



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9. földszint 2. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

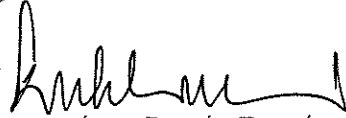
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9. földszint 2. szám alatti 35091/3/A/2 helyrajzi számú 14 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 17 db albetét található, amelyből 2 db Önkormányzati tulajdonú ebből 1 db lakás és 1 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 magába foglaló épület HVT II, HVT V területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiség 2020. január 9. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.592,- Ft/hó.



Az albetét az épület kapubejáratától balra helyezkedik el, melyet az utcafrontról lehet megközelíteni. A belső tér egy légtérű, melyben egy tusoló és egy WC kialakított. Az ingatlan falai festettek, a vizeshelyiségben csempézettek, hiányosak. A burkolat PVC-re rakott laminált parketta, a vizes-részen kerámia. Az ingatlanban villanyóra és vízóra kiépített. Az albetét átlagos, korszerűsítést igénylő műszaki állapotú.

Az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth utca 2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviselő: Mészáros József) 2020. november 2. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **szociális tevékenység** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, **25.000,- Ft/hó + ÁFA összegben**.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. február 24. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. március 3. napján jóváhagyott, majd 2020. november 10. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.790.000,- Ft** (485.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **szociális tevékenységhez** kapcsolódó 4 %-os szorzóval **számított havi nettó 22.633,- Ft**.

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kis Fuváros utca 9. földszint 2. szám alatti 35091/3/A/2 helyrajzi számú tulajdoni lapon 14 m² alapterületű utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u. 2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviselő: Mészáros József) részére **szociális tevékenység céljára az általuk ajánlott 25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület 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 állapotának 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 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 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyonfeletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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 világitjárvány (a továbbiakban: koronavírus világitjárvány) 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 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, szociális tevékenységnél a bérleti díj szorzó 4%.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (I. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9. földszint 2. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9. földszint 2. szám alatti 35091/3/A/2 helyrajzi számú tulajdoni lapon 14 m² utcai földszinti bejáratú helyiség bérbeadásához az ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth utca 2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviselő: Mészáros József) részére szociális tevékenység céljára 25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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: 2.) pont esetében 2021. február 28.

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

Budapest, 2021. január 18.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

504

Köszön

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
--------------------------------	---------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Kis Fuvaros utca 9. földszint 2. 14m ²
HRSZ:	35091/3/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	485.248Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	6.790.000, Ft
Dátuma:	2020. február 24.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

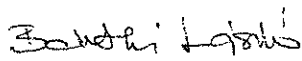
--	--

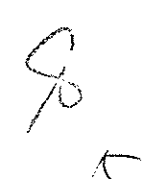
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	485.248,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	6.790.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2020 2020 NOV 10.


 Bártfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.



R



2020. február 10. napján
1080 Budapest, Kis Fuváros utca 9. fsz. 2.
Értékmérő
Kft.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-489

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1080 Budapest, Kis Fuváros utca 9. fsz. 2.



sám alatti

35091/3/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. február

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-489
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1080 Budapest, Kis Fuváros utca 9. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 35091/3/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
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: 485 248 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 301 m ²
Eszmei hányad	: 16 / 1000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **6 790 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **1 060 000 Ft**
 azaz **Egymillió-hatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **5 090 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-kilencvenezer- 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.

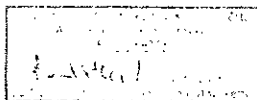
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

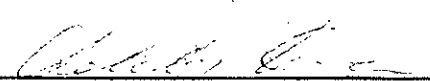
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. február 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 24.

2020 MÁRC 03.




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

87

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Homok és a Kis Fuvaros utca találkozásánál, amely kb. 1910-ben épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint a Kis Fuvaros utca 9. sz. alatt van bejegyezve, a TAO szerint pedig Kis Fuvaros u. 9/C sz. alatt van nyilvántartva.

