

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti, 34992/0/A/16** helyrajzi számú 14 m² alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 17 db albetét került kialakításra, amelyből 8 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 6 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 5.577/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. december 16. napján kelt bérleti szerződés alapján **Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) aki a helyiség birtokába az 1998. április 22-én kelt bérleti szerződés alapján jutott pályázat nélkül, és amely helyiséget az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 1501/2010. (VIII.31.) számú határozata alapján 2010. szeptember 29-én kelt szerződéssel újból bérbe adott az Önkormányzat a bérlőnek 2015. december 31-ig pályázat nélkül. A bérleti szerződés ezután egy alkalommal került meghosszabbításra. A helyiséget a bérlő raktár céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **12.185,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ingatlan egy 180 cm bejárati magasságú, 115 cm széles fém tok- és szárnyszerkezettel készített, harmonikaszerűen nyíló ajtón keresztül közelíthető meg, amely biztonságtechnikailag megfelelő. A

90 1

belső tér belmagassága 215 cm, a padozat simított beton, linóleum burkolattal. A falakon vizesedés okozta vakolathibák találhatók.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.711,- Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 133,- Ft összegű, lejárt esedékességű tartozása mutatkozik a tárgyi helyiségre.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 31. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 8. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.910.000,- Ft (fajlagosan: 279.534,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktár tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **19.550,- Ft/hó**.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Bérlő 2020. november 4. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **raktár** céljára. **A kérelmező 18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá**, a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a **Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozóval** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, raktár tevékenység céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő által tett ajánlat alig marad el a számított bérleti díjtól, a számított bérleti díj összegén azonban kétséges, hogy a bérlő megköti-e a szerződést.

Javasoljuk továbbá, hogy a bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján mentesüljön a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettsége alól, tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege a 20.000,-Ft-ot nem éri el.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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 IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2



koronavírus világitárvány (a továbbiakban: koronavírus világitárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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. A Rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha a bérleti díj ÁFA nélküli összege a 20.000,-Ft-ot nem haladja meg.

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, a raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti, 34992/0/A/16 helyrajzi számú 14 m² alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozóval (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, raktár tevékenység céljára 18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését vállalja a bérlő. A rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontjára tekintettel a közjegyzői okirat elkészítése alól a bérlő mentesül. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

4

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-584

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Fecske utca 14. pinceszint



szám alatti

34992/0/A/16 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

50

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-584
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Fecske utca 14. pinceszint
Helyrajzi száma	: 34992/0/A/16
Ingtatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 14 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 14 m ² Fajlagos m ² ár: 279 534 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 298 m ²
Eszmei hányad	: 281 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **3 910 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-kilencszáztízezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **1 840 000 Ft**
 azaz **Egymillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 130 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-egyszázharmincezer- 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.

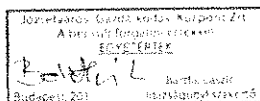
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. augusztus 17.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 08.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1065 Budapest, József krt. 69
 Adószám: 22771393-2-42
 www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

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

Handwritten signature and number 6

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-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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, 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): 1084 Budapest, Fecske utca 14. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe: 14,0 m²
Helyrajzi száma: 34992/0/A/16
Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár
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, Csarnoknegyed kerületrészében, a Népszínház utcára merőleges egyirányú utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház utcafronti pinceszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású közbenső telken elhelyezkedő, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasház az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Északról a szomszédos társasház, míg a déli oldalon foghíj telek határolja. Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, szinte teljes egészéről hiányzik a vakolat. A teherhordó szerkezet közvetlen van kitéve a felszíni csapadék erodáló hatásának. A tetőszerkezet szemrevételezése nem lehetséges az utcafront felől, az ereszcatorna rendszer látható elemei megfelelő állapotúak, biztosítják a felszíni vízvezetést.

