. 5. - 1975. 5. 6. - 1975. 5. 7. - 1975. 5. 8. - 1975. 5. 9. - 1975. 5. 10. - 1975. 5. 11. - 1975. 5. 12. - 1975. 5. 13. - 1975. 5. 14. - 1975. 5. 15. - 1975. 5. 16. - 1975. 5. 17. - 1975. 5. 18. - 1975. 5. 19. - 1975. 5. 20. - 1975. 5. 21. - 1975. 5. 22. - 1975. 5. 23. - 1975. 5. 24. - 1975. 5. 25. - 1975. 5. 26. - 1975. 5. 27. - 1975. 5. 28. - 1975. 5. 29. - 1975. 5. 30. - 1975. 5. 31. - 1975. 6. 1. - 1975. 6. 2. - 1975. 6. 3. - 1975. 6. 4. - 1975. 6. 5. - 1975. 6. 6. - 1975. 6. 7. - 1975. 6. 8. - 1975. 6. 9. - 1975. 6. 10. - 1975. 6. 11. - 1975. 6. 12. - 1975. 6. 13. - 1975. 6. 14. - 1975. 6. 15. - 1975. 6. 16. - 1975. 6. 17. - 1975. 6. 18. - 1975. 6. 19. - 1975. 6. 20. - 1975. 6. 21. - 1975. 6. 22. - 1975. 6. 23. - 1975. 6. 24. - 1975. 6. 25. - 1975. 6. 26. - 1975. 6. 27. - 1975. 6. 28. - 1975. 6. 29. - 1975. 6. 30. - 1975. 7. 1. - 1975. 7. 2. - 1975. 7. 3. - 1975. 7. 4. - 1975. 7. 5. - 1975. 7. 6. - 1975. 7. 7. - 1975. 7. 8. - 1975. 7. 9. - 1975. 7. 10. - 1975. 7. 11. - 1975. 7. 12. - 1975. 7. 13. - 1975. 7. 14. - 1975. 7. 15. - 1975. 7. 16. - 1975. 7. 17. - 1975. 7. 18. - 1975. 7. 19. - 1975. 7. 20. - 1975. 7. 21. - 1975. 7. 22. - 1975. 7. 23. - 1975. 7. 24. - 1975. 7. 25. - 1975. 7. 26. - 1975. 7. 27. - 1975. 7. 28. - 1975. 7. 29. - 1975. 7. 30. - 1975. 7. 31. - 1975. 8. 1. - 1975. 8. 2. - 1975. 8. 3. - 1975. 8. 4. - 1975. 8. 5. - 1975. 8. 6. - 1975. 8. 7. - 1975. 8. 8. - 1975. 8. 9. - 1975. 8. 10. - 1975. 8. 11. - 1975. 8. 12. - 1975. 8. 13. - 1975. 8. 14. - 1975. 8. 15. - 1975. 8. 16. - 1975. 8. 17. - 1975. 8. 18. - 1975. 8. 19. - 1975. 8. 20. - 1975. 8. 21. - 1975. 8. 22. - 1975. 8. 23. - 1975. 8. 24. - 1975. 8. 25. - 1975. 8. 26. - 1975. 8. 27. - 1975. 8. 28. - 1975. 8. 29. - 1975. 8. 30. - 1975. 8. 31. - 1975. 9. 1. - 1975. 9. 2. - 1975. 9. 3. - 1975. 9. 4. - 1975. 9. 