Az albetét az épület kapubejáratától balra helyezkedik el, melyet az utcafrontról lehet megközelíteni. A bejárati ajtó és az ablak hagyományos faszerkezetek, melyek vasráccsal védettek, az ajtó fölötti üvegezés hiányos. A belső tér egy légtérű, melyben egy tusoló és egy wc kialakított. Ez a rész valószínűleg csak egy zuhanyfüggönnyel volt elválasztva a lakótértől, erről a mennyezeten lévő karnis tanúskodik. Az ingatlan falai festettek, a vizeshelyiségben csempézettek, hiányosak. A burkolat PVC-re rakott laminált parketta, a vizes-részen kerámia. Az albetétben egy zuhanyfülke, egy mosdó, egy wc, egy hűtő és egy konyhai mosogatószekevény látható, melyekből a szaniterek és szerelvények leszerelésre kerültek.

Fűtés nincs kialakítva, melegvíz-ellátás villanybojlerrel üzemel. Az ingatlanban villanyóra és vízóra kiépített.

Belmagasság 3,22 m.

Összességében az albetét átlagos, korszerűsítést igénylő műszaki állapotú, üres ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	vasráccsal védett faszerkezetes nyílászárók	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,25 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,22 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany, víz	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan átlagos műszaki állapotú, egylégtérű üzlethelyiség.

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 utcai homlokzat emeleti szintjei klinker téglával burkoltak, a sarokhomlokzata kváderezett, állapotuk átlagos.

Albetét:

Az ingatlan belső terében épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, azonban a burkolat régi és kopott, és a nyílászárók rossz állapotúak.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
belső tér	kerámia+lami	festett+csempe	14,00 m ²	100%	14,00 m ²
mérési korrekció				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 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 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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak 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 felállításá használatai módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari 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 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 mérlegeinnie 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:	301 m ²
Eszmei hányad:	16 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	4,82 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 060 000 Ft , Egymillió-hatvanezer- Ft .

Sp
12

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:	1080 Budapest, Kis Fuvaros utca 9. fsz. 2.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Somogyi Béla utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	14	27	32	23	17	20
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	14 500 000	10 000 000	13 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		457 407	590 781	598 913	558 824	655 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	2%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	-5%	0%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-10%	-10%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		6%	-18%	-19%	-15%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		486 224	483 259	484 521	476 676	495 558
Fajlagos átlagár:		485 248 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 793 472 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 790 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, felújítandó állapotú üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Orczynegyed, jó műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejárátú ingatlan, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlet, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg felújítandó műszaki állapotú, elektromos fűtéssel rendelkező üzlethelyiség. ingatlan.com/30743623
5. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított állapotú üzlethelyiség, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/29888996

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

6 790 000 Ftazaz **Hatmillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Kis Fuváros utca 9. fsz. 2.	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Gyulai Pál utca	VIII. ker., József körút 22.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség/iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	14	13	20	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	120 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 154	5 400	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-5%
galériával növelt alapterület		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-19%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		3 319 Ft/m ² /hó	4 352 Ft/m ² /hó	3 167 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 613 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, felújított, vizes blokkal rendelkező, 2 helyiségből álló ingatlan, ingatlan.com/30979183
2. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, utcafronti elhelyezkedésű, légkondicionált, 1 helyiségből álló ingatlan, ingatlan.com/29487152
3. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 613 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	515 936 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 25 797 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 319 Ft
Egyéb költségek:	5% 25 797 Ft
Költségek összesen:	61 912 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	454 024 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 490 000 Ft

azaz Hatmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

Handwritten signature and initials.

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:	6 790 000 Ft	100%	6 790 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 790 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 790 000 Ft

azaz, Hatmillió-hétszázkilencvenezer- 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapián 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: **1080 Budapest, Kis Fuvaros utca 9. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 790 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-hétszázkilencvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 14.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 24.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerület, Hivatás
Budapest, XI. Budatoki ut 52 1510 Budapest, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 995000/72835/2020
2020.02.13

BUDAPEST VIII. KER.

Helytörténet 35091/3/A/2 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. Kis Fuvaros utca 9		Földhaszn. ajtó: 1		"Élelmiszeripari"	
IRÉSZ					
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szerep	hányad	tulajdoni form.
megnevezés	m ²	egység/év			
örökhatározat	14	0 0	16/1000	állami	
bejegyzéshatározat	995995/1997		területhatározat	185766/1/1997/97.11.10	
örökhatározat	14	0 0	16/1000	önkormányzati	
bejegyzéshatározat	181766/1/1997/1997.11.10				
2. bejegyzéshatározat	08373/1990/1990.07.17				
Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:					

