

UIG/5-2/2023

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. október 30-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. szám alatti lakás megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett:	2023 OKT 25	Szám:	02/246-6/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Emmer Rita EA

Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlan.com hirdetés
2. számú melléklet: Dobozi u. szám alatti lakás értékebecslése

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2023. (XII.15.) önkormányzati rendeletében az épület kiürítések lebonyolítása érdekében 100.000.000,- Ft-ot különített el lakásvásárlásra.

A megvásárlandó lakás felkutatására a Kerületgazdálkodási Ügyosztály az Önkormányzat honlapján hirdetményt jelentetett meg, amely szerint az Önkormányzat lakásokat vásárolna a magánforgalomból, illetve az internetes hirdetési felületeken keresett megvásárlásra, az Önkormányzat igényeihez illeszkedő lakásokat. A lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében minimum két, legalább 12 m² alapterületű szobával rendelkező nem földszinti elhelyezkedésű, beköltözhető állapotú lakások felkutatására került sor.

Az Önkormányzat honlapján megjelent felhívásra 24 db ajánlat érkezett be, az összes ajánlat és webes találatból 6 db lakás megtekintésére került sor. A 6 db lakásból 2 db lakás esetében javasolt a lakás megvásárlására vonatkozó ajánlattétel, amelyek közül jelen előterjesztésben a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. szám alatti lakás megvásárlására teszünk javaslatot.

A Budapest VIII. kerület, Dobozi u. szám alatti, helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 69 m² alapterületű, 1 + 1 fél szobás, az osztatlan közös tulajdonból 167/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás az ingatlan.com oldalon került meghirdetésre, az eladók által megbízott ingatlanközvetítő által.

A lakás az Orczy tér közelében, a Dobozi utca és Baross utca sarkán, egy körülbelül az 1980-as évek végén létesült lakóépületben található. Az épület szintkialakítása pince + földszint + 6 emelet, az épületben lift van. A lakás az ingatlan-nyilvántartás szerint 1 + fél szobás, a természetben azonban 2 félszoba és nappali kialakítású. A társasház tulajdönt alapító okirat szerint a lakás tulajdonosát megilletik a közös tulajdonú tárolók használati joga. A társasház udvarán lehetőség van gépjármű tárolására a rendelkezésre álló szabad helyek függvényében. A gépkocsi-beállók használatát a társasház szervezeti és működési szabályzata rendezi.

ÉRKEZETT

2023 OKT 25. 15:00

A lakás összkomfortos, a fűtést és a melegvíz ellátást házközponti kazán biztosítja, azonban a fogyasztás nem mérhető. A melegvíz, a fűtés és a vízfogyasztás a közös költséggel kerülnek elszámolásra. Vízóra kiépített, de nem hiteles, gázszolgáltatás nincs a lakásban. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók fa szerkezetűek, thermo üvegezéssel ellátottak, redőnyrel felszereltek, közepes állapotban vannak. A lakás jó műszaki állapotú, az elmúlt öt évben felújításra került a belső tér. A felújítás során laminált parketta, a vizesblokkban kerámia és csempe került lerakásra. A konyhabútor beépített gépeket tartalmaz (kerámia lapos tűzhely, sütő, elszívó, mosogatógép), amelyek a lakás szokásos részei. A lakásban található bútorok, berendezési tárgyak, gépek a vételár részét képezik.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azonnal beköltözhető.

A hirdetésben foglaltak szerint a közös költség, ami tartalmazza a vízdíjat, a fűtést és a melegvíz szolgáltatást, 36.120,- Ft/hó.

Az eladó a lakás eladási árát 48.500.000,- Ft-ban jelölte meg a hirdetésében.

A lakásra vonatkozóan a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2023. október 15. napján készített értébecslést, amelyet Bártfai László igazságügyi szakértő jóváhagyott. A szakvélemény szerint a lakás forgalmi értéke 48.340.000,- Ft.

