

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. augusztus 5.-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti üres, nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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: értébecslés

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, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti 35081/0/A/56 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2020. május 8-án került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati 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 II, HVT V területre esik, de a Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségre vonatkozóan 5.610,- Ft/hó.

Balogh Mónika egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. FS 1. nyilvántartási szám: 54812248; adószám: 56180569-1-42) 2020. május 18-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **szépségszalon, kéz és lábápolás, műköröm építés** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 20.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. június 18. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. június 23. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.730.000,- Ft** (488.750,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a **fodrászat, kozmetika, műkörömpépítés** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított módon nettó 58.650,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Balogh Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. FS 1. nyilvántartási szám: 54812248; adószám: 56180569-1-42) részére a **kérelmező által ajánlott 20.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés jelentős.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Balogh Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. FS 1. nyilvántartási szám: 54812248; adószám: 56180569-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szépségszalon, kéz és lábápolás, műköröm építés** tevékenység céljára, a számított **58.650,- Ft/hó + ÁFA** közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – önkormányzati bérbeadási döntésre – a Bizottságot 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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően 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, lakossági kisipari szolgáltatásnál a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VIII. 05.) számú határozata

Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti ingatlan üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti 35081/0/A/56 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**

Cz R. V.

bérbeadásához **Balogh Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. FS 1. nyilvántartási szám: 54812248; adószám: 56180569-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szépségszalon, kéz és lábápolás, műköröm építés** tevékenység céljára az **ajánlott 20.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.**

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti 35081/0/A/56 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** **Balogh Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József körút 69. FS 1. nyilvántartási szám: 54812248; adószám: 56180569-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szépségszalon, kéz és lábápolás, műköröm építés** tevékenység céljára a számított **58.650 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.**
- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.-2.) pontok esetében 2020.augusztus 5, 2.) pont esetében 2020.október 31.

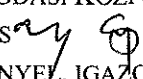
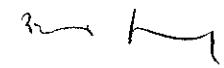
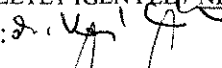
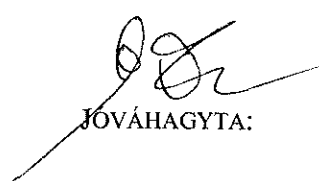
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2020. július 28.



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	
ALJEJYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
CZUKKERNÉ DR. PINTER ERZSÉBET	
JEGYZŐ 	
	
	JÓVÁHAGYTA:
	VERES GÁBOR
	A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
	KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1-041

115-320/2020

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

2020-06-25

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-541

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Nagy Fuvaros utca 22-24. 1lph.
fsz. 56.



sám alatti

35081/0/A/56 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. június

Független | Megbízható | Értékmérő

2.12.1

4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-541
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Nagy Fuvaros utca 22-24. 1lph. fsz. 56.
Helyrajzi száma	: 35081/0/A/56
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m2 ár: 488 895 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2043 m ²
Eszmei hányad	: 102 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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: **11 730 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-hétszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 580 000 Ft**
azaz **Négymillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **8 800 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

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

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

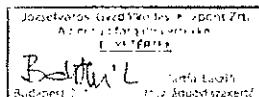
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. június 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 18.

2020 JÚN 23.



CPR-Vagyontértékelő Kft.

1025 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 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, Ör 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 értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén Jelenlévők: 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):	1081 Budapest, Nagy Fuvaros utca 22-24. 1lph. fsz. 56.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m ²
Helyrajzi száma:	35081/0/A/56
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Egyéb elővásárlási jog a 35081/a/1-35081/a/52 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.
---------------------	---

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Mátyás tér és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A társasház 1940-ben épült, szintkialakítása pince + földszint + 5 emelet, szerkezete bauxitbeton. A székesfőváros szociális lakáspolitikája eredményeként megépített kislakásos épületet művészi alkotással díszítették. A főbejárati ráncos kapun betekintve Borberek Kovács Zoltán kétfalakos életnagyságú szobra látható, valamint a ház falán emléktábla örökíti meg, hogy ebben a házban élt és alkotott 1941 és 1944 között Sinka István - Kossuth-díjas író, költő.