Nem hiteles tulajdoni lap

IRÉSZ					
1. tulajdoni hányad	1/1	területhatározat	185766/1/1997/97.11.10		
bejegyzéshatározat	erkekezési idő	08373/1990/1990.07.17	területhatározat	185766/1/1997/97.11.10	
jegyzék	állami	4741/1992			
jegyzék	1008/1974/1974.01.15				
jegyzék	erkekezési idővel	08373/1990/1990.07.17			
jegyzék	terület				
név	MARTYUSZ ALAN				
cím	---				

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad	1/1	területhatározat	185766/1/1997/97.11.10		
bejegyzéshatározat	erkekezési idő	185766/1/1997/97.11.10	területhatározat	185766/1/1997/97.11.10	
jegyzék	1991. évi XXXIII. tv.				
jegyzék	terület				
név	VIII. KER. ÖNKORM. ELNÖK				
cím	1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 15-27				

IRÉSZ
1080 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 15-27
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and number 17.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház alapító okirat

I.

Alföldi Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, VIII.ker. Baross u. 65-67. / mint a Budapest, VIII.ker. 558.sz. tulajdoni lapon, 35091/3 hrsz.alatt fejezt 301 m2 területű, természetben, Budapest, VIII.ker. Kisfuvaros u. 9/c. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. évi K.M. sz. r. 2 §. 72. bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977. évi 11.sz. tv. rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

T Á R S Á S H Á Z

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1977-07-17	Szám	XU-11607
Melléklet:	Összlet:	Összlet:

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakások alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakások és a közös tulajdonban maradó ingatlanok az önkormányzatok jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába kerülnek.

11.

8.

Közös tulajdon

A lakások és más lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

- I. Jellegzetes
- II. Váskút téglakerítés
- III. Épületrészek: alapfal és válaszfalak, külső vakolatfal, valamint a belső vakolatfal, amelyek a közösségben maradó épületrészek tartoznak, a föld és az azon lévő feltöltés.

S 10

1./ 560/2.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz.alatti, földszint
1.ajtószáma, a tervrajzon 1.számmal jelölt 2 helyiségből, kamra,
WC-ből álló 30 m² területű helyiség, a hozzátartozó 46,90 m² területű
pincerekessel, valamint a közüzemi maradó telekből, felszerelésekből
és berendezési tárgyakkól 57/1000 azaz: ötvenhét egyszázrész eszmi
tulajdoni hányaddal.

2./ 560/2. sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz.alatti, földszint
2.ajtószámú a tervrajzon 2.számmal jelölt 1 üzlethelyiségből álló
14 m² területű helyiség, a közüzemi maradó telekből, felszerelések-
ből és berendezési tárgyakkól 16/1000, azaz: tizenhat egyszázrész
eszmi tulajdoni hányaddal.

3./ 560/3.sz. társasházi különlapon 35091/3. hrsz.alatti, földszint
3.ajtószámú a tervrajzon 3.számmal jelölt 1 szobából, konyha, kamra
WC helyiségből, előszobából, előtérből álló 35 m² területű lakás
a hozzátartozó 3,2 m² területű pincerekessel, valamint a közüzemi
maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 42/1000,
azaz: negyvenkét egyszázrész eszmi tulajdoni hányaddal.

4./ 560/4.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint
4.ajtószámú a tervrajzon 4.számmal jelölt 2 szobából, előtérből,
konyha, fürdőszoba, WC helyiségből, előszobából, kamrából álló 65 m²
területű lakás a hozzátartozó 2,7 m² területű pincerekessel, vala-
mint a közüzemi maradó telekből, felszerelésekből és berendezési
tárgyakkól 78/1000, azaz: harmincegy egyszázrész eszmi tulajdoni
hányaddal.