Előzőek alapján a lakás hirdető általi áron történő megvásárlása az Önkormányzat számára kedvező és javasolt. A lakást a hirdetés szerinti felszereltséggel (bútorzat, gépesített konyha) javasoljuk megvásárolni, tekintettel arra, hogy a kiürített lakás vételára a megegyezik a hirdetésben szereplő árral. A lakásban található bútorzat felhasználható bármelyik önkormányzati krízislakásban, vagy Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ által működtetett LÉLEK-lakásban, átmeneti otthonban.

Az előbbieket alapján a tárgyi lakás megvásárlására vonatkozóan az alábbi javaslatot tesszük az eladó által meghatározott fizetési feltételek mellett:

A lakás vételára:	48.500.000,- Ft
A vételárelőleg, amely egyben foglaló a vételár 10 %-a:	4.850.000,- Ft
A vételár előleg/foglaló kifizetésének határideje:	az adásvételi szerződésig átutalással.
A lakás birtokbaadásának határideje:	az adásvételi szerződés aláírásától számított 10 nap.
A vételárhátralék kiegyenlítésének határideje:	a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottság részére, hogy szíveskedjen meghozni döntését a tárgyi, magántulajdonban lévő lakás tulajdonjogának visszerthes megszerzésére vonatkozóan.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzat a lakásgazdálkodási feladatainak ellátását, a saját tulajdonában álló lakások mellett, lakásvásárlással kívánja ellátni.

A döntés végrehajtása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2023. évi költségvetésben 100.000.000,- Ft előirányzati összeg erejéig rendelkezésre áll. A fedezet még nem került felhasználásra, így a teljes összeg rendelkezésre áll. Amennyiben a Tisztelt Bizottság a lakás megvásárlása mellett dönt, és az Önkormányzat a lakást meg tudja vásárolni, úgy a keretből még fennmaradó összeg 51.500.000,- Ft. Az adásvételi ügylet lebonyolítása mellett, ahhoz kapcsolódóan 6.600,- Ft földhivatali eljárási díj megfizetési kötelezettség is keletkezik az Önkormányzat oldalán.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (VI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1. pont 1.1.3. alpontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága/2023. (X. 30.) számú határozata

a VIII. kerület, Dobozi u. szám alatti lakás megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **vételi ajánlatot tesz** Budapest VIII. kerület, Dobozi u. szám alatti, helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 69 m² alapterületű, 1 + 1 fél szobás, az osztatlan közös tulajdonból 167/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás megvásárlására vonatkozóan, az alábbi feltételek mellett.
 - a. a lakás vételára: 48.500.000,- Ft
 - b. a vételárelőleg a vételár 10 %-a: 4.850.000,- Ft
 - c. a vételár előleg/foglaló kifizetésének határideje: az adásvételi szerződés aláírásáig.
 - d. a lakás birtokbaadásának határideje: az adásvételi szerződés aláírásától számított 10. nap.
 - e. a vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.
 - f. ajánlati kötöttség időtartama: a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.
 - g. a lakás megvásárlása a hirdetés szerinti állapotban (bútorzat, gépesített konyha) történik.
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a jelen határozat 1.) pontja szerinti vételi ajánlat tulajdonos részére történő megküldésére, és az ajánlat elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására, továbbá az ingatlan birtokátruházási eljárás lebonyolítására.
- 3.) **átadja** a megvásárolt, 1.) pontban írott lakásban található bútorzatot (konyhaszekrény, beépített mosogatógép, tűzhely kivételével) a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ átvevő részére, és felkéri az átvevőt, hogy az ingóságokat a lakásból szállítsa el.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. október 30.; 2.) pont esetében: 2023. december 31.; 3.) a lakás birtokbavételét követő 15 nap


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

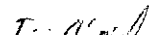
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. október 25.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

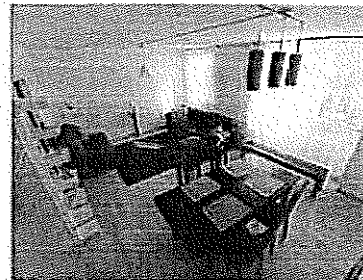
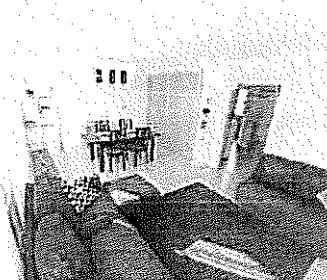