A vizsgált ingatlan 24 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, thermo üvegezésűek, melyek belső kirakatvédő ráccsal védettek, jó állapotúak. A bejárattal szemben egy iroda került leválasztásra, amely felett kisméretű galéria kiépített, alatta a belmagassága 2,10 m. Az ingatlanban jelenleg a fűtés nincs kiépítve, bár a fűtéshez tartozó radiátorcsövek kiépítettek. Fűtőtest és radiátor nincs, viszont egy puffertartály látható a wc-ben. A melegvíz-ellátását biztosító berendezés sem kiépített, vagy leszerelésre került. A burkolat kerámia, a falak festettek, jó állapotúak.

Az albetétben víz- villany- és gázóra kiépített. Bejárati nyílásmagasság: 3,70 m. Belső tér belmagassága: 4,20 m.

Összességében a vizsgált ingatlan jó állapotúnak mondható.

Épület:

Épület építési éve:	1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendás	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, klinkertégla burkolatú	

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia (galérián laminált parketta)	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	jó
Bejárati nyílás magassága:	3,70 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,20 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A tulajdoni lapon az ingatlan irányítószámában elírás történt, 1084 helyett 1081 lett rögzítve. Az épület bauxitbeton szerkezetű.

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 külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható az erkélyek körüli részen. A felső szintek sima kőporos vakolatúak, a földszinti rész klinker téglával díszítettek, állapotuk átlagos.

Albetét:

Az albetétben vizesedés, penészedés nem látható, valamint épületszerkezeti hibákra utaló jelek sem tapasztalhatók. Az ingatlan kézmosóval és wc-vel rendelkezik, ugyanakkor melegvíz-ellátás és fűtés nem biztosított.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett	20,05 m ²	100%	20,05 m ²
iroda	kerámia	festett	3,20 m ²	100%	3,20 m ²
wc	kerámia	festett+csempézett	1,19 m ²	100%	1,19 m ²
galéria	laminált	festett	3,20 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,44 m ²	100%	-0,44 m ²
Összesen:			27,20 m²		24,00 m²
Összesen, kerekítve:			27 m²		24 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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 (tiszta 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2020. II. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú 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 Költségbecslési 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	2043 m ²	
Eszmei hányad:	102	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,84 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 580 000 Ft	, Négymillió-ötszáznyolcvanezer- 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:	1081 Budapest, Nagy Fuváros utca 22-24. 1.lph. fsz. 56.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	24	44	27	23	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	13 000 000	14 500 000	22 490 000	19 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		366 136	433 333	567 391	449 800	514 029
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	1%	0%	4%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	5%	0%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	0%	-3%	0%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	3%	0%	0%	0%
galéria		2%	2%	-2%	2%	2%
ház műszaki állapota (bauxit), építési éve		-3%	5%	-3%	-3%	-3%
Összes korrekció:		18%	21%	-8%	3%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		432 041	522 600	520 865	464 194	504 776
Fajlagos átlagár:		488 895 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 733 480 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 730 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsonatna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

11 730 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Nagy Fuvaros utca 22-24. 1lph. fsz. 56.	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	24	27	36	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 667	3 750	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	5%
galéria		2%	0%	2%
Összes korrekció:		7%	-14%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 861 Ft/m ² /hó	3 233 Ft/m ² /hó	3 123 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 072 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 072 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		796 262 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	39 813 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 925 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 813 Ft
Költségek összesen:		95 551 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		700 711 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 010 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 010 000 Ft

azaz Tízmillió-tízezer- 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 hozamalapú 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:	11 730 000 Ft	100%	11 730 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 010 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 730 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 730 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-hétszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 rendeltetésszerű 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:

Ingtalan címe: **1081 Budapest, Nagy Fuvaros utca 22-24. 1lph. fsz. 56.**

Ingtalan piaci forgalmi értéke: **11 730 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-hétszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 18.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8090004/215205/2020

2020.06.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35081/0/A/56 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII KER. Nagy Fuvaros utca 22-24. 1h:1. földszint ajtó:56 "felhívászat
alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		

üzlethelyiség	24	0 0	102/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 990995/1999/				

2. Béjegyző határozat: 80070/1994/1994 03 02

Tárház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Béjegyző határozat, érkezési idő: 80070/1994/1994 03 02

jegyzim: 1991. évi XXXIII. tv. 246017/1993/1993.12.06

jegyzim: eredeti felvétel 80070/1994/1994 03 02

jegyzim: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. Béjegyző határozat, érkezési idő: 80070/1994/1994 03 02

Egyéb elővásárlási jog a 35081/a/1-35081/a/52 hrsz-u ingatlanok mindenkorai tulajdonosai
javára