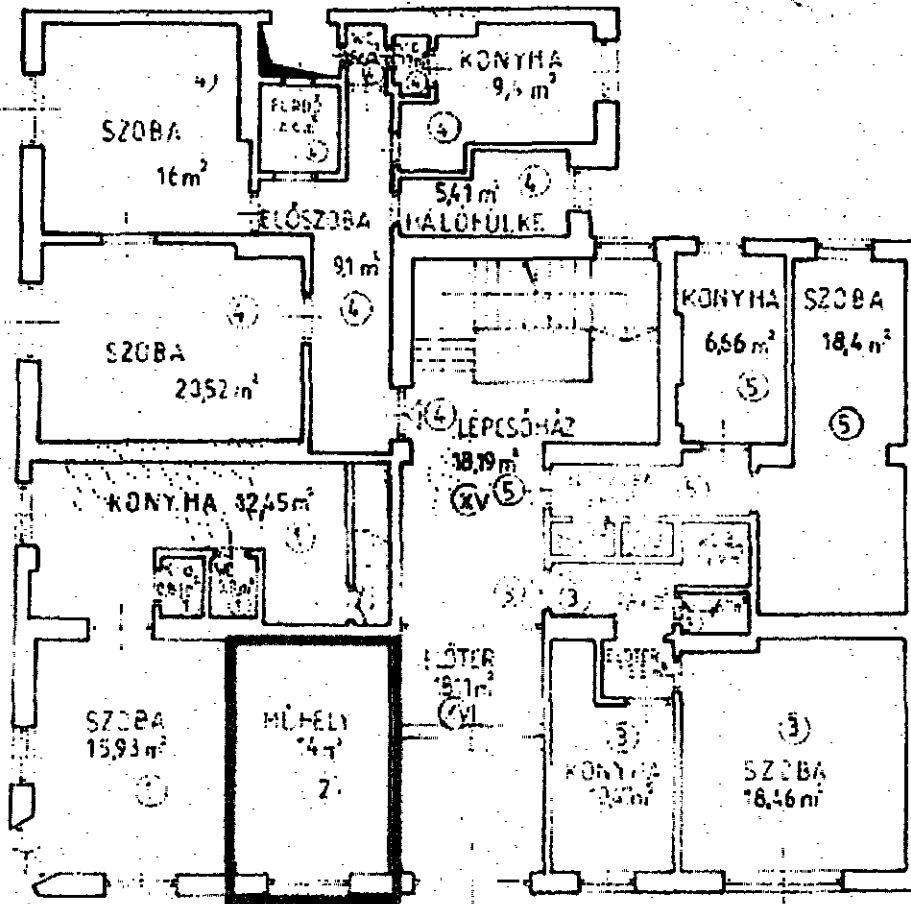
5./ 560/5.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint
5.ajtószámú a tervrajzon 5.számmal jelölt 1 szobából, konyhából, elő-
szobából, kamrából, WC helyiségből álló 31 m² területű lakás,
a hozzátartozó 3,4 m² területű pincerekessel, valamint a közüzemi
maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 38/1000
azaz: harmincegy egyszázrész eszmi tulajdoni hányaddal.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