DR. SAJTÓSI CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SÁTYU BALÁZS
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

A. M. Wellézer

ingatlan.com



VIII. kerület, Baross utca

Eladó téglalakás

Ár
48,50 millió Ft

Alapterület
69 m²

Szobák
3

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nyugat
Emelet	2	Kilátás	utcai
Épület szintjei	7	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás **Nincs gáz bekötve az ingatlanba** Fűtés **házközponti**

Átlag áramfogyasztás ①	60 kWh/hó	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	36 120 Ft/hó		

Kedves Érdeklődő!

Kérem, **KIZÁRÓLAG** a hirdetésben megadott második, 20-as körzetszámú telefonszámon keressen, amit a Felfedés gombra való rányomás után a nyílóra kattintva tud megtekinteni. Köszönöm!

Dobozi utca Baross utca sarkánál eladó ez a 2. emeleti, részben felújított, utcai és udvari nézetű, 3 szobás, külön konyhas lakás. Ár: 48.500.000 Ft.

A lakás és a környék adottságai:

- 2. emelet (lift van)
- 69 nm²
- kényelmes, élhető terek
- pár éve minden burkolat, beltéri- és a bejárati ajtó cserélve lett
- tágas nappali
- 2 hálószoba (a konyha áthelyezésével könnyen egy 3. hálószoba nyerhető)
- ablakos konyha gépesítve (mosogatógép, tűzhely, hűtőszekrény, mikro)
- fürdőszoba- tusolóval
- külön WC
- tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető
- parkolás: udvari beállási lehetőség

TEHER- ÉS PERMENTES INGATLAN. A képeken látható bútorok és háztartási gépek a vételár részét képezik, de igény szerint a lakást az eladó kiüríti. Közös költség 36.120 Ft/hónap, mely tartalmazza a házközponti fűtés, a meleg és hideg víz, illetve a csatornadíj költségeket. Ezen túl CSAK áram fogyasztás szerint fizetendő!

Kizárólag irodánk kínálatában! Jöjjön el és tekintse meg! A hét **MINDEN** napján kereshet 8-22 óra között telefonon, víberen, whatsappon **KIZÁRÓLAG** a 20-as körzetszámú telefonszámon! **ITT ÍRT ÜZENETEKET NEM ÁLL MÓDOMBAN MEGVÁLASZOLNI!**





JGK-0000922533

LIE 2023. 10. 17.

M/2023/07 R

2. sz. melléklet

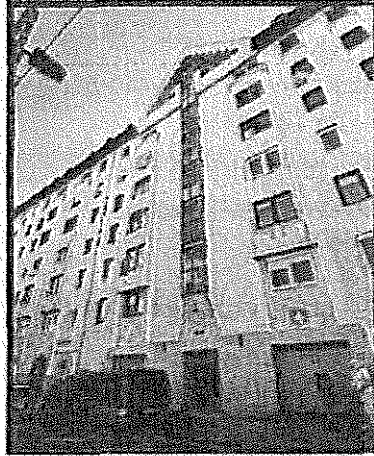
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1009

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca



szám alatti

hatsz-ú

lakás ingatlanról

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023 OKT 18.	M/2023/07 R
ügyintéző:	
melléklet:	

Budapest, 2023. október

Független | Megbízható | Értékmérő

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1009
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca
Helyrajzi száma	:
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba (természetben 1+2 félszoba)
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 69 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 69 m ² Fajlagos m2 ár: 700 520 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1760 m ²
Eszmei hányad	: 167 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
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 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **48 340 000 Ft**
 azaz **Negyvennyolcmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **11 170 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

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

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

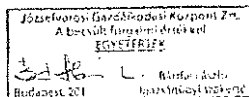
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. október 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. október 15.