A közvetlen utcafronti bejáratral rendelkező, egy helyiségből álló albetétet 180 cm bejárati magasságú, 115 cm széles, fém tok- és szárnyszerkezettel készített, harmonikaszerűen nyíló ajtón közelíthetjük meg, amely biztonságtechnikailag megfelelő védelmet nyújt. A 215 cm magasságú belső tér beton lépcsősoron keresztül közelíthető meg, a padozat simított beton, melyre linóleum burkolat került. A falszerkezetek szemrevételezésére csak részben volt lehetőség, jellemzően alapanyagokkal takartak, jelentős mértékben műanyag lambériával burkoltak, a látható részekben vízszedés okozta vakolathibák tapasztalhatók.

A födémszerkezet acélgerendái mellett hosszanti repedések láthatók. Közműrendszerek nem kiépítettek, a korábbi elektromos rendszer falon kívüli vezetékait elbontották. A bejárat mellett falra erősített fém radiátor kapott helyet, amely az eredeti fűtési rendszerről (másik albetétben található) lekötésre került. A csekély bejárat magassággal rendelkező utcafronti ajtó miatt az ingatlan hasznosíthatósága behatárolt.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléssel	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	felújítandó
Épület homlokzata:	jellemzően nyers téglafelület (vakolat hiányzik)	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított betonra terített PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	acél tok- és szárnyszerkezetű kétszárnyú harmónika ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	180 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	215 cm	alacsony
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
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 homlokzata jelentősen amortizált állapotú, a kőporos vakolat szinte egésze hiányzik, a tetőszerkezet állapota nem behatárolható, a felszíni vízelvezetés csak részben biztosított. A déli oldalon foghíj telek található, a tűzfal szintén rossz műszaki állapotú.

Albetét:

Az albetét nem rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, elhelyezkedése, mérete, belmagassága miatt behatárolt az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágként történő hasznosíthatósága. A falszerkezet jelentős része takarva van, szemrevételezésére nem volt lehetőség, valószínűsíthetően - a látható részek műszaki állapotának figyelembe vételével - jelentős vízsedési nyomokkal rendelkezik.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlethelyiség	beton	meszelt	14,00 m ²	100%	14,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			14,00 m ²		14,00 m ²
Összesen, kerekítve:			14 m ²		14 m ²

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 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú 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 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 (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. III. 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 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 hátralevő 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	298 m ²	
Eszmei hányad:	281	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,37 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 840 000 Ft	, Egymillió-nyolcszáznegyvenezer- 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:	1084 Budapest. Fecske utca 14. pincszint	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Krúdy Gyula utca	VIII. ker., Bacso Béla utca	VIII. ker., Práter utca 37	VIII. ker., József körút
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	műhely	raktár / műhely	raktár
alapterület (m ²):	14	10	4	51	50	24
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		4 000 000	1 800 000	18 300 000	12 500 000	13 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		360 000	405 000	322 941	225 000	521 250
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	4%	4%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	-10%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	0%	-5%
eltérő felszereltség (vizes blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
közmű ellátottság		-5%	-2%	0%	0%	-5%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-25%	-28%	-11%	4%	-39%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		268 560	291 600	286 449	233 100	317 963
Fajlagos átlagár:		279 534 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		3 913 476 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		3 910 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, riasztóval biztonsági ajtóval ellátott raktár, ingatlan.com/31516732
2. adat: Palotanegyed, csak elektromos hálózat kiépített, az elfogyasztott áram a közös költségbe építve, felújítandó állapot, ingatlan.com/31431601
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti szuterérszinti, felújítandó műszaki állapotú műhely WC-vel, ingatlan.com/31651283
4. adat: Corvinnegyed, utcafronti, leromlott műszaki állapotú műhely/raktár, víz, villany, csatorna közművel, ingatlan.com/31626640
5. adat: Palotanegyed, felújítandó, földszinti, belső udvari elhelyezkedésű raktár, víz, villany, közcsontra közművel, ingatlan.com/31647919