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS u. 22-24. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az ÜRSZ Társasházakat Kezvelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Rt / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 3. 1969. / IX. évi / Hrv. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elődegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 548 tulajdoni lapon 35081 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 2043 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS u. 22-24. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kézvelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kiegészítő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül vég.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetékekkel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződésnek létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Körös és külön tulajdon

A. A körös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenfajta tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt létesítményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telektől együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 2043 nm területtel, műtervezéssel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

- 15 -

54./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 54./ számmal jelölt, a természetben a " pince 54. sz. III.lh " alatti
3 raktár, közlekedő
helyiségekből álló pince raktár 43 nm alapterülettel, valamint
a közös tulajdonból

80 / 10.000 hányad

55./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 55./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 55. sz. I.lh. " alatti
iroda, wc, mosdó
helyiségekből álló fsz-i iroda 30 nm alapterülettel, valamint
a közös tulajdonból

125 / 10.000 hányad

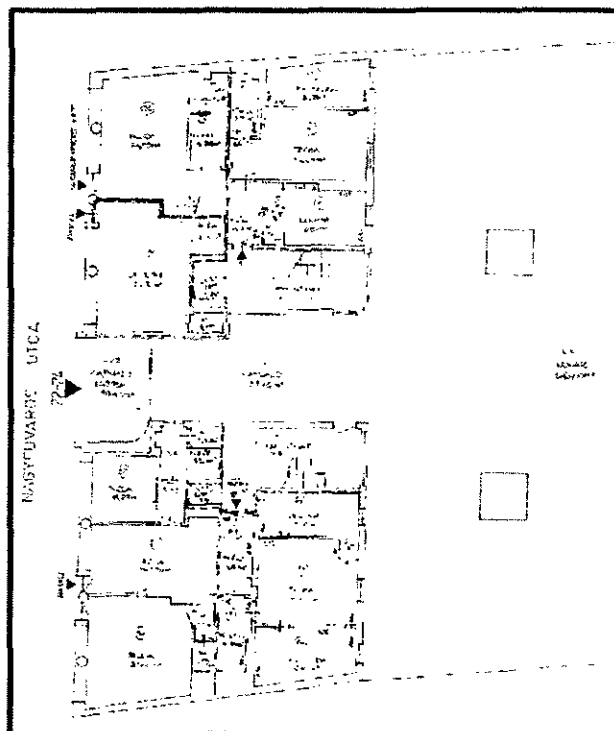
56./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 56./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 56. sz. I. lh. " alatti
üzlettér, iroda, wc
helyiségekből álló fsz-i üzlet 24 nm alapterülettel, valamint
a közös tulajdonból

102 / 10.000 hányad

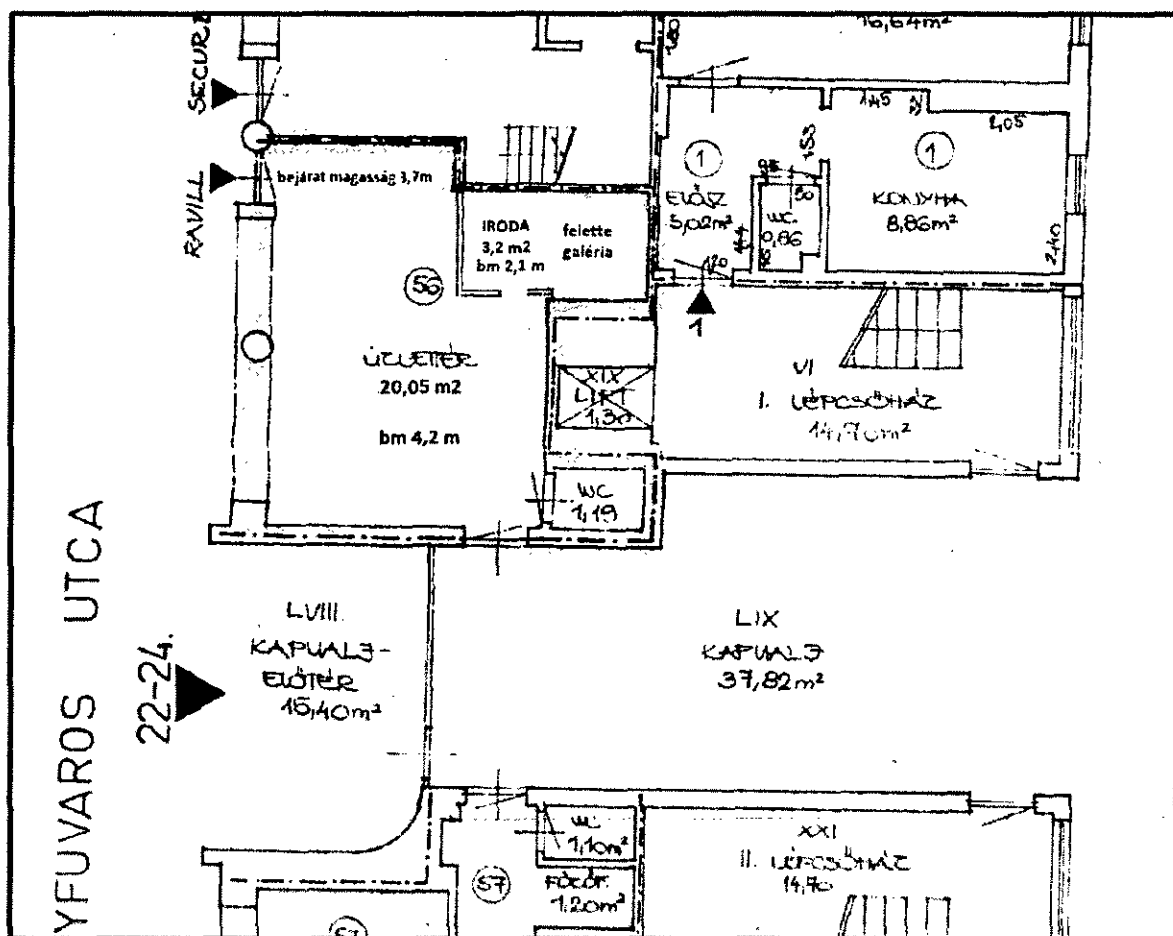
57./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 57./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 57. sz. II.lh. " alatti
Előtér, 2 wc, 1 iroda, mosdó, főzőfűlke
helyiségekből álló fsz-i iroda 56 nm alapterülettel, valamint
a közös tulajdonból