2023 OKT 17.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1035 Budapest, József krt. 69.
 Adószám: 22771393-2-42
 www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz 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 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant 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):	1086 Budapest, Dobozi utca
Tulajdoni lap szerinti területe:	69,0 m ²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:



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 Magdolna negyed kerületrésében, a Baross utca és a Magdolna utca közötti szakaszon fekszik, a Dobozi utcában. 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 elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület kb. az 1980-as évek végén épült, szintkialakítása pince + földszint + 6 emelet, lift van az épületben. Értékbecslésünk tárgyát a lakóház elhelyezkedő lakás képezi, amely a Tulajdoni lap szerint 1+1 félszobás, a természetben azonban 2 félszoba + nappali kialakítású. A szemle idején a Társasház Alapító Okirat nem áll rendelkezésre. Elmondás alapján a lakáshoz tartozik egy közös udvarban lévő kocsibeálló, illetve a félémeleten lévő tároló rekesz.

A lakás összkomfortos, a fűtést és a melegvíz-ellátást házközponti kazán biztosítja, azonban hiteles mérőórákkal nem mérhető. A melegvíz, a fűtés illetve a vízfogyasztás is a közös költségekkel kerülnek elszámolásra. Vízóra kiépített, de nincs hitelesítve, gáz nincs az albetétben belül. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók fa szerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak, redőnyvel felszereltek, közepes állapotban. A lakás jó műszaki állapotú, az elmúlt öt évben felújításra került a belső tér. A felújítás során laminált parketta, a vizesblokkokban kerámia és csempe került lerakásra. A konyhabútor beépített gépeket tartalmaz (kerámialap, sütő, elszívó, mosogatógép), melyek a lakás szokásos részei. Az összehasonlító adatokban is van konyhabútor. A helyszíni szemlén látott bútorok és egyéb kiegészítők a lakás vételárát képezik. A becsült érték nem tartalmazza a konyhabútoron kívüli gépek és a lakásban lévő bútorok árát, az összességében 400-600.000 Ft pluszt jelenthet.

Belmagasság 2,52 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Összességében jó műszaki állapotú, II. emeleti összkomfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1988	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes lemezszigetelés		jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	vb. vázas + falazott téglaszerkezet		jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. födém szerkezet		jó
Tetőszerkezete:	ácsolt fa tetőszerkezet, cserép héjalással		jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, dísztéglával burkolt		jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek, thermo üvegezéssel	közepes
Átlagos belmagassága:	2,52 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	házközponti kazán biztosítja (külön mérőóra nélkül)	jó
Melegvíz biztosítása:	házközponti kazán biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra (nem hiteles)	jó
Felújítás éve:	kb. 2018	
Felújítás tárgya:	festés, burkolatok, gépesített bútorok konyhában	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő, süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Albetét:

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerinti a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcatorna – kiépített
- Fűtés – házközponti (külön mérőóra nélkül)
- Melegvíz-ellátás – házközponti (külön mérőóra nélkül)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	lam. parketta	festett	10,00 m ²	100%	10,00 m ²
szoba	lam. parketta	festett	10,50 m ²	100%	10,50 m ²
nappali	lam. parketta	festett	25,10 m ²	100%	25,10 m ²
gardróbe	lam. parketta	festett	2,20 m ²	100%	2,20 m ²
előszoba	kerámia	festett	8,20 m ²	100%	8,20 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,97 m ²	100%	2,97 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,00 m ²	100%	1,00 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	8,20 m ²	100%	8,20 m ²
mérési korrekció			0,83 m ²	100%	0,83 m ²
<i>Összesen:</i>			69,00 m ²		69,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			69 m ²		69 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 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 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 adósvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevételek-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. 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 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:	1760 m ²	
Eszmei hányad:	167	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	29,39 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	380 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	11 170 000 Ft	, Tizenegymillió-egyszázhetvenezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1066 Budapest, Dobozi utca	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Dobozi
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	69	76	84	68	75	69
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		59 000 000	59 990 000	49 900 000	49 500 000	56 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		698 684	642 750	660 441	594 000	742 174
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	2%	0%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot/színvonal		-5%	-5%	5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	-3%	5%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
gk. beálló		5%	5%	0%	5%	0%
ház műszaki állapota		5%	5%	0%	5%	0%
Összes korrekció*:		6%	7%	2%	16%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		738 509	684 529	672 990	686 664	719 909
Fajlagos átlagár:		700 520 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		48 335 880 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		48 340 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, felújított, kertkapcsolatos, összkomfortos 2+1 szobás lakás, gázkazán fűtéssel. ingatlan.com/33781655
- adat: Orczynegyed, igényesen felújított, összkomfortos 3 szobás lakás, gázkazán fűtéssel. ingatlan.com/31917465
- adat: Magdolnanegyed, jó állapotú, összkomfortos, 1. emeleti 2 szobás lakás, házközponti fűtéssel, erkéllyel, gk beállóval. ingatlan.com/33710039
- adat: Orczynegyed, felújított, komfortos 3 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel. ingatlan.com/33152108
- adat: Magdolnanegyed, jó állapotú, összkomfortos, 4. emeleti 2 szobás lakás, házközponti fűtéssel, erkéllyel, gk beállóval. ingatlan.com/33710039