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

3 910 000 Ft

azaz Hárommillió-kilencszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Fecske utca 14. pinceszint	VIII. ker., Corvinnegyed	VIII. ker., Corvin sétány	VIII. ker., Corvin sétány
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	14	15	4	3
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		39 500	14 000	12 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 370	3 150	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-3%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-28%	-29%
Korrigált fajlagos alapár:		1 785 Ft/m ² /hó	2 258 Ft/m ² /hó	2 568 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 204 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, a díj tartalmazza, az üzemeltetési díjakat, a közös és minden egyéb költséget, ingatlan.com/29121782
2. adat: Corvinnegyed, biztonsági szolgálatos, újszerű társasház pincszintjén található raktár, ingatlan.com/22673993
3. adat: Corvinnegyed, biztonsági szolgálatos, újszerű társasház pincszintjén található raktár, ingatlan.com/21134502

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 204 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	296 218 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 14 811 Ft
Igazgatási költségek:	2% 5 924 Ft
Egyéb költségek:	5% 14 811 Ft
Költségek összesen:	35 546 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	260 671 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	3 720 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 720 000 Ft

azaz Hárommillió-hétszázhuszezer Ft.

13

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:	3 910 000 Ft	100%	3 910 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 720 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			3 910 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 910 000 Ft

azaz, Hárommillió-kilencszáztízezer- 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, vagyoni 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 értékbecsítő tényezőkért (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 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:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Fecske utca 14. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 910 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-kilencszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 17.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

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 Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest XI. kerület, úrszállás utca 13. 415

Üdültségi szám: 131

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli márciust
Nemzetbiztonsági szám: 8200034 4251252229
2023.08.19

BUDAPEST VIII. KER.

Helyszín: 34992/0/A/16 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Fecske utca 14. pincésint (Földhivatali adatok alapján)

I RÉSZ

Leírás	Terület mértéke (m ²)	Érték (Ft)	Tulajdoni forma
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai			
1.1. Az ingatlan leírása	14	2 310 000	Örökös tulajdon
1.2. Helyrajzi szám	14/001/0000/0000/0000		

II RÉSZ

2. Tulajdoni hányad			
2.1. Tulajdoni hányad	100%		Örökös tulajdon
2.2. Helyrajzi szám	14/001/0000/0000/0000		
2.3. Helyrajzi szám	14/001/0000/0000/0000		

III RÉSZ

NYILVÁNTARTÁS ÉS REGISZTRÁCIÓ

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

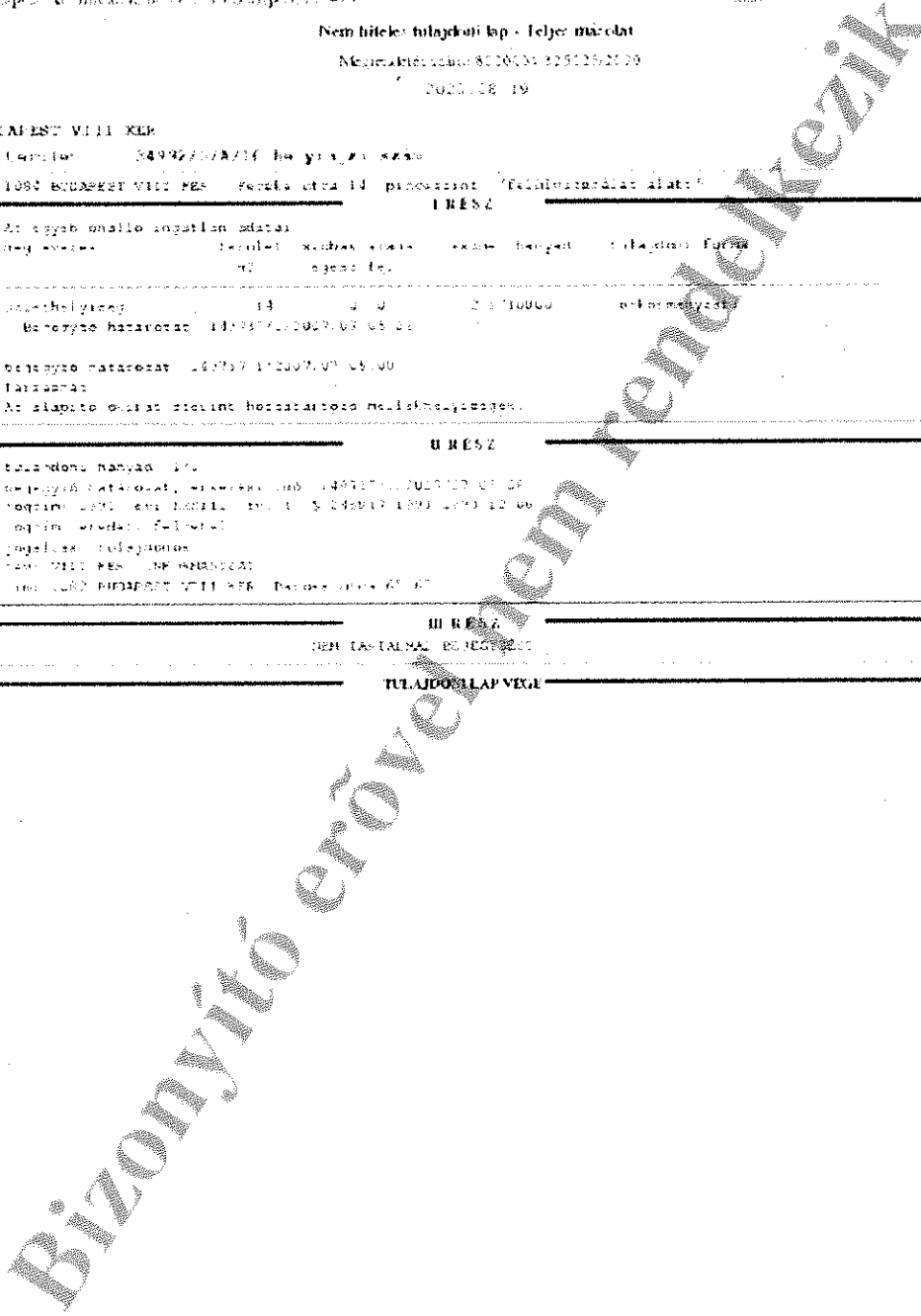
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Handwritten signature and number '16'

