

**Az értékelés azonosítója: F24Ú210**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő  
**Budapest V. ker. Ferenciek tere** gyalogos aluljáróban elhelyezkedő

13. számú üzlethelyiségről

2024. október 9.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 14 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza!



## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>              | <b>2</b>  |
| <b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....                | 4         |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....                        | 4         |
| <b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 2.1 V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáró 13. üzlethelyisége .....   | 4         |
| 2.2 SWOT analízis (az aluljáróban lévő értékelt üzlethelyiségre) .....  | 7         |
| <b>3. ÉRTÉKELÉS: .....</b>                                              | <b>7</b>  |
| <b>4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....</b> | <b>9</b>  |
| <b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>                                     | <b>13</b> |
| <b>MELLÉKLETEK</b>                                                      |           |



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, Budapest V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban lévő, 13. számú üzlethelyiség bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi üzlethelyiség értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze:

**A megbízás adatai**

|                                 |                                                                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízó:                        | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya                                                         |
| Az értékelő neve:               | Pálfi Péter (külső értékbecsülő)<br>Pálfi Valuation Kft.                                                      |
| Az értékelés célja:             | Az ingatlan bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása hasznosítási szándék érdekében. |
| Helyszíni szemle időpontja:     | 2024.10.03.                                                                                                   |
| Az értékelés kiadásának dátuma: | 2024.10.09.                                                                                                   |
| Alkalmazott módszerek:          | Piaci összehasonlító módszer, valamint hozam számítás módszere közvetlen tőkésítéssel.                        |

**Az ingatlan adatai**

|                               |                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan elhelyezkedése:      | Budapest V. ker. Ferenciek tere aluljáróban található üzlethelyiség |
| Ingatlan fizikai megjelenése: | Jelenleg üres, nem hasznosított üzlethelyiség.                      |
| Ingatlan helyrajzi száma:     | Önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik.                           |
| Üzlethelyiség alapterülete:   | 21,19 m <sup>2</sup>                                                |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1                                 |
| Értékelt ingatlanrész:        | Önálló üzlethelyiség                                                |

**Az értékelés megállapításai, eredménye**

| Üzlethelyiség<br>jelölése | Alapterület<br>(m <sup>2</sup> ) | Becsült havi<br>nettó bérleti díj<br>kerekítve (Ft/hó) | Hozamszámításból<br>származtatott piaci<br>érték kerekítve<br>(Ft) |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 13.                       | 21,19                            | 155 000 Ft                                             | 17 000 000 Ft                                                      |

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink**

Feladatunkat képezte tárgyi, aluljáróban elhelyezkedő üres, hasznosítatlan üzlethelyiség bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében.

Az értékelt üzlethelyiség az V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban található. Az aluljáróból nyílik az M3 metróvonal „Ferenciek tere” megállója, illetve az aluljáróból megközelíthetők a nagy forgalmú 7-es busz megálló (mely buszjárat összeköt több vasútállomást, az M2-es, az M3-as és az M4-es metró, valamint számtalan autóbusz-, trolibusz-, illetve villamosvonalat) is. Az aluljáró a Kossuth Lajos utca két oldala között biztosít felszín alatti átjárást is, de a két oldal felszíni gyalogátkelőn is átjárható, ami az aluljáró gyalogosforgalma szempontjából kedvezőtlen (üzleti szempontból).

A felszínen a csomópont körüli társasház-épületek földszintjén jelentős számú üzlet működik, így az aluljáróban lévő üzlethelyiségek az ingatlanpiaci forgalomban reálisan ezekkel a környékbeli üzlethelyiségekkel versenyezhetnek.

A helyszíni szemle során megállapítottuk, hogy az értékelt üzlethelyiség elhelyezkedése kereskedelmi szempontból kedvező; az aluljáró DNY-i oldalán, az M3-as metrókijáratától DNY-ra helyezkedik el, a Kossuth Lajos utca D-i oldala és a környező utcák felé vezető kijárat mellett, a gyalogosok számára jól látható módon. Közvetlenül az aluljáróból nyílik, üveges portállal, önállóan bérbeadásra alkalmas. A vizsgált ingatlan nem forgalomképes, önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik.

Az ingatlan kezelője arról tájékoztatott, hogy bár konkrét funkciókorlát nincs, az üzlethelyiség bérbeadása során nem preferálják a jelentős illat/szaghatással járó vendéglátó funkciókat, míg a kevésbé intenzív illat/szaghatású vendéglátó funkciók elfogadhatóak.