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

48 340 000 Ft

azaz Negyvennyolcmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozí utca	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	69	81	78	60
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		260 000	349 000	190 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/elteft idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 889	4 027	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-5%	0%
kerületen belül elhelyezkedés		0%	0%	5%
építés éve		10%	0%	10%
Összes korrekció:		16%	-4%	14%
Korrigált fajlagos alapár:		3 357 Ft/m ² /hó	3 862 Ft/m ² /hó	3 252 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 490 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 3 szobás lakás. ingatlan.com/33704464
2. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 3+1 szobás lakás. ingatlan.com/33460167
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, jó állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 2 szobás lakás. ingatlan.com/33100886

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 490 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 600 748 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 78 022 Ft
Igazgatási költségek:	2% 52 015 Ft
Egyéb költségek:	5% 130 037 Ft
Költségek összesen:	260 075 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 340 673 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	39 010 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

39 010 000 Ft

azaz Harminckilencmillió-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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon 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:	48 340 000 Ft	100%	48 340 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	39 010 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			48 340 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

48 340 000 Ft

azaz, Negyvennyolcmillió-háromszáznegyvenezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanoknak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok 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 értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- *nem vizsgáltuk az értékelé 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 rendeltetészerű 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Dobozi utca**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **48 340 000 Ft**
 azaz **Negyvennyolcmillió-háromszáznegyvenezer Ft.**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2023. október 12.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2023. október 15.