235 / 10.000 hányad

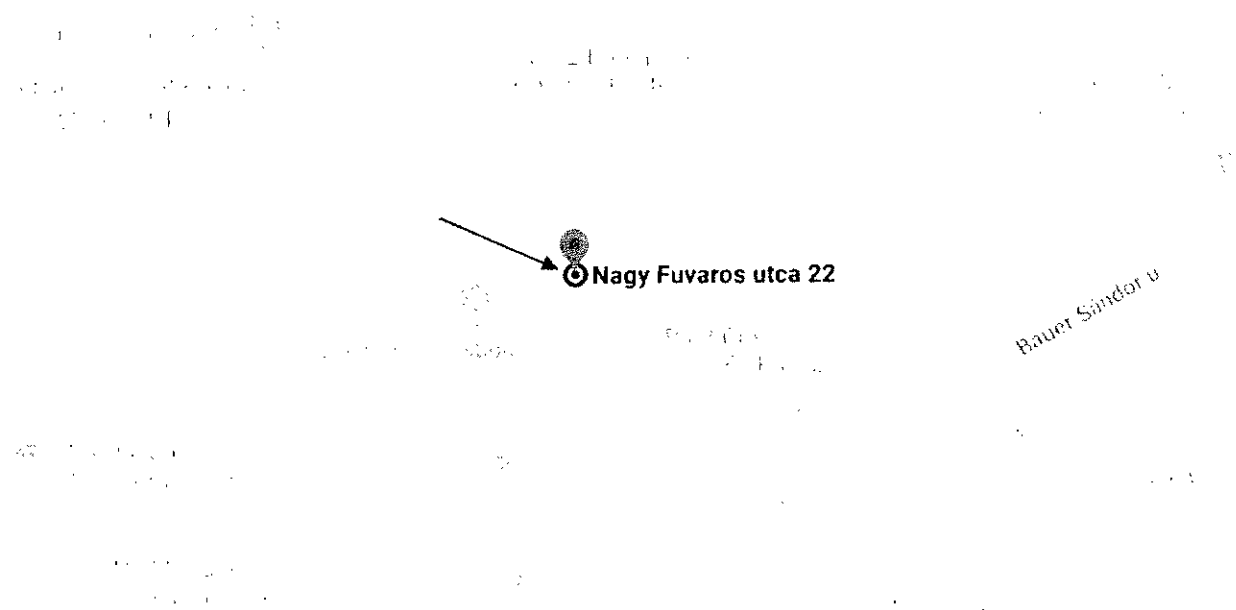
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. utcafront