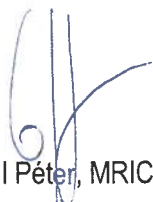
Felhívjuk a tulajdonos figyelmét arra, hogy a tulajdonában lévő üzlethelyiségekkel elérhető optimális bevételszint érdekében lehetőleg minél kisebb mértékben korlátozza az egyes kialakítható funkciókat, illetve a bérbeadás során törekedjen változatos, egymást támogató funkciókból álló szolgáltatás-mix kialakítására az aluljáróban, mely a hosszútávú sikeres bérbeadó-bérlő kapcsolatok alapja lehet.

Az üzlethelyiség bérleti díját piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. Az összehasonlítás alapját az aluljáró tágabb környezetében a felszínen lévő üzletek képezték. A döntési kompetencia megállapítása érdekében meghatároztuk az üzlethelyiség feltételezett forgalmi értéket is, a bérleti díjból elérhető tiszta jövedelem közvetlen tőkésítésével.

Budapest, 2024.10.09.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



PÁLFI Péter, MRICS

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzéksz.: 3062/2020 (Pest Megye)

RICS membership number: 1287353

Ellenőrizte:



Vizsy Márk

Ingyenértékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina

Ingyenértékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő üzlethelyiség bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Az aluljáró alaprajzát, melyek alapján meghatároztuk az üzlethelyiség elhelyezkedését.

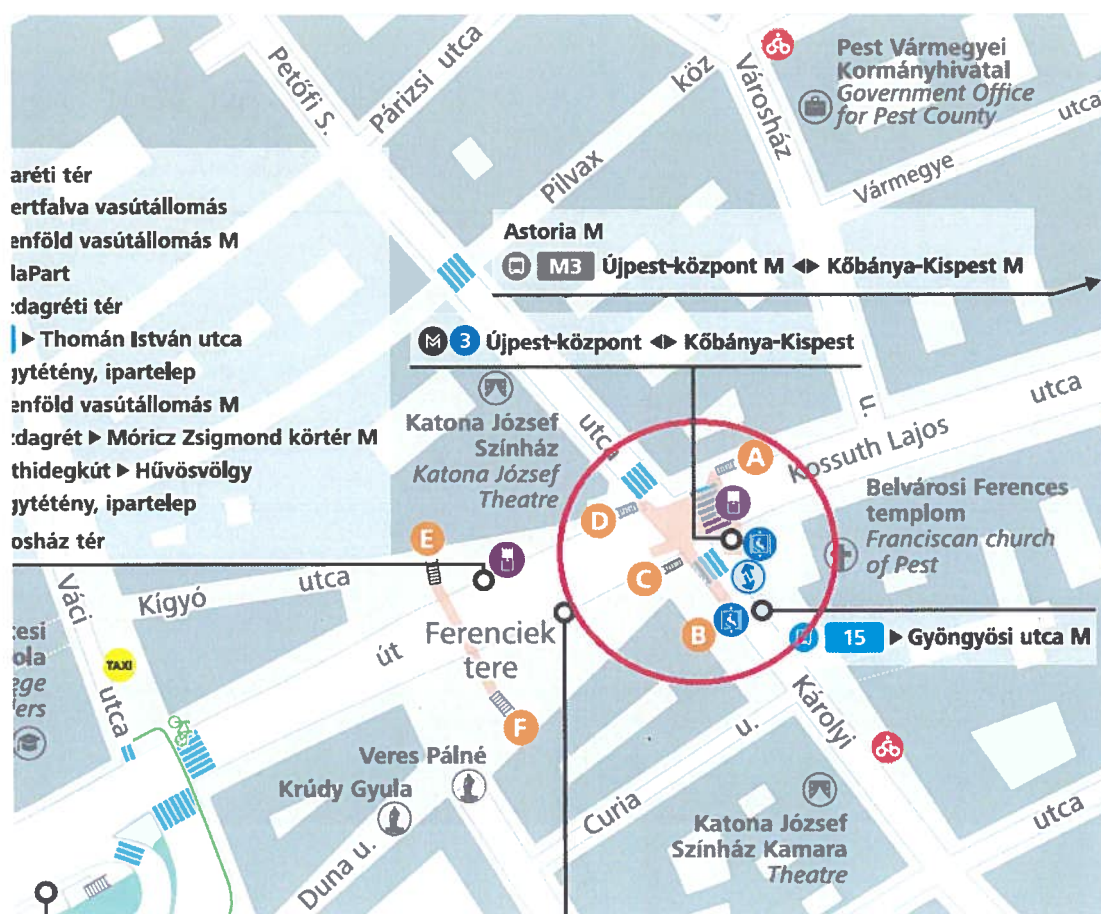
#### Helyszíni szemle:

A 2024.10.03.-án megtartott helyszíni bejárásom fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait. A szemle során részletes alapterület felmérést nem végeztünk, az üzlethelyiség méreteit a Megbízótól kapott adatszolgáltatás alapján határoztuk meg, melyet ellenőrző méréseink alapján elfogadhatónak tartunk.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékelt üzlethelyiség az V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban helyezkedik el, üresen áll, jelenleg nem hasznosított.