5. - 1975. 9. 6. - 1975. 9. 7. - 1975. 9. 8. - 1975. 9. 9. - 1975. 9. 10. - 1975. 9. 11. - 1975. 9. 12. - 1975. 9. 13. - 1975. 9. 14. - 1975. 9. 15. - 1975. 9. 16. - 1975. 9. 17. - 1975. 9. 18. - 1975. 9. 19. - 1975. 9. 20. - 1975. 9. 21. - 1975. 9. 22. - 1975. 9. 23. - 1975. 9. 24. - 1975. 9. 25. - 1975. 9. 26. - 1975. 9. 27. - 1975. 9. 28. - 1975. 9. 29. - 1975. 9. 30. - 1975. 10. 1. - 1975. 10. 2. - 1975. 10. 3. - 1975. 10. 4. - 1975. 10. 5. - 1975. 10. 6. - 1975. 10. 7. - 1975. 10. 8. - 1975. 10. 9. - 1975. 10. 10. - 1975. 10. 11. - 1975. 10. 12. - 1975. 10. 13. - 1975. 10. 14. - 1975. 10. 15. - 1975. 10. 16. - 1975. 10. 17. - 1975. 10. 18. - 1975. 10. 19. - 1975. 10. 20. - 1975. 10. 21. - 1975. 10. 22. - 1975. 10. 23. - 1975. 10. 24. - 1975. 10. 25. - 1975. 10. 26. - 1975. 10. 27. - 1975. 10. 28. - 1975. 10. 29. - 1975. 10. 30. - 1975. 10. 31. - 1975. 11. 1. - 1975. 11. 2. - 1975. 11. 3. - 1975. 11. 4. - 1975. 11. 5. - 1975. 11. 6. - 1975. 11. 7. - 1975. 11. 8. - 1975. 11. 9. - 1975. 11. 10. - 1975. 11. 11. - 1975. 11. 12. - 1975. 11. 13. - 1975. 11. 14. - 1975. 11. 15. - 1975. 11. 16. - 1975. 11. 17. - 1975. 11. 18. - 1975. 11. 19. - 1975. 11. 20. - 1975. 11. 21. - 1975. 11. 22. - 1975. 11. 23. - 1975. 11. 24. - 1975. 11. 25. - 1975. 11. 26. - 1975. 11. 27. - 1975. 11. 28. - 1975. 11. 29. - 1975. 11. 30. - 1975. 12. 1. - 1975. 12. 2. - 1975. 12. 3. - 1975. 12. 4. - 1975. 12. 5. - 1975. 12. 6. - 1975. 12. 7. - 1975. 12. 8. - 1975. 12. 9. - 1975. 12. 10. - 1975. 12. 11. - 1975. 12. 12. - 1975. 12. 13. - 1975. 12. 14. - 1975. 12. 15. - 1975. 12. 16. - 1975. 12. 17. - 1975. 12. 18. - 1975. 12. 19. - 1975. 12. 20. - 1975. 12. 21. - 1975. 12. 22. - 1975. 12. 23. - 1975. 12. 24. - 1975. 12. 25. - 1975. 12. 26. - 1975. 12. 27. - 1975. 12. 28. - 1975. 12. 29. - 1975. 12. 30. - 1975. 12. 31.