TERVEZÉSI
M. 1/200

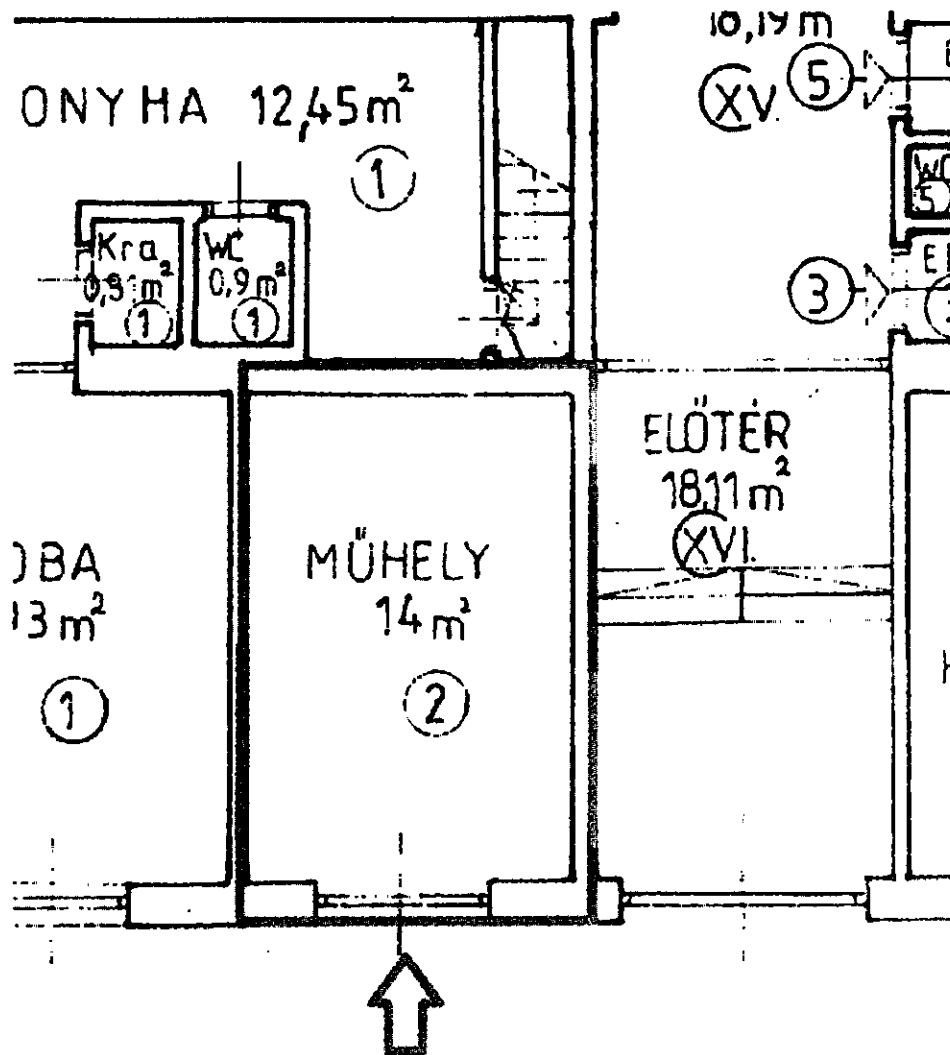


Földszint alaprajz



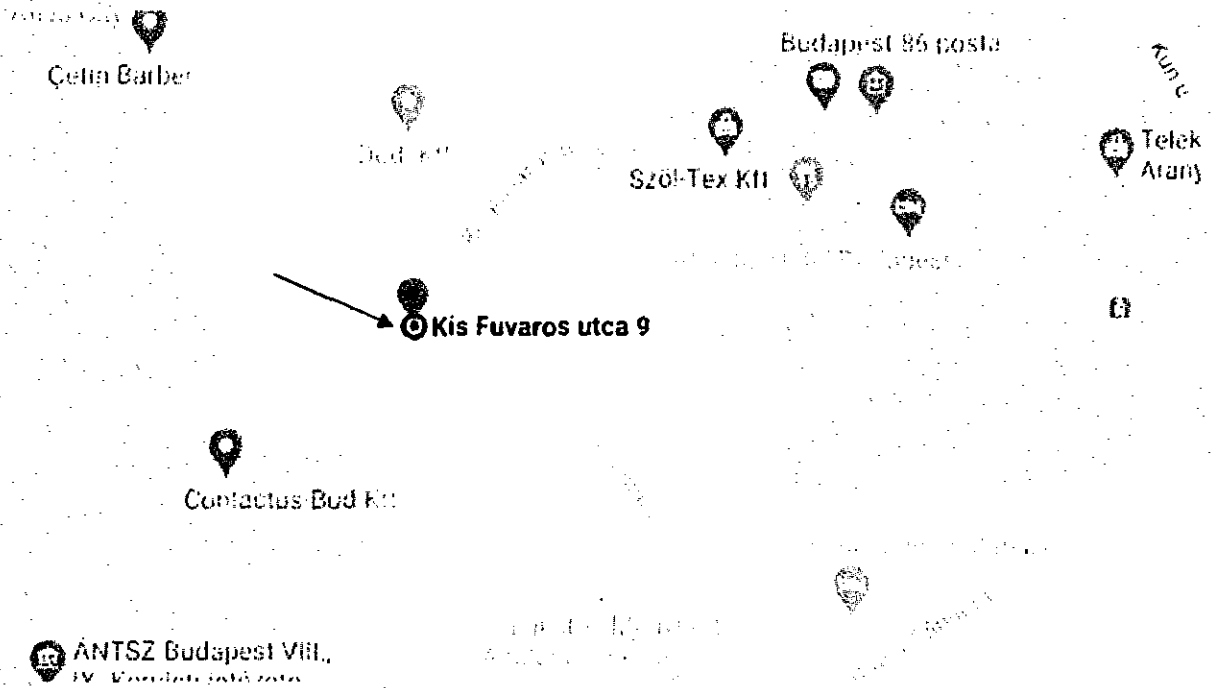
Kisfuvaros u. 9/c.
LAPSZÁM: 2

ALAPRAJZ



Handwritten signature

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. emeleti szint



05. utcafront

SP
22



06. vasráccsal védett bejárat



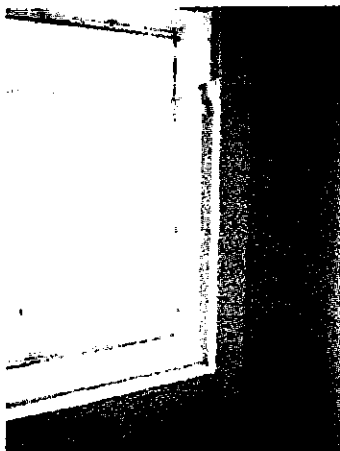
07. törött üvegezés



08. bejárat