### 2.1 V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáró 13. üzlethelyisége





Az értékelt üzlethelyiség az V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban található. Az aluljáróból nyílik az M3 metróvonal „Ferenciek tere” megállója, illetve az aluljáróból megközelíthetők a nagy forgalmú 7-es busz megállói (mely buszjárat összeköt több vasútállomást, az M2-es, az M3-as és az M4-es metró, valamint számtalan autóbusz-, trolibusz-, illetve villamosvonalat) is. Az aluljáró a Kossuth Lajos utca két oldala között biztosít felszín alatti átjárást is, de a két oldal felszíni gyalogátkelőn is átjárható, ami az aluljáró gyalogosforgalma szempontjából kedvezőtlen (üzleti szempontból).

Az aluljáróban összesen 16 db üzlethelyiség található, melyből a 13. számú üzlethelyiség képezte az értékelés tárgyát. Az értékelt üzlet az aluljáró DNY-i oldalán, az M3-as metrókijáratától DNY-ra helyezkedik el, a Kossuth Lajos utca D-i oldala és a környező utcák felé vezető kijárat mellett. Az értékelt üzlet sarki elhelyezkedésű; az üzlet mögött lévő korábbi BKK ügyfélszolgálati helyisége található, melyhez ráccsal zárható közlekedő vezet, erre a közlekedőre is van portálja az értékelt üzlethelyiségnek.

Az üzlethelyiségben elektromos áram és vezetékes víz kiépített, a szennyvíz közcsonnába vezetett. Az üzlethelyiség közüzemi fogyasztásának mérhetősége megoldható, illetve megoldott; önálló elektromos főmérő óra került kiépítésre (a mérési pont helye közös helyiségben ki van építve, a mérőóra leszerelésre került, bérbeadás esetén az új bérletnek szerződnie kell az áramszolgáltatóval az új mérő felszerelésével párhuzamosan), a vízfogyasztás elszámolása pedig az üzlethelyiségben kialakított almérővel biztosított.

Az üzlethelyiségben fűtési rendszer nincs kiépítve, egyedi elektromos fűtési móddal fűthető. Szellőzés kiépített, használata opcionális, használat esetén területarányosan a közös költségben kerül elszámolásra. Klíma felszerelésére információink szerint a szomszédos korábbi BKK irodához hasonlóan van lehetőség (split klíma kültéri egysége az üzlethelyiségben belül helyezendő el úgy, hogy a portál alsó részébe beépített rácson az aluljáró légtérébe szellőzik).

Az üzlethelyiségben darálós WC az üzlet alkalmazottai számára kiépíthető.

Az üzlethelyiség általános belső és külső állapota átlagos.





## V. ker. Ferenciek tere aluljáró 13. számú üzlethelyiség részletes ismertetése

|                                                 |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ingtalan természetbeni címe:</b>             | <b>Budapest, V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáró</b>                                                      |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b> | Budapest Főváros Önkormányzata 1/1                                                                             |
| <b>Elhelyezkedés:</b>                           | Ferenciek tere - Kossuth Lajos utca találkozásánál                                                             |
| <b>Környezete:</b>                              | közepes-, és nagy lakásszámú társasházak, a földszinten üzlethelyiségekkel, szállodák, irodaházak, intézmények |
| <b>Megközelíthetőség:</b>                       | gyalog, metró, autóbusz                                                                                        |
| <b>Közműellátottság:</b>                        | víz, elektromos áram, csatorna biztosított                                                                     |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sorszám/jelölés:</b> | <b>13. számmal jelölt üzlethelyiség</b>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Helyrajzi szám:</b>  | önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Elhelyezkedése:</b>  | üzlet az aluljáró DNY-i oldalán, az M3-as metrókijáratától DNY-ra helyezkedik el, a Kossuth Lajos utca D-i oldala és a környező utcák felé vezető kijárat mellett                                                                                                                 |
| <b>Funkció:</b>         | üres üzlethelyiség                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Állapot:</b>         | átlagos                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vizesblokk:</b>      | nem kiépített, a víz-, és szennyvíz csatlakozás rendelkezésre áll, darálós WC + kézmosó az üzlet alkalmazottai számára kiépíthető                                                                                                                                                 |
| <b>Alapterület:</b>     | 21,19 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Egyéb:</b>           | tűzjelző rendszerbe bekötve<br>az üzlethelyiségben van egy kisebb méretű üres technikai akna (fedett állapotában nem látható), mely vis maior helyzetek (pl. nagy esőzés, stb.) esetén szivattyú lehelyezésére használható, az üzlet hasznosíthatóságát reálisan nem befolyásolja |