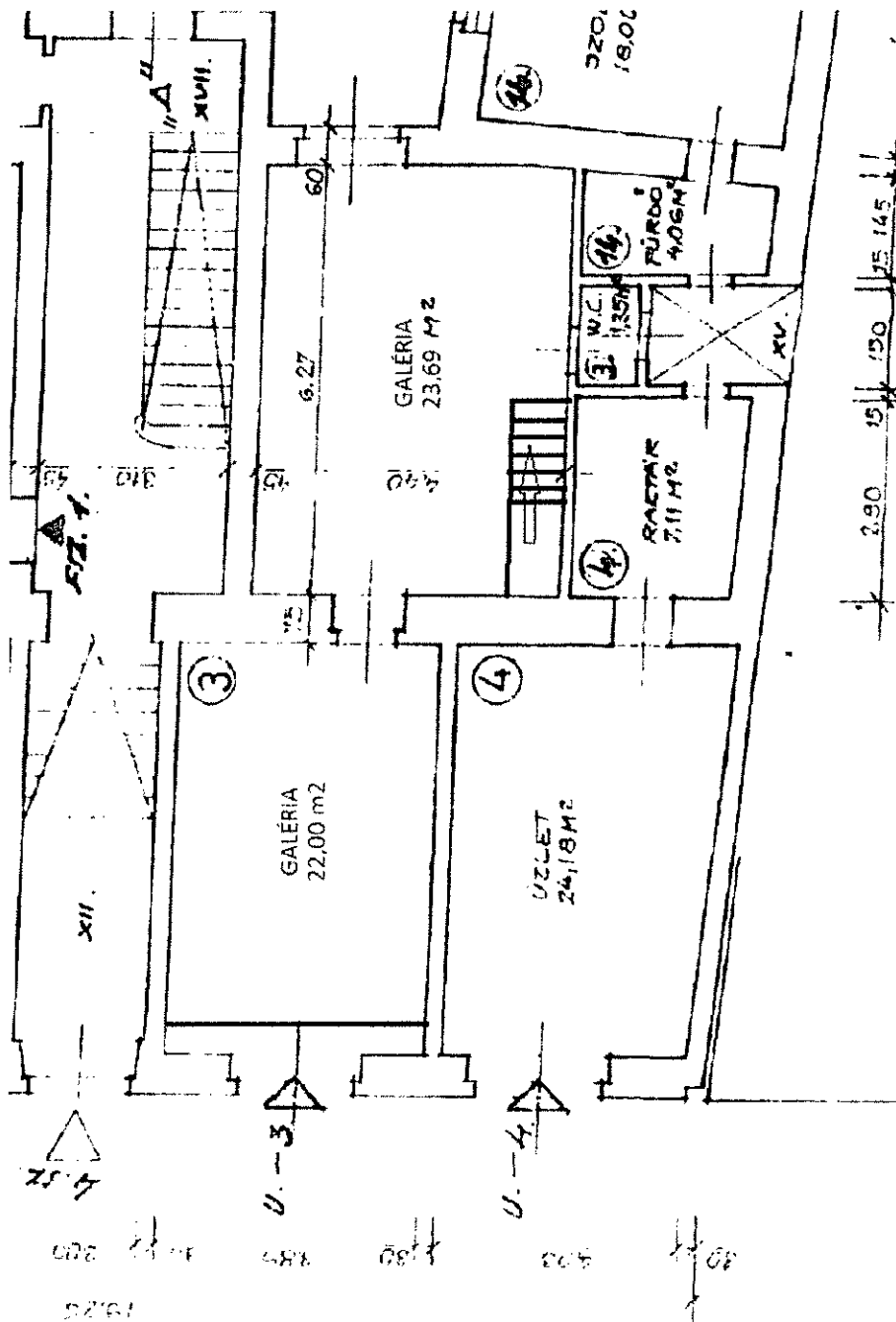
Handwritten marks: a stylized 'u' and 'A'.