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapesti 34992 Jász utcai felvett, természetben a Budapest VIII., Fecske u. 14. szám alatti elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant az „A Társasházról” szóló törvény rendelkezései szerinti alakítja társasházzá.

A társasház öröklakású és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tulajdonostársak külön tulajdonában, a közös tulajdonként meg nem határozott telek, épületelemek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyait a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradtak a közös telek, levi, előbb felsorolt, a csatolt leírójázon és felmérésben szereplő méretkimutatásokon megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések.

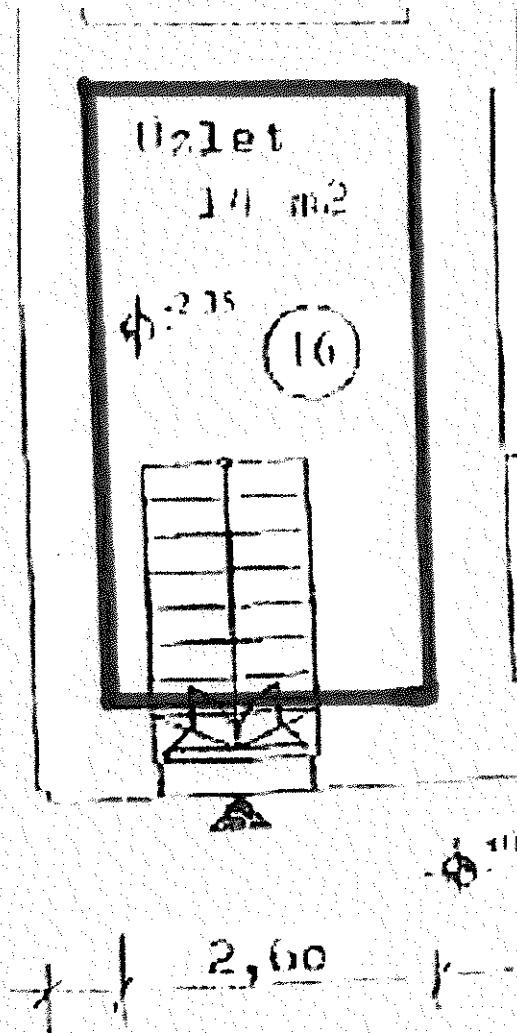
Telek, a beépítetlen részen levi méretkimutatás alapján: 254 m²