**2.2 SWOT analízis (az aluljáróban lévő értékelte üzlethelyiségre)**

| <b>erősségek</b>                                                                                                                                                           | <b>gyengeségek</b>                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• általános célra hasznosítható, jó arányú üzlethelyiség</li> <li>• az aluljárót használó gyalogosok számára jól látható</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• helyrajzi számmal nem rendelkező helyiség, nem értékesíthető</li> </ul> |
| <b>lehetőségek</b>                                                                                                                                                         | <b>veszélyek</b>                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• bérbeadás útján történő hasznosítás</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• megváltozott járókelői szokások (felszíni zebra használata)</li> </ul>  |

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

**3. ÉRTÉKELÉS:****MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmén kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú megközelítés**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.  
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### **4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**

##### **Bérleti díj, és feltételezett forgalmi érték meghatározása**

Az ingatlan bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel az aluljáró tágabb környezetében a felszínen lévő üzletek kínálati adatai alapján határoztuk meg.

Az összehasonlító ingatlanok fajlagos árai a korrekciók elvégzése után is az átlagosnál nagyobb szórást mutatnak, de az elvégzett módszerrel a piaci bérleti díj véleményünk szerint a szegmensre jellemző becslési bizonytalansággal becsülhető.

Egy adott ingatlancsoporton belül az egyes ingatlanok(üzletek) bérleti díja közötti akár jelentős szórás is kialakulhat, még hasonló méretű és adottságú területek között is, ami az ingatlan tulajdonságain kívül nagyban függ attól, hogy az adott bérlő az ingatlancsoport milyen feltöltöttségi szintjénél vette bérbe az üzletet, az adott bérlő által nyújtani kívánt szolgáltatás már jelen van-e a bérlői-mixben, stb. Az eltéréseket tovább fokozhatja, hogy licit-eljárás során sokszor a becsült piaci árszint felé mehet a kialakult ár, ami a tulajdonos számára rövid távon mindenképpen előnyös, hosszú távon a win-win szituáció szempontjából, mely a hosszútávú üzleti kapcsolat alapja, akár kedvezőtlen is lehet (az átlagosnál nagyobb fluktuációt eredményezve).

A vizsgált üzlethelyiség nem forgalomképes, nem önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, ezért az értékelés során feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg a bérleti díjakból elérhető tiszta jövedelem közvetlen tőkésítésével.

Átlagosan 90%-os kihasználtságot figyelembe véve számítottuk ki a feltételezett forgalmi értéket, melyet a döntési kompetencia érdekében határoztunk meg.