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

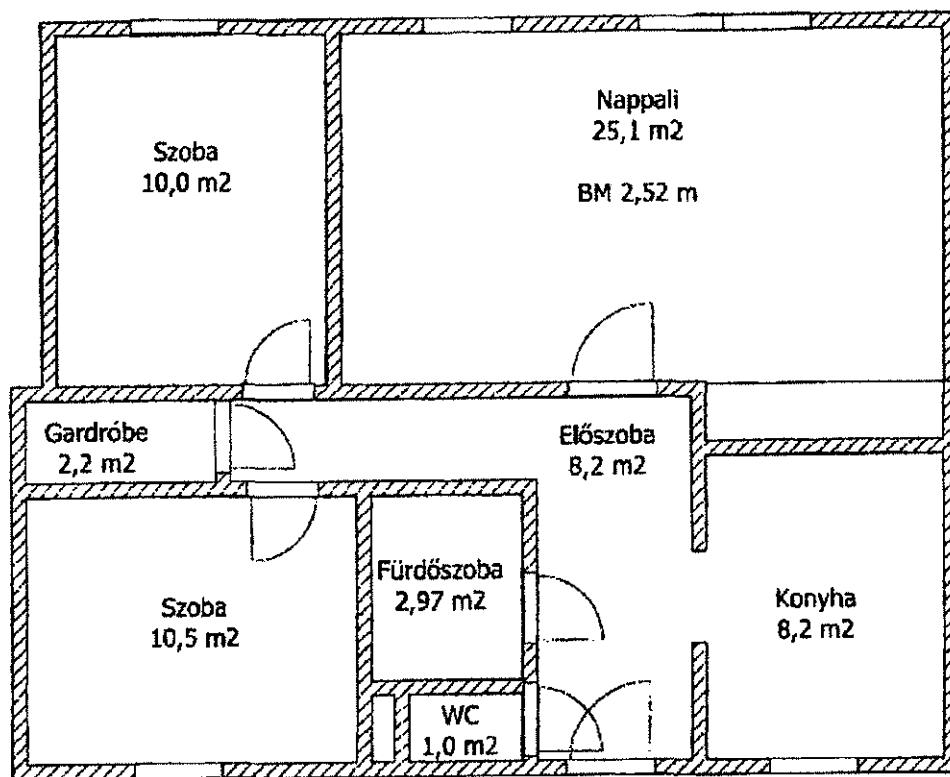
MELLÉKLETEK

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"/>

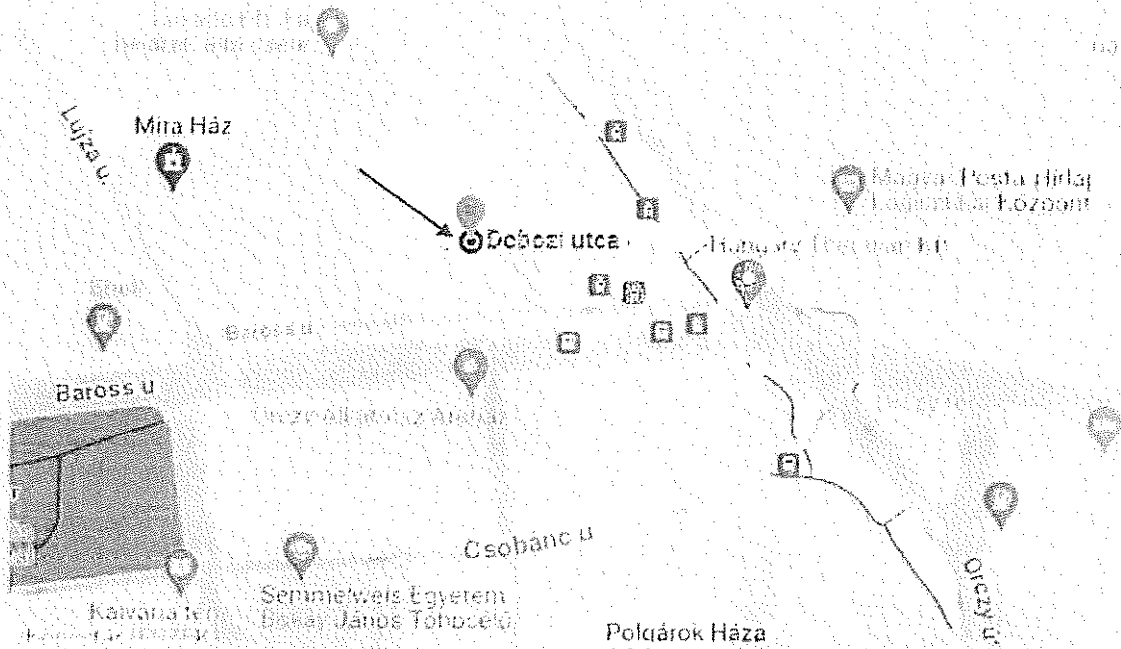
ALAPRAJZ



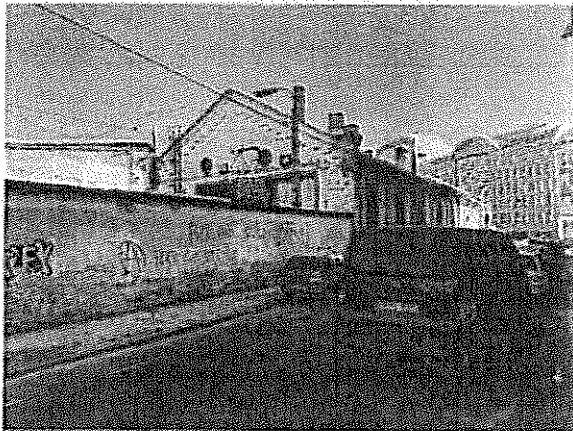
DOBOZI UTCA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



