

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

2. 12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. 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, Práter utca 9. szám alatti**, 36394/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 96 m² nagyságú utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 7 db Önkormányzati tulajdonú ebből 2 db lakás és 5 db 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 I területre esik, de a Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízorás helyiségre vonatkozóan 16.357,- Ft/hó. A fenti helyiség 2013. május 18.-án került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az ingatlan az épület Práter utcai oldala felől közelíthető meg, közvetlen 192 cm bejárat magasságú, 120 cm széles, kétszárnyú, fémszerkezetű utcafronti bejárat, amely biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A vizes helyiség csempeburkolata egységes, felette erőteljes a vizesedés. Jelentős a talaj-menti felázás okozta vakolatmállás, omlás, salétromosodás, foltosodás az ingatlan egészében, a helyiségek mennyezetén a szakszerűtlenül felhordott festés lepergett. A vizes helyiség falazatán haránt repedés látható, a szerkezet felújítandó. Közműrendszerek közül az összes kiépített. Az ingatlan falszerkezetének talaj menti vizesedésének megszüntetése, javítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

Az **Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (székhely: 1082 Budapest Nap utca 9. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-344085; adószám: 26774051-2-42; képviselője: Sztojcsné Győri Anikó) 2020. január 17. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be – amelyet 2020. július 16-án megerősített – a fenti helyiségre **fotó stúdió tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett**, 70.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. július 1. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. július 9 napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.520.000,- Ft** (234.583,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **műterem tevékenységhez kapcsolódó 4 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 75.066,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 37.533,-Ft/hó + ÁFA.

2-4 1

Nem javasoljuk a fenti helyiség esetében a kedvezmény érvényesítését tekintettel arra, hogy a kérelmező által tett bérleti díj ajánlat sokkal előnyösebb az Önkormányzat számára. A számított és az ajánlott bérleti díj közötti különbség csekély, tekintettel arra, hogy hét év óta üresen álló és erősen salétromos pincehelyiségről van szó **javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (székhely: 1082 Budapest Nap utca 9. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-344085; adószám: 26774051-2-42; képviselője: Sztojcsné Győri Anikó) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével) műterem tevékenység céljára, az ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betervezés 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 gondoskodik 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 bevételét. A helyiség bérbeadása 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.

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 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, műterem tevékenységnél a bérleti díj szorzó 4 %.

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

g. w

m

2

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 96 m² nagyságú utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (székhely: 1082 Budapest Nap utca 9. fsz.4.; cégjegyzékszám: 01-09-344085; adószám: 26774051-2-42; képviselője: Sztojcsné Győri Anikó) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **műterem tevékenység céljára**, az ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA** közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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.) pont esetében 2020. augusztus 5.; 2.) pont esetében 2020. október 31.

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

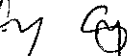
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

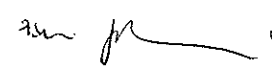
Budapest, 2020. július 28.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

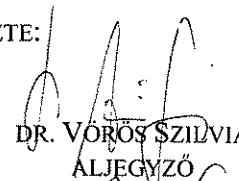
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

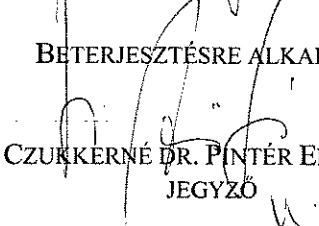
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZÚRKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

26 3

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-550

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint.



szám alatti

36394/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

A-61

4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-550
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint.
Helyrajzi száma	: 36394/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 96 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 96 m ² Fajlagos m ² ár: 234 562 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 699 m ²
Eszmei hányad	: 437 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
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: **22 520 000 Ft**
azaz **Huszonkettőmillió-ötszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **8 550 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **19 140 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-egyszáznegyvenezer- 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.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. június 23.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 1.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József köz 69

Adószám: 22 171393-2-42

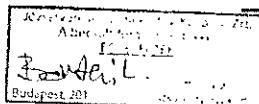
www.cpr-ertekelso.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2020 JÚL 09.