Bérleti díj és feltételezett forgalmi érték

| bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|--|
| bérleti összehasonlító adatok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
| adat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | értékelt ingatlan                                                                               | piaci összehasonlító 1.                                                                    | piaci összehasonlító 2.                                                                                                                                                             | piaci összehasonlító 3.                                                                                  | piaci összehasonlító 4.                                                                      | piaci összehasonlító 5.                                                                |                         |                |                         |  |
| cím                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Budapest V.<br>Ferenciek tere aluljáró                                                          | 1052 Budapest,<br>Semmelweis u. 19.                                                        | 1052 Budapest,<br>Párizsi u. 6/A                                                                                                                                                    | 1052 Budapest,<br>Párizsi utca 4.                                                                        | 1055 Budapest,<br>Szent István krt. 17.                                                      | 1052 Budapest,<br>Petőfi Sándor utca                                                   |                         |                |                         |  |
| jellemzés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | közforgalmú<br>aluljáróból közvetlenül<br>megközelíthető,<br>átlagos állapotú,<br>üzlethelyiség | utcai bejáratos üzlethelyiség,<br>jelenleg kávézó üzemel benne,<br>mosdó-wc külön udvarban | üzlet nagy üvegportáljokkal, nem az<br>utcaról nyílik, hanem egy passzázs<br>rendszerre, így az utca átmenő<br>forgalomra csak ki lehet vezetett<br>reklámtáblákkal lehet számitani | reprezentatív üzlet 50 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup><br>galériázott, vízesblokk mindkét<br>szinten, | 28+20m <sup>2</sup> alapterületű+galériás<br>közvetlen Szent. István körüli<br>üzlethelyiség | nagy üvegportáljai 100nm-es,<br>felújítandó, földszinti<br>üzlethelyiség, vízesblokkal |                         |                |                         |  |
| berbeadó terület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 21,19 m <sup>2</sup>                                                                            | 24 m <sup>2</sup>                                                                          | 16 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   | 88 m <sup>2</sup>                                                                                        | 43 m <sup>2</sup>                                                                            | 100 m <sup>2</sup>                                                                     |                         |                |                         |  |
| info típusa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                               | kínálat                                                                                    | kínálat                                                                                                                                                                             | kínálat                                                                                                  | kínálat                                                                                      | kínálat                                                                                |                         |                |                         |  |
| info forrása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                               | <a href="https://ingatlan.com/33672297">ingatlan.com/33672297</a>                          | <a href="https://ingatlan.com/34127795">ingatlan.com/34127795</a>                                                                                                                   | <a href="https://ingatlan.com/34384094">ingatlan.com/34384094</a>                                        | <a href="https://ingatlan.com/33431702">ingatlan.com/33431702</a>                            | <a href="https://ingatlan.com/32075396">ingatlan.com/32075396</a>                      |                         |                |                         |  |
| kínálati/bérleti díj Ft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                               | 299 000 Ft/hó                                                                              | 120 000 Ft/hó                                                                                                                                                                       | 686 677 Ft/hó                                                                                            | 440 000 Ft/hó                                                                                | 789 283 Ft/hó                                                                          |                         |                |                         |  |
| dátum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                               | 2024. október                                                                              | 2024. október                                                                                                                                                                       | 2024. október                                                                                            | 2024. október                                                                                | 2024. október                                                                          |                         |                |                         |  |
| fajlagos bérleti díj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                               | 12 458 Ft/m <sup>2</sup>                                                                   | 7 500 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             | 7 848 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                  | 10 233 Ft/m <sup>2</sup>                                                                     | 7 893 Ft/m <sup>2</sup>                                                                |                         |                |                         |  |
| kínálati korrekció                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                               | -10%                                                                                       | -10%                                                                                                                                                                                | -10%                                                                                                     | -10%                                                                                         | -10%                                                                                   |                         |                |                         |  |
| korrigált fajlagos bérleti díj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                               | 11 213 Ft/m <sup>2</sup>                                                                   | 6 750 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             | 7 063 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                  | 9 209 Ft/m <sup>2</sup>                                                                      | 7 104 Ft/m <sup>2</sup>                                                                |                         |                |                         |  |
| megjegyzés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                               | Az összehasonlító adatok kínálati ára ÁFA-t nem tartalmaz.                                 |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
| értékmódosító tényezők                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
| lokáció                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | szempont                                                                                        | korrekció                                                                                  | indoklás                                                                                                                                                                            | korrekció                                                                                                | indoklás                                                                                     | korrekció                                                                              | indoklás                | korrekció      | indoklás                |  |
| méret                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -5%                                                                                             | kedvezőbb                                                                                  | -5%                                                                                                                                                                                 | kedvezőbb                                                                                                | -10%                                                                                         | kedvezőbb                                                                              | -5%                     | kedvezőbb      | -5%                     |  |
| műszaki tartalom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%                                                                                              | hasonló                                                                                    | 0%                                                                                                                                                                                  | hasonló                                                                                                  | 15%                                                                                          | nagyobb                                                                                | 20%                     | nagyobb        | 20%                     |  |
| műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                              | hasonló                                                                                    | 0%                                                                                                                                                                                  | hasonló                                                                                                  | 0%                                                                                           | kedvezőbb                                                                              | -5%                     | kedvezőbb      | -5%                     |  |
| kialakítható funkciók                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                                                                                              | hasonló                                                                                    | 10%                                                                                                                                                                                 | kedvezőtlenebb                                                                                           | 0%                                                                                           | hasonló                                                                                | 20%                     | kedvezőtlenebb | 20%                     |  |
| egyéb 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5%                                                                                             | kedvezőbb                                                                                  | 0%                                                                                                                                                                                  | hasonló                                                                                                  | -5%                                                                                          | kedvezőbb                                                                              | -10%                    | kedvezőbb      | -10%                    |  |
| egyéb 2 - aluljárószint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -30%                                                                                            | földszinti                                                                                 | -30%                                                                                                                                                                                | földszinti                                                                                               | 5%                                                                                           | fszt+galéria                                                                           | -30%                    | földszinti     | földszinti              |  |
| egyéb 3 - gyalogosforgalom az üzlet előtt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10%                                                                                             | kedvezőtlenebb                                                                             | 30%                                                                                                                                                                                 | kedvezőtlenebb                                                                                           | 10%                                                                                          | kedvezőtlenebb                                                                         | 10%                     | kedvezőtlenebb | 10%                     |  |
| összesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -30%                                                                                            | -                                                                                          | 5%                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                        | -5%                                                                                          | -                                                                                      | -15%                    | 0%             | 0%                      |  |
| korrigált fajlagos érték                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7 849 Ft/m <sup>2</sup>                                                                         | -                                                                                          | 7 088 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             | -                                                                                                        | 6 710 Ft/m <sup>2</sup>                                                                      | -                                                                                      | 7 828 Ft/m <sup>2</sup> | -              | 7 104 Ft/m <sup>2</sup> |  |
| piaci bérleti díj fajlagos értéke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
| havi piaci bérleti díj (keresítve)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |
| Megjegyzés: Az összehasonlító ingatlanok jellemzően földszinti, utcai és udvari bejáratú (üzletházi) üzlethelyiségek. Az értékeléskor az ingatlan aluljárószint elhelyezkedése miatt egységesen jelentős mértékű, 30%-os korrekciót alkalmaztunk. Az elvégzett módszerrel a piaci bérleti díj véleményünk szerint a szegmensre jellemző becslési bizonytalansággal becsülhető. |                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                                        |                         |                |                         |  |