09. laminált parketta



10. hagyományos szerkezetű nyílászáró



11. nyílászáró állapota

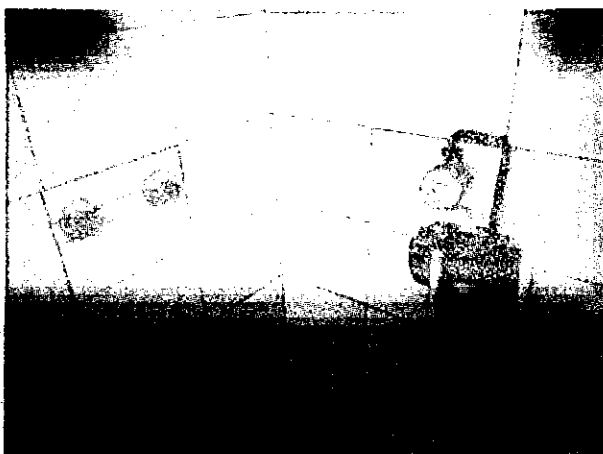
23



12. belső tér



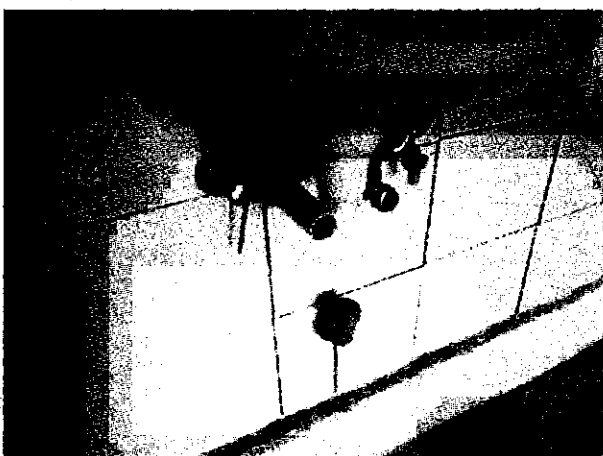
13. belső tér



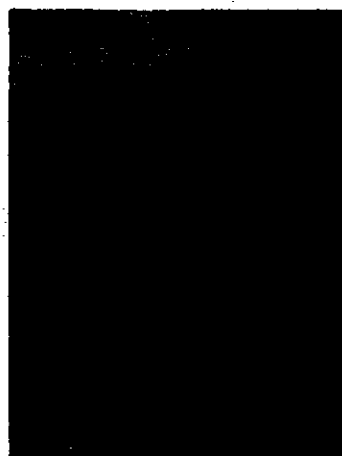
14. vízóra



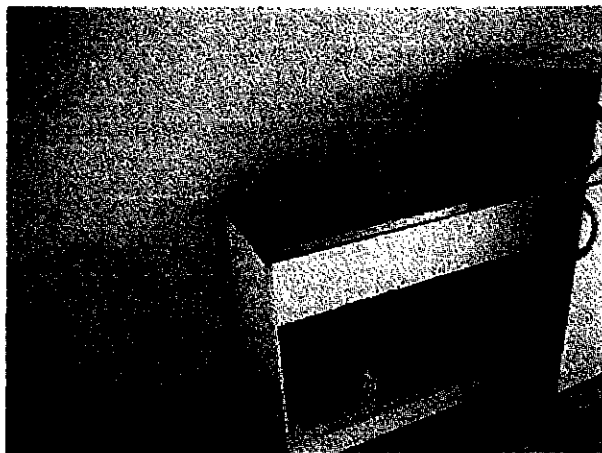
15. mosdó



16. hiányzó mosdósifon



17. villanybojler



18. belső tér



19. villanyóra