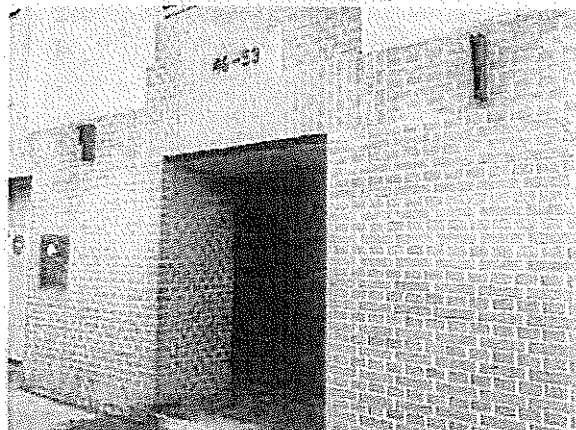
02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. kapubejárat

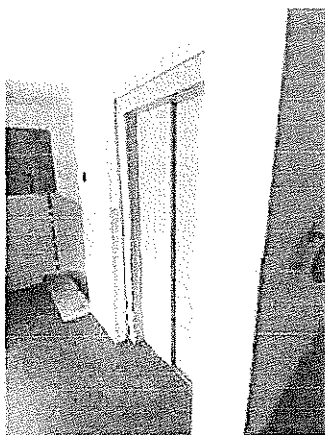
Handwritten signature and the number 21.