## hozam alapú módszer - direkt tőkésítés

| bevételek | funkció                                                                     | bérbe adható ter.    | havi bérleti díj | maximális éves bevétel        | kihasználtság | kalkulálható éves bevétel   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------|
|           | 13. számú üzlethelyiség                                                     | 21,19 m <sup>2</sup> | 155 000 Ft/hó    | 1 860 000 Ft/év               | 90%           | 1 674 000 Ft/év             |
| költségek |                                                                             |                      |                  |                               |               | éves költség mértéke        |
|           | építményadó                                                                 |                      |                  |                               |               | 2 508 Ft/m <sup>2</sup> /év |
|           | karbantartás (bevételre vetítve)                                            |                      |                  |                               |               | 1,00%                       |
|           | menedzsment (bevételre vetítve)                                             |                      |                  |                               |               | 1,00%                       |
|           | felújítási alap (635 eFt/m <sup>2</sup> becsült pótlási költségére vetítve) |                      |                  |                               |               | 0,10%                       |
|           | biztosítás (635 eFt/m <sup>2</sup> becsült pótlási költségére vetítve)      |                      |                  |                               |               | 0,05%                       |
|           | begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)                                    |                      |                  |                               |               | 1,00%                       |
|           |                                                                             |                      |                  | <b>becsült éves költségek</b> |               | <b>éves egyenleg</b>        |
|           | 13. számú üzlethelyiség                                                     |                      |                  | 123 545 Ft/év                 |               | 1 550 455 Ft/év             |

tőkésítési kamatláb (melléklet levezetés alapján)

9,1%

## megjegyzés

A hozam alapú értékelésben 90%-os átlagos kihasználtságot becsültünk, ami 5 éves bérleti időszak után az újra bérbeadás ~6-6,5 hónapos időigényét is jelentheti.

Az építményadót a helyi önkormányzati rendelet alapján számoltuk. A karbantartási ktg az ingatlan kialakításához igazodik, a felújítási alap éves összege megfelelő alapot teremt az állagmegóvó-, szintfenntartó felújításokra, figyelemmel az ingatlan kialakítására.

A menedzsment ktg az egybérletű hasznosításhoz igazodik, a biztosítási ktg tapasztalati alapon becsült. A begyűjtési veszteség szintén az egybérletű hasznosításhoz igazodik.