1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő 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: Ingatlanvagyon-értékelő

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):	1083 Budapest, Práter utca 9. pincszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	96,0 m ²
Helyrajzi száma:	36394/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Józsefvárosi 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 Józsefváros Corvinnegyed kerület részében található társasház pincszintjén érhető el. Ez a városrész a jövő gondosan megtervezett városnegyede, Budapest szívében, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van. A legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok, a Duna-part, fontos közlekedési csomópontok, sőt még a repülőtér is könnyedén elérhetőek.

Nem csak az M3-as metróvonal és a 4-6-os villamos közelsége, hanem a terület átgondolt koncepciójának köszönhető teljes körű szolgáltatási környezet is gondoskodik a lakók kényelméről: üzletek, éttermek, posta, bank, patika, fogászat, sportközpont, uszoda, színház, mozi és még sok más szolgáltatás érhető el.

A több újépítésű társasház mellett még számos régi bérház is megtalálható, melyek műszaki állapota felújítandó.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a Nagykörútról nyíló, a Práter és a Kisfaludy utcák által határolt telekterületre épített, utcafronti zártosú beépítésű társasház északi, Práter utcai, részén helyezkedik el, közvetlen utca felől nyíló utcafronti bejárattal, 5 db fém szerkezetű ablakkal az utca felé. Az épület 1904-05 között épült Körössy Alibert Kálmán tervei alapján, szecessziós építészeti stílusban. Kialakítását tekintve pince + földszint + félemelet + 3 emelet szintosztású, az ingatlan bejáratának környéke előre gyártott műkö lábazattal ellátott, amely néhol kissé elvált a homlokzattól, felette egyedi díszítéssel ellátott, színezett homlokzattal, amely egységes, az emeleti szinteken szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, a műkö lábazat felett néhol - talaj menti vízesedéssből adódó - foltosodás, enyhe vakolathullás látható. A fa ácsszerkezetű összetett tetőszerkezet síkpala borítással ellátott, az ereszcsonna rendszer állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

A vizsgált ingatlan az épület Práter utcai oldala felől közelíthető meg, közvetlen 192 cm bejárati magasságú, 120 cm széles, kétszárnyú, fémszerkezetű utcafronti bejárattal, amely biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. Az 5 db fém szerkezetű utcafronti tájolású ablak erőteljesen amortizált állapotú, hőtechnikailag nem megfelelő. A helyiségek falszerkezetének jelentős része mintegy 180 cm magasságban festett lambéria burkolattal takart, az alatta található falszerkezet állapota csak a folytonossági hiányok mentén szemrevételezhető. A vizes helyiségek csempeburkolata egységes, felette erőteljes a vízesedés. Jelentős a talaj-menti felázás okozta vakolatmállás/omlás, salétromosodás, foltosodás az ingatlan egészében, a helyiségek mennyezetén a szakszerűtlenül felhordott festés lepergett. A padozat jelentős része (a vizes helyiségek kivételével) linóleummal borított, az alatta található szerkezeti elemek állapota nem behatárolható. A vizes helyiség falazatán haránt repedés látható, a szerkezet felújítandó. A belső tér magassága a bejáráshoz közelebb eső részen 295 cm, a belső helyiségben az acélgerendás téglalobozatos földem alatt 300/305 cm. Közműrendszerek közül az összes kiépített, a szemle során gázóra fotózva, víz- és villanyóra nem található, szellőztető rendszer kiépített, működőképessége nem behatárolható. A meleg-víz ellátást biztosító rendszer egységét eltávolították, fűtési rendszert nem kiépített. Az ingatlan falszerkezetének talaj menti vízesedésének megszüntetése, javítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

Épület:

Épület építési éve:	1904-05	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + félemelet + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg földem szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, síkpala fedés	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, köporos, díszítőelemekkel ellátott	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempezett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű, kétszárnyú ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	192 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	295-305 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	párnafa tokozású egyszerű típusajtók (leszerelve)	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	központi egység eltávolítva	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra fotózva, víz- és villanyóra nem fellelhető	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 utcafronti homlokzatának kőporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújított, a lábazati részen lokálisan kisebb - talaj menti vizesedés okozta - vakolathibák, hiányosságok láthatók. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a csapadék elvezetést.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős - talaj menti vizesedésből adódó - ázási nyomok láthatók, melyek javítása jelentős anyagi ráfordítás mellett lehetséges. Közműrendszerek közül eredetileg az összes kiépített, a hálózatok vezetékeinek állapota nem behatárolható, vélhetően erőteljesen amortizált, cserére szoruló. A homlokzati nyílászárók biztonság- és hőtechnikailag nem megfelelőek, felújítandó állapotúak. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlethelyiség	linóleum	mű lambéria, vakolat	53,00 m ²	100%	53,00 m ²
üzlethelyiség	linóleum	mű lambéria, vakolat	36,72 m ²	100%	36,72 m ²
WC	mozaiklap	kerámialap, festett	1,43 m ²	100%	1,43 m ²
mosdó	mozaiklap	kerámialap, festett	3,51 m ²	100%	3,51 m ²
WC	mozaiklap	kerámialap, festett	0,84 m ²	100%	0,84 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,50 m ²	100%	0,50 m ²
Összesen:			96,00 m ²		96,00 m ²
Összesen, kerekítve:			96,00 m ²		96,00 m ²

Megjegyzés:

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

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 sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (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.

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 egységárai 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 javíthatóak 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	699 m ²
Eszmei hányad:	437 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	30,55 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	8 550 000 Ft , Nyolcmillió-ötszázötvenezer- Ft .

2. 41/10

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:	1083 Budapest, Práter utca 9. pincszint.	VIII. ker., Bródy Sándor utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Vas utca	VIII. ker., József utca	VIII. ker., Losonci negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	96	100	81	96	72	98
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 990 000	33 500 000	27 890 000	37 500 000	35 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		251 910	372 222	261 469	468 750	321 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-3%	0%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-10%	0%	0%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-15%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
kiépített galéria		0%	-10%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció*:		-14%	-33%	-15%	-45%	-30%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		216 139	249 389	222 248	258 750	226 286
Fajlagos átlagár:		234 562 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		22 517 952 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		22 520 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakokkal rendelkező, felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/28410887
2. adat: Losoncinegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, részben galériázott, felújítandó állapotú üzlethelyiség/iroda, ingatlan.com/30724408
3. adat: Palotanegyed, utcafronti, pincszinten található helyiség, gipszkarton előlappal a falazaton, laminált parkettával, ingatlan.com/29628785
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújított, bejáratos kozmetika, önálló cirkófűtéssel, ingatlan.com/31326553
5. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, belső kétszintes, jó műszaki és esztétikai állapotú, működő fodrászat, ingatlan.com/31447806

*Az összes korrekció mértéke helyenként meghaladja a 30%-os mértéket, a műszaki állapot és a berendezések megléte miatt.

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

22 520 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-ötszázhúszezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint.	VIII., ker., József körút	VIII., ker., Népszínház negyed	VIII., ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	96	53	74	100
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	200 000	270 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 057	2 432	2 430
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-9%	-4%	1%
eltérő műszaki állapot, vizesedés		-10%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-34%	-24%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 030 Ft/m ² /hó	1 839 Ft/m ² /hó	1 963 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 944 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, belső udvari, átlagos állapotú üzlet/iroda, 25 m²-es galériával, ingatlan.com/31570948
2. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, kétszintes iroda/üzlet, ingatlan.com/29124170
3. adat: Orczynegyed, 2 HRSZ-en nyilvántartott, utcafronti bejáratos, (részben pince, részben földszint), felújított üzlet, ingatlan.com/31529229

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 944 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 791 590 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	89 580 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 832 Ft
Egyéb költségek:	5%	89 580 Ft
Költségek összesen:		214 991 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 576 600 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 020 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 020 000 Ft

azaz Huszonegymillió-húszezer- 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:	22 520 000 Ft	100%	22 520 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 020 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	22 520 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 520 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió-ötszázhuszezer- 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, vagyonjogok 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:

Ingotlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 9, pincszint.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **22 520 000 Ft**
azaz **Huszonkettőmillió-ötszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 1.