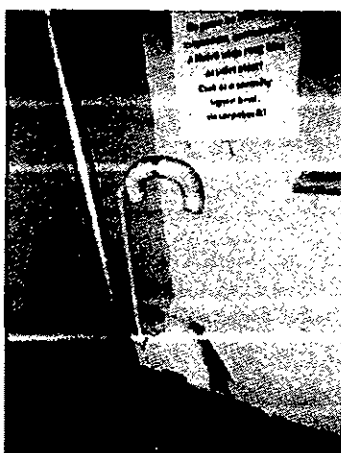
06. üzlet bejárata



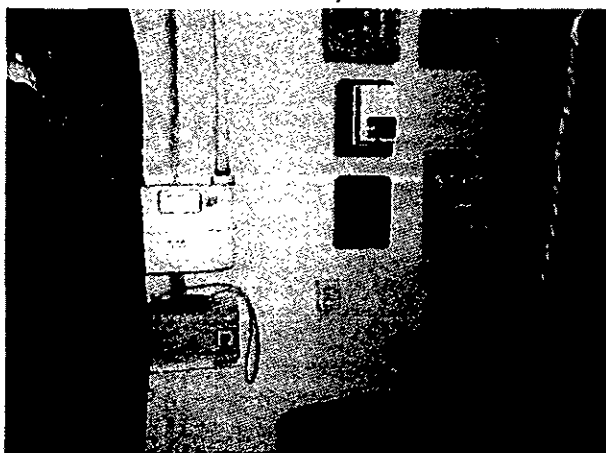
07. fémszerkezetes nyílászáró



08. belső kirakatvédő ráccsal ellátott
nyílászáró



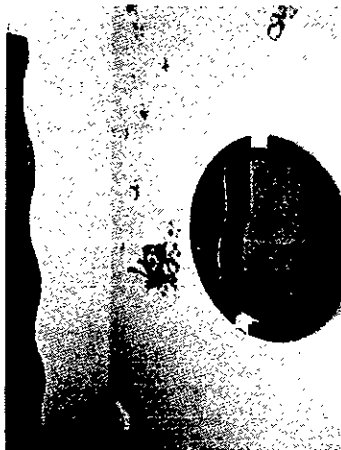
09. gázkonvektor helye



10. gázóra/villanyóra



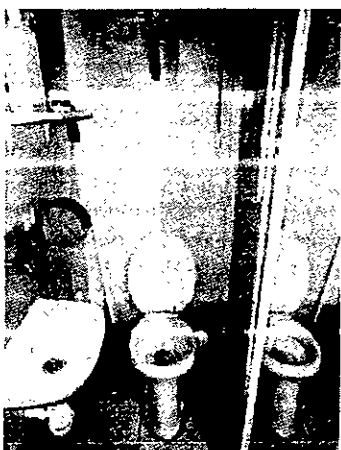
11. vízóra



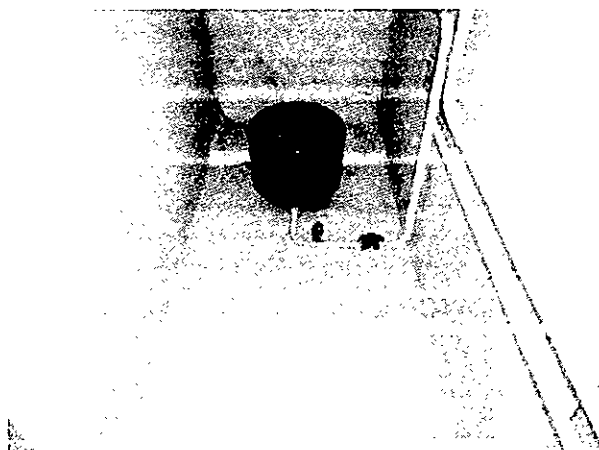
12. iroda



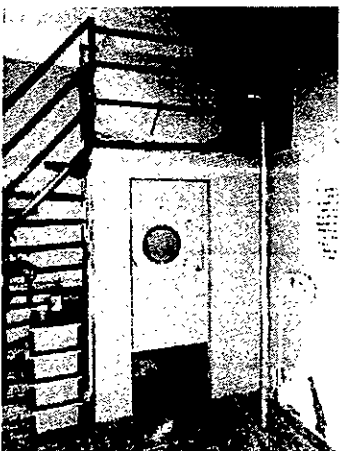
13. belső tér



14. wc/kézmósó



15. puffertartály a wc-ben



16. galéria alatti iroda



17. galéria