## megállapított érték

Az ingatlanok hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

13. számú üzlethelyiség

17 000 000 Ft

## alkalmazott ráták

## megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

Az alkalmazott ráta meghatározása az értékbecslés időpontjában jellemző piaci hozamból kiindulva történt. A ráta felépítésénél az alábbi táblázatban szereplő közvetett paramétereket vettük figyelembe. 2023.H2-ben a Prime iroda szegmensben és a kiskereskedelem szegmensben egyaránt 6,75 %, míg az ipar-logisztika szegmensben pedig 7 % volt a prime hozamszint. (forrás MNB KERESKEDELMI INGATLANPIACI JELENTÉS 2024. április)

| megnevezés                                               | hozam       | megjegyzés                               |
|----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| <b>piaci hozam (kiinduló hozam)</b>                      | 6,75%       | 2023.H2 prime hozamszint kiskereskedelem |
| korrekciós tényezők                                      | korrekció   | szegmens                                 |
| alpiac miatt                                             | 10,0%       | nem prime szegmens                       |
| lokáció miatt                                            | 10,0%       | nem prime lokáció                        |
| "súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből" | 0,0%        |                                          |
| "bérleti mix, bérleti megállapodás erőssége" miatt       | 5,0%        | potenciális bérletk magyar vállalkozások |
| cash-flow devizaneme miatt                               | 0,0%        |                                          |
| műszaki adottságok, állapot miatt                        | 10,0%       | műszaki adottságok, állapot              |
| kihasználtság miatt                                      | 0,0%        |                                          |
| egyéb                                                    | 0,0%        |                                          |
| korrekció összesen                                       | 35,0%       |                                          |
| <b>alkalmazott (korrigált) tőkésítési ráta</b>           | <b>9,1%</b> |                                          |

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a Budapest V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban lévő, 13. számú üzlethelyiség bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározását.

**Az értékelés megállapításai, eredményei:**

| Üzlethelyiség<br>jelölése | Alapterület<br>(m <sup>2</sup> ) | Becsült havi<br>nettó bérleti díj<br>kerekítve (Ft/hó) | Hozamszámításból<br>származtatott piaci<br>érték kerekítve<br>(Ft) |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 13.                       | 21,19                            | 155 000 Ft                                             | 17 000 000 Ft                                                      |

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2024.10.09.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
PÁLFI Péter, MRICS  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 3062/2020 (Pest Megye)  
RICS membership number: 1287353

Ellenőrizte:

  
-Vízsy Márk  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina  
Ingatlanértékelési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyonerőtelékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### **Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### **Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### **Megbízástól való függés**

A vagyonerőtelékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonerőtelékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.





## MELLÉKLETEK



## FOTÓMELLÉKLET

Cím:

Budapest V. ker. Ferenciek tere gyalogos aluljáróban lévő, 5. számú üzlethelyiség

hrs:

Dátum:

2024.10.03



lépcső az aluljáróba



Ferenciek tere, lift az aluljáróba



lépcső az aluljáróba



metró kijárat



aluljáró



aluljáró a 13. számú üzlethelyiség előtt



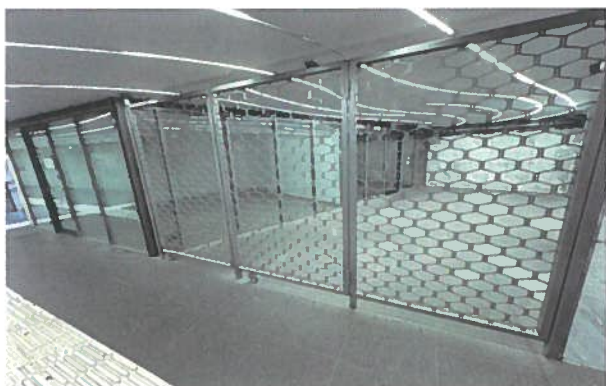
13. számú üzlethelyiség



aluljáró a 13. számú üzlethelyiség előtt



## FOTÓMELLÉKLET



korábbi BKK irodához vezető közlekedő



13. számú üzlethelyiség



13. számú üzlethelyiség



13. számú üzlethelyiség



13. számú üzlethelyiség



13. számú üzlethelyiség



13. számú üzlethelyiség



technikai akna

## FOTÓMELLÉKLET



kapcsolótábla



víz almérő



szellőzés



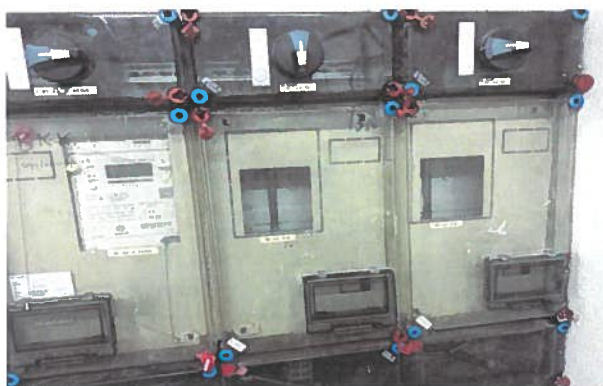
tűzjelző rendszer



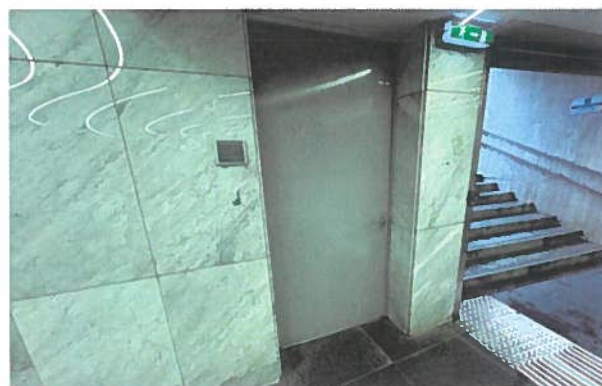
csatornabekötés darálós WC-hez



kisebb mértékű vizesedés nyoma



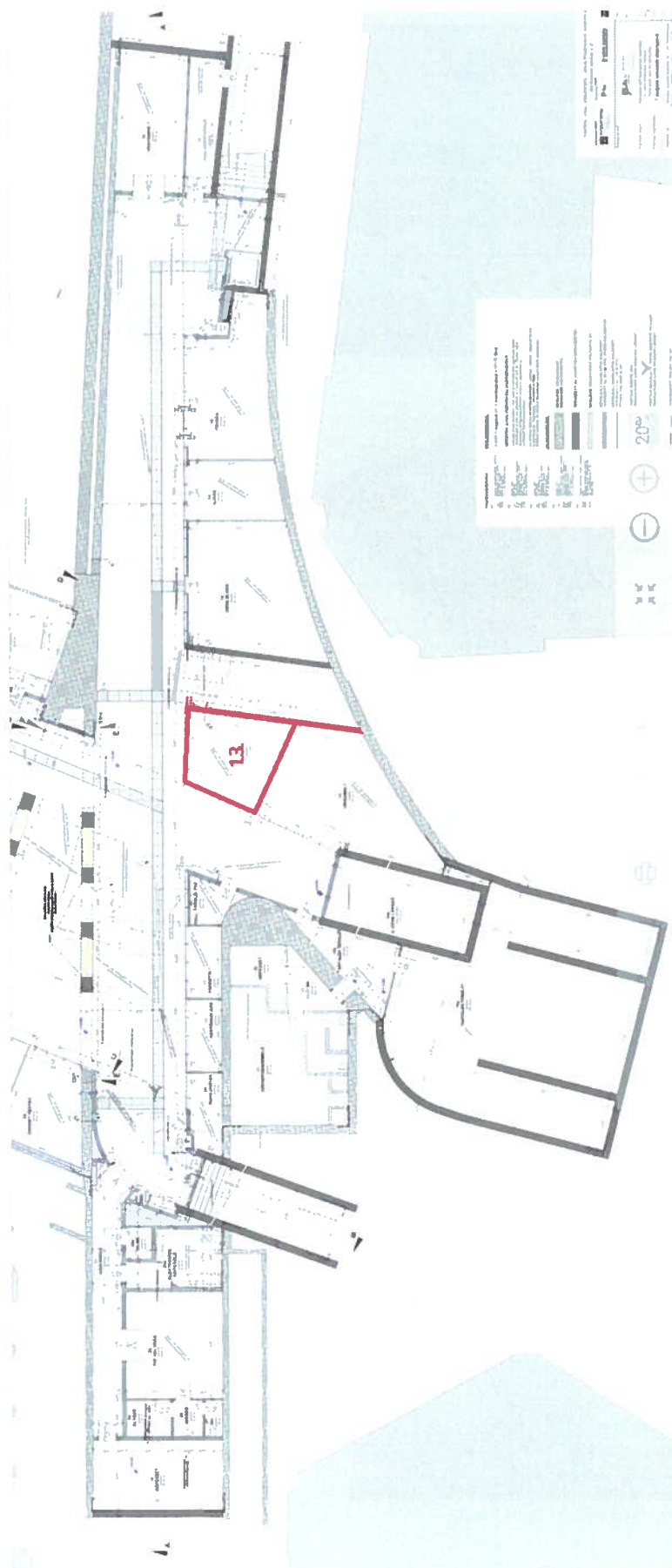
elektomos mérési pont helye