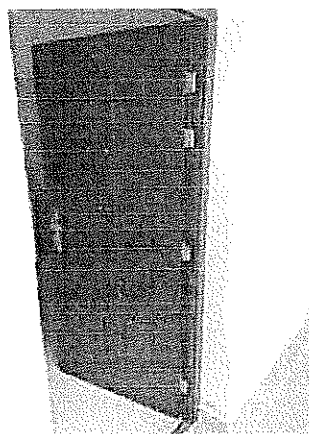
06. parkoló



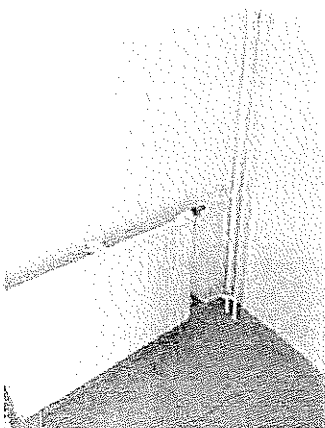
07. belső udvar/parkoló



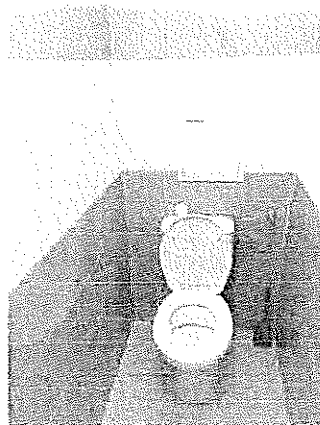
08. lift



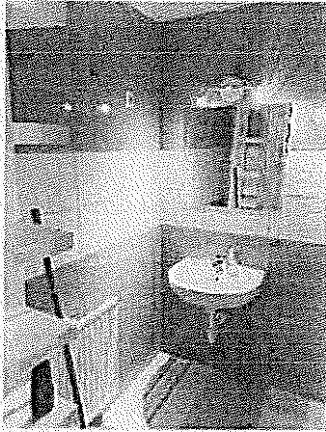
09. lakás bejárata



10. acéllemez radiátor



11. wc



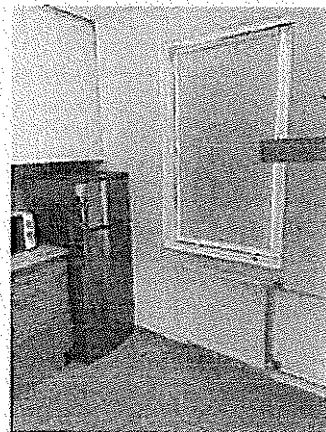
12. fürdőszoba



13. fürdőszoba



14. mosógép



15. konyha



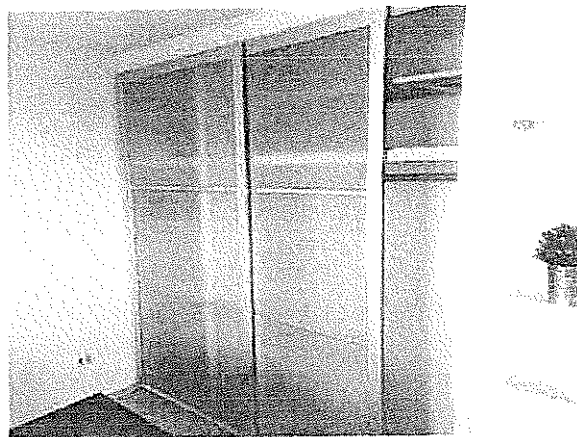
16. beépített konyhabútor



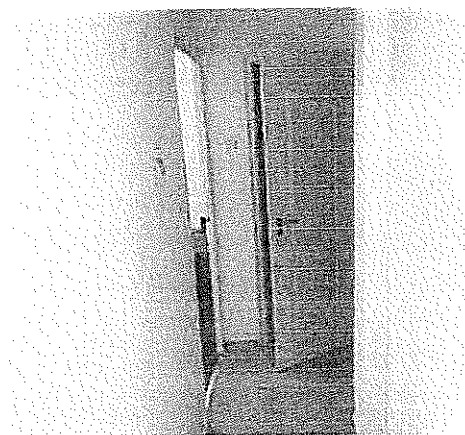
17. szoba



18. étkező



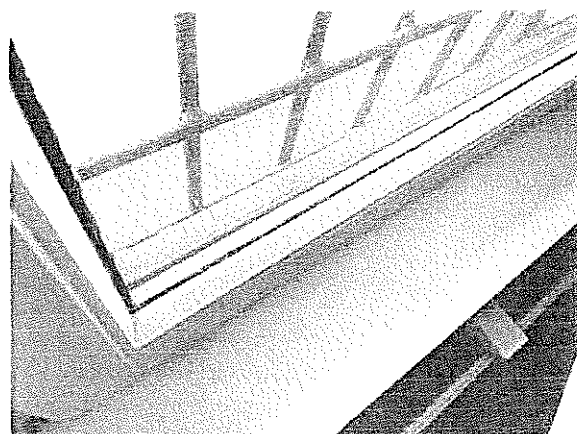
19. beépített szekrény



20. előszoba



21. szoba



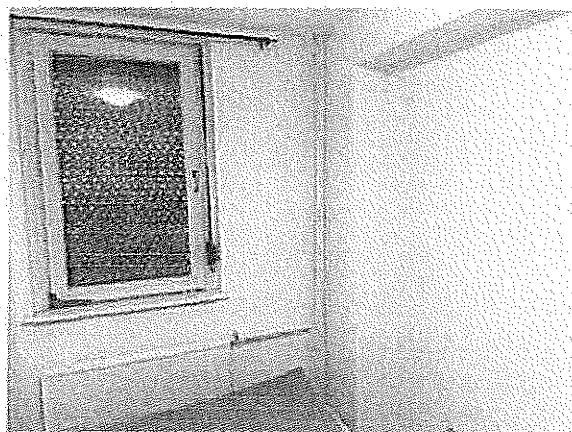
22. nyílászáró



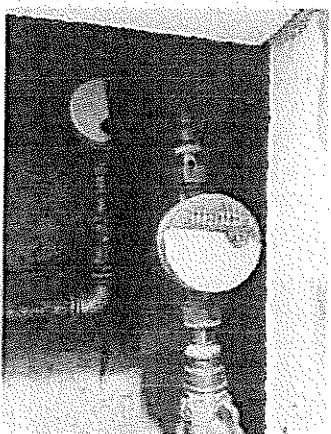
23. kamra



24. szoba



25. szoba



26. nem hiteles meleg- és hidegvízmérő óra



27. villanyóra