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)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

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. Budatétért utca 15-19 Budapest, 11 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Időzárólap száma: 9010034/0201270220

2020. 04. 19.

BUDAPEST VI. II. KÖR.

Számlaszám: 36394/0/A/1. helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VI. II. KÖR. Práter utca 9. pinceszint. Földhivatali alatti

II RESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai
Megnevezés: területi szabványosított építési engedély

területi szabványosított építési engedély
területi szabványosított építési engedély
területi szabványosított építési engedély

2. bejegyzett tulajdonos: 36394/0/A/1. helyrajzi szám
Tulajdonos:

II RESZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzett tulajdonos: 36394/0/A/1. helyrajzi szám
jogviszony: 100% - 100%
jogviszony: 100% - 100%
jogviszony: 100% - 100%
nem: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

III RESZ

1083 BUDAPEST VI. II. KÖR. Práter utca 9.

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

2.65

15

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház alapító okirat

1.

1

1. BUDAPESTI FŐVÁROS JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)
A társasház alapításának célja a Práter utca 9. sz. alatti
épületben lakó tulajdonosok közös tulajdonú részeit
meghatározni, a közös tulajdonú részek használatát,
karbantartását, felújítását, valamint a közös tulajdonú
részekre vonatkozó költségek megfizetését szabályozni.
A társasház alapításának célja a Práter utca 9. sz. alatti
épületben lakó tulajdonosok közös tulajdonú részeit
meghatározni, a közös tulajdonú részek használatát,
karbantartását, felújítását, valamint a közös tulajdonú
részekre vonatkozó költségek megfizetését szabályozni.

2. Társasház neve:

Budapesti Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
Práter utca 9. sz. Társasház

11

12. Társasház elnevezése:

13. Társasház alapításának időpontja:

14. Társasház alapításának helye:

...
...
...
...

III

KÜTÖN HULADON

...
...
...
...

Ezek között senki...
...
...

Az...
...

...
...

...
...

...
...



1. A feladat megnevezése: ...

2. A feladat leírása: ...

3. A feladat megoldása: ...

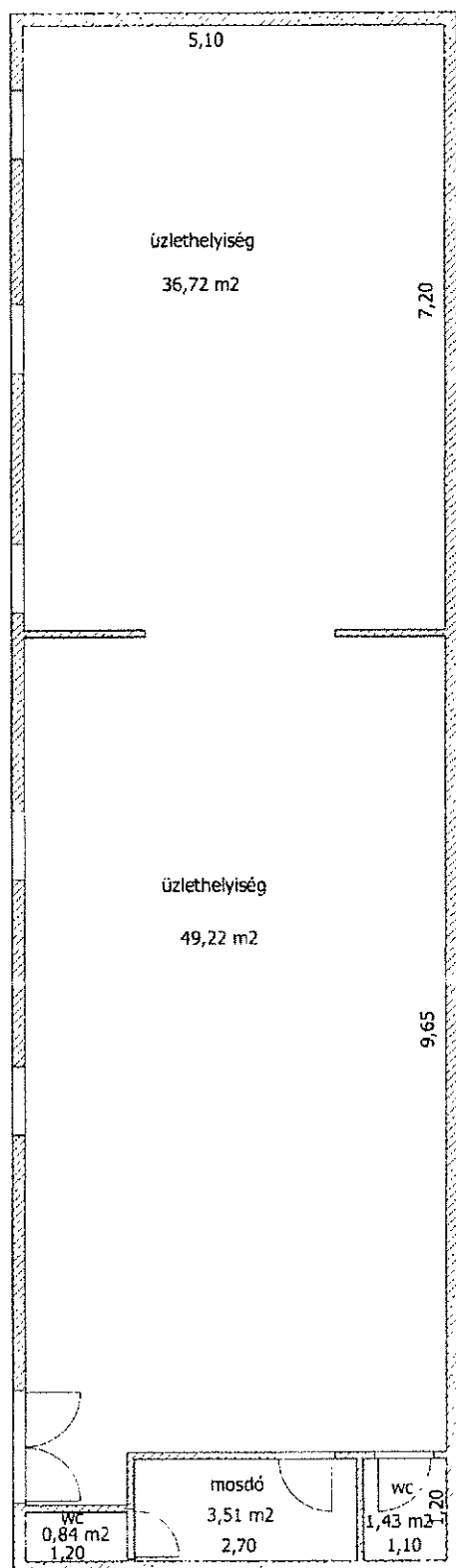
4. A feladat értékelése: ...

5. A feladat zárása: ...

6. A feladat zárása: ...

7. A feladat zárása: ...

ALAPRAJZ



12/1

13



06. épület utcafronti lábazata, ingatlan bejárata



07. ingatlan bejáratának környéke



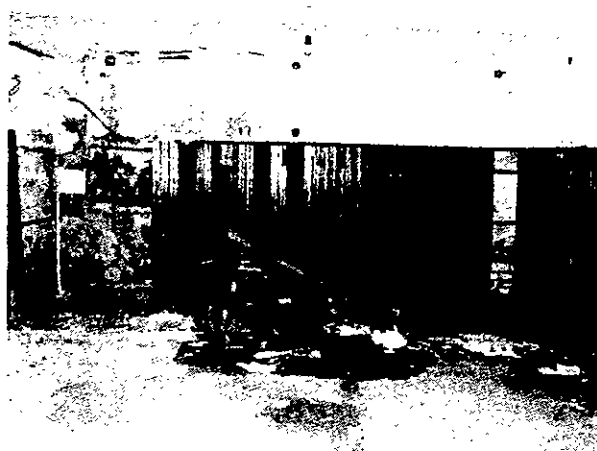
08. ingatlan bejáratának környéke



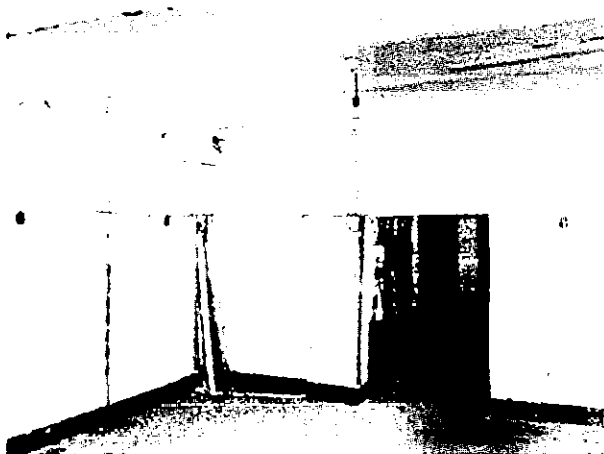
09. belső tér, padozat



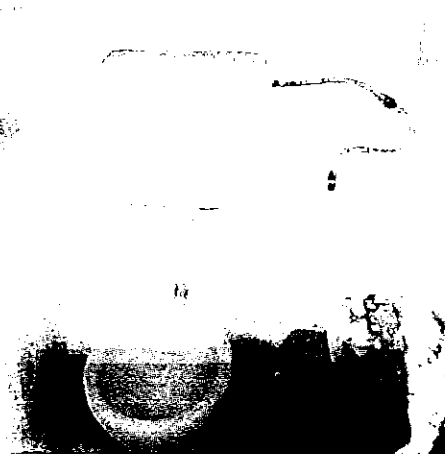
10. belső tér



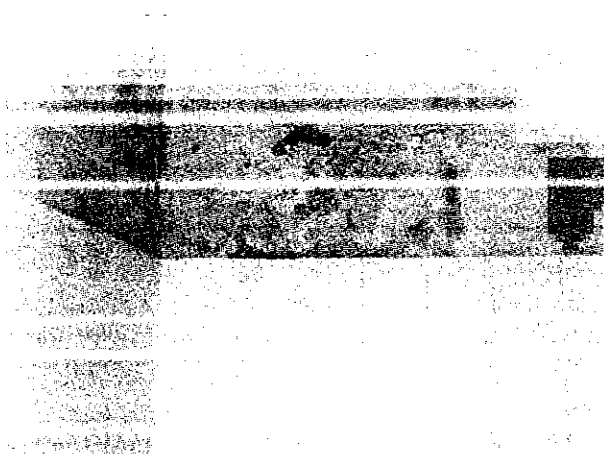
11. padozat, falszerkezet



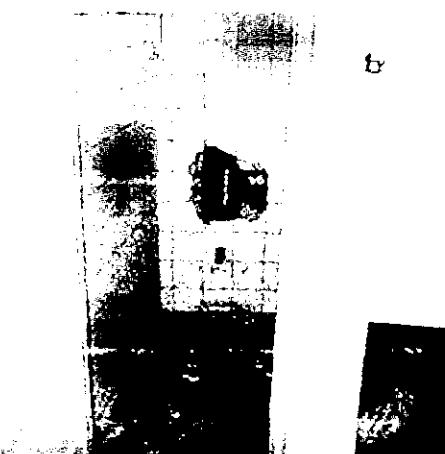
12. padozat, falszerkezet



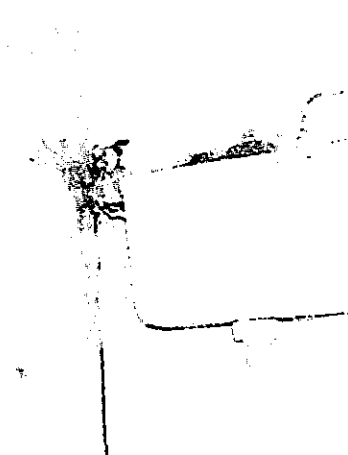
13. vizes blokk



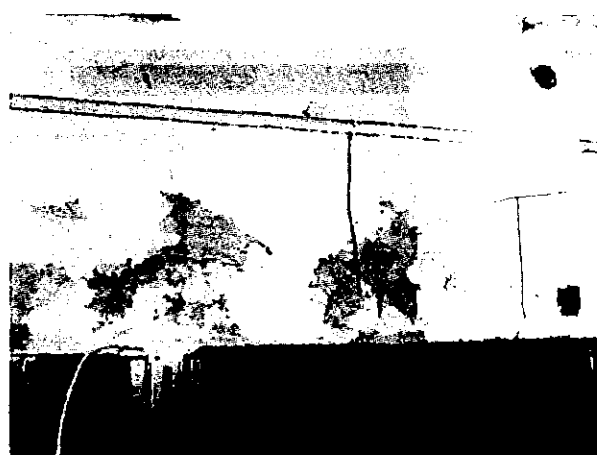
14. vizes blokk



15. vizes blokk



16. falszerkezet



17. falszerkezet



18. mű lambéria alatti falszerkezet



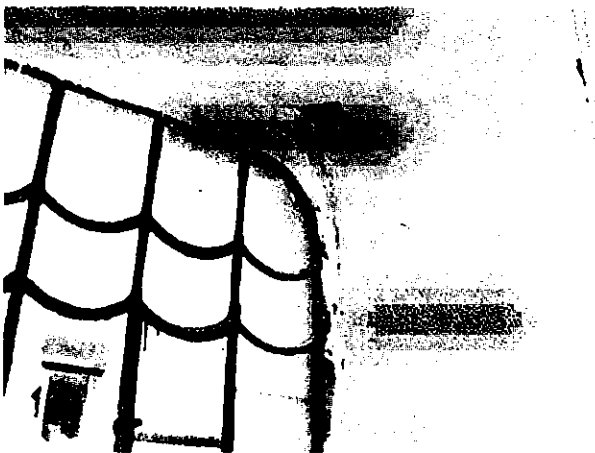
19. mű lambéria alatti falszerkezet, gázóra



20. mennyezet



21. falszerkezet, szellőztető rendszer



22. ablakszerkezet, ablak környéke



23. gáz üzemű vízmelegítő helye