I. Udvar	59,70 m ²
II. Padlás feljáró	2,10 m ²
III. Padlástér	152,90 m ²

Pince szinten

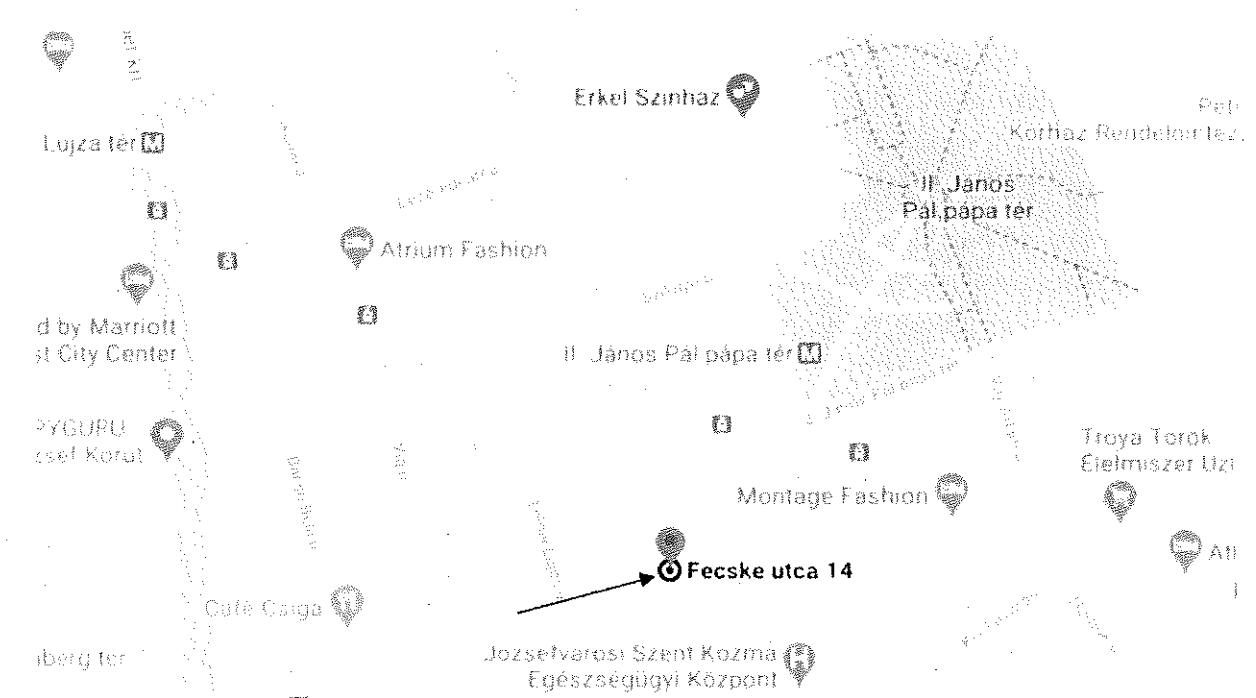
IV. Pincehelyiség	7,50 m ²
V. Közlekedő	4,50 m ²
VI. Közlekedő	5,60 m ²
VII. Pincehelyiség	5,70 m ²
VIII. Pincehelyiség	0,70 m ²
IX. Pincehelyiség	2,80 m ²
X. Pincelepcső	4,90 m ²
XI. Közlekedő	7,20 m ²
XII. Pincehelyiség	1,30 m ²
XIII. Közlekedő	1,50 m ²
XIV. Terasz	2,60 m ²
XV. Törzs	1,70 m ²

ALAPRAJZ

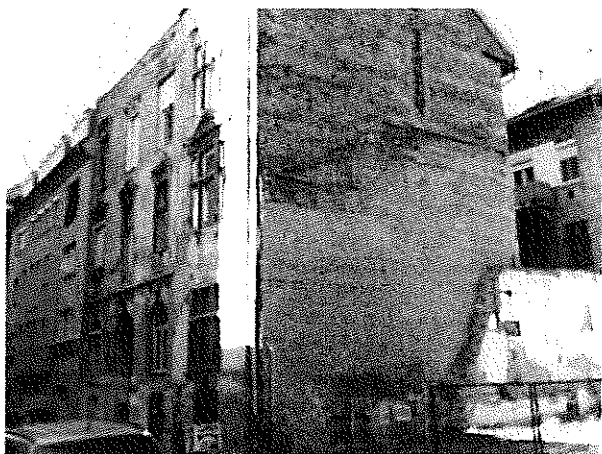


Handwritten signature

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat, déli tűzfal



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat

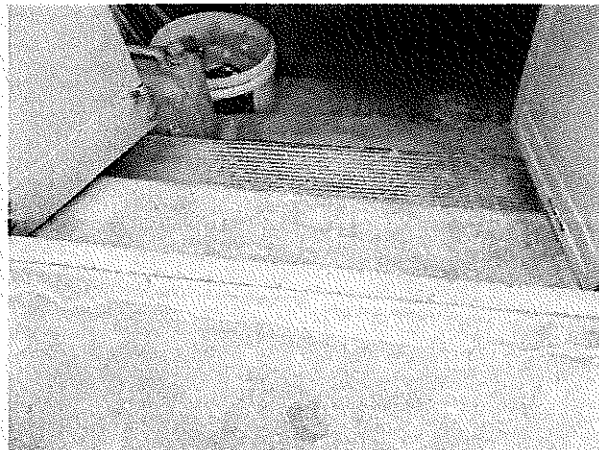


05. utcafronti lábazat

Sp
20



06. bejárati ajtó környéke, lábazat



07. ingatlan bejárata, lépcsősor a belső térbe



08. ingatlan bejáratának környéke



09. ingatlan bejáratának környéke



10. repedések a födémszerkezeten



11. repedések a födémszerkezeten



12. belső tér



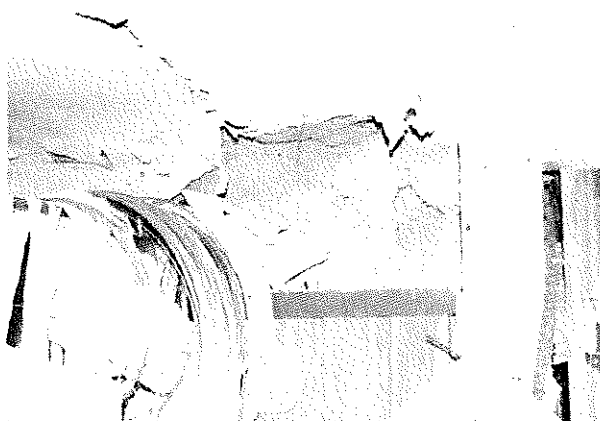
13. padozat



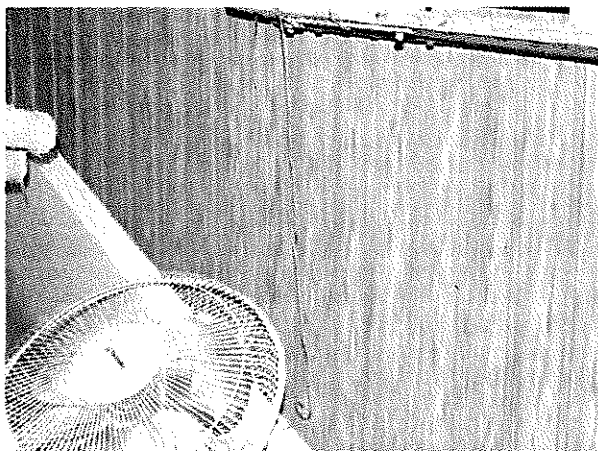
14. szemrevételezhető falszerkezet,
födém szerkezet



15. szemrevételezhető falszerkezet



16. szemrevételezhető falszerkezet,
födém szerkezet



17. műanyag lambéria a falszerkezeten

Sp