ALAPRAJZ

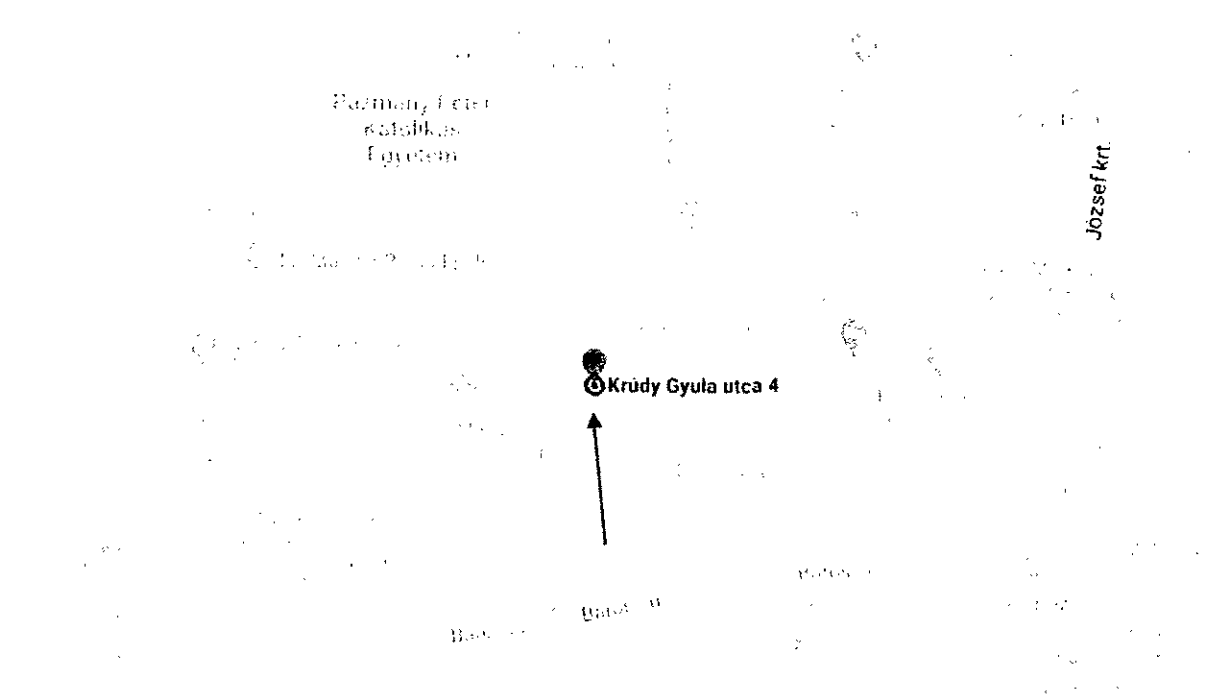
FÖLDSZINT



GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



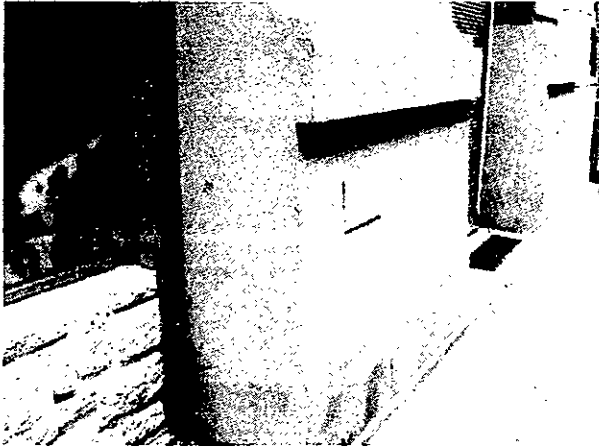
03. utcafronti homlokzat



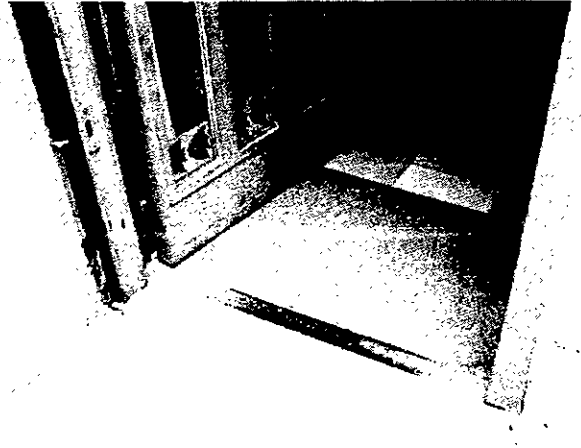
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. lábazat



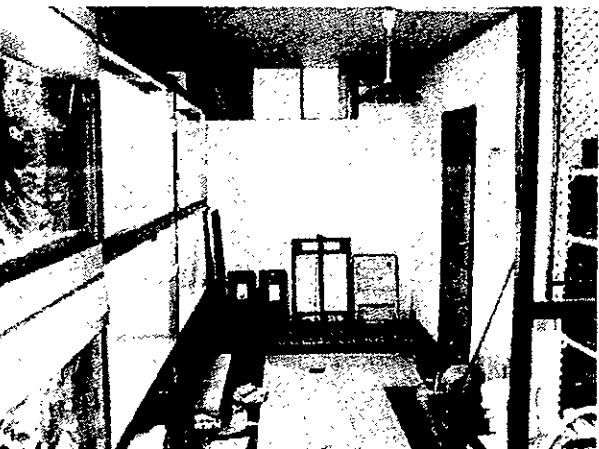
07. ingatlan bejárata



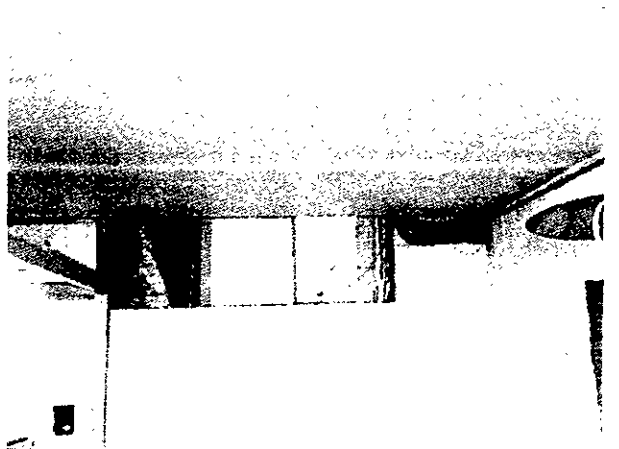
08. üzlettér



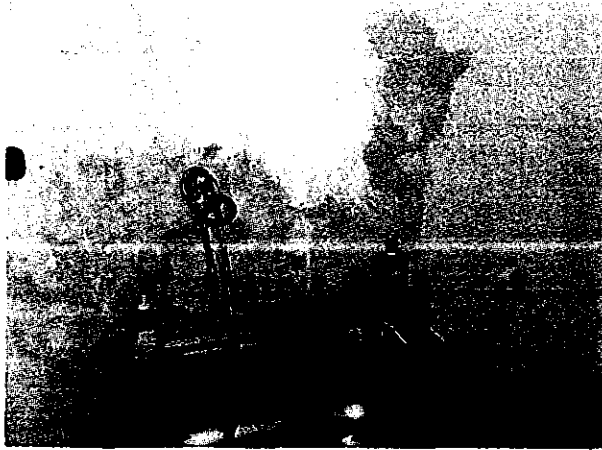
09. ingatlan bejárati ajtajának környéke



10. raktár



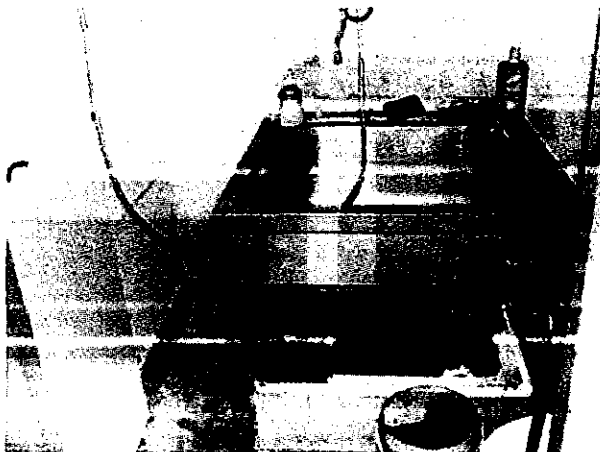
11. raktár falszerkezet, galéria tartószerkezete



12. vizes helyiség falszerkezete



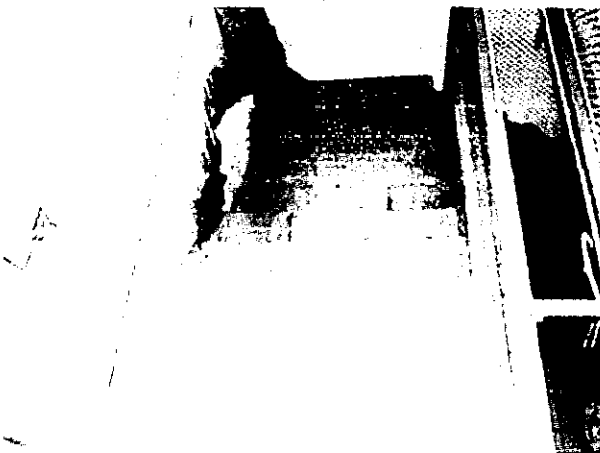
13. vizes helyiség padozata



14. 12. vizes helyiség falszerkezete és padozata



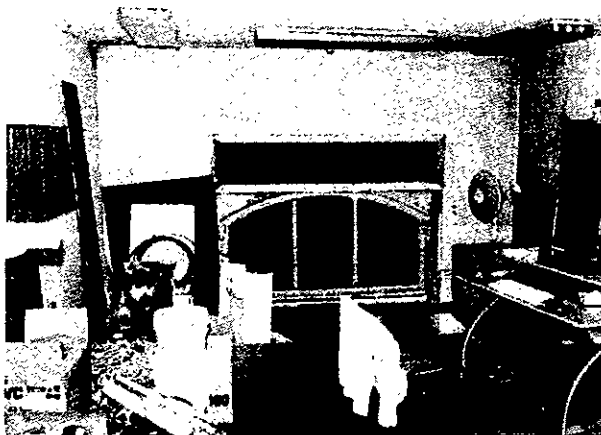
15. WC



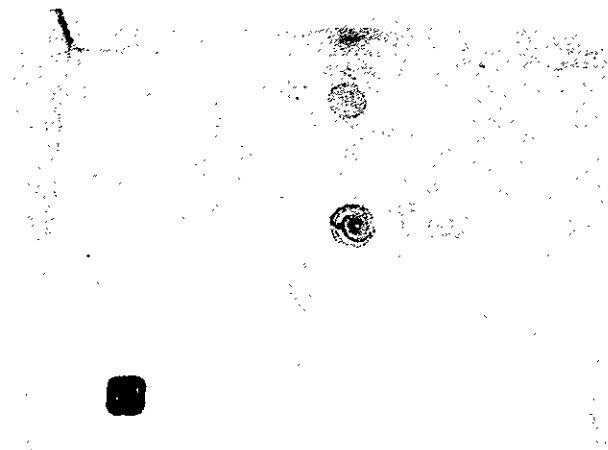
16. lépcsősor a galériára



17. galéria falszerkezete



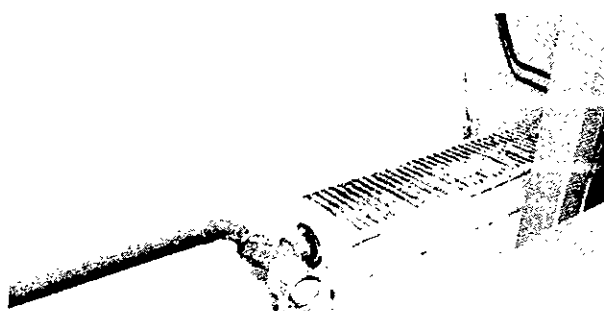
18. galéria



19. ázási nyomok a falszerkezeten



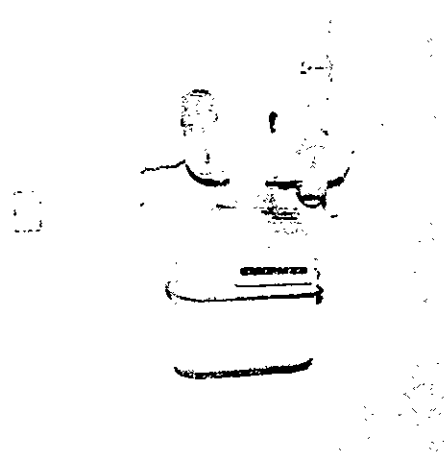
20. kombi gázcirkó



21. radiátor



22. villanyóra



23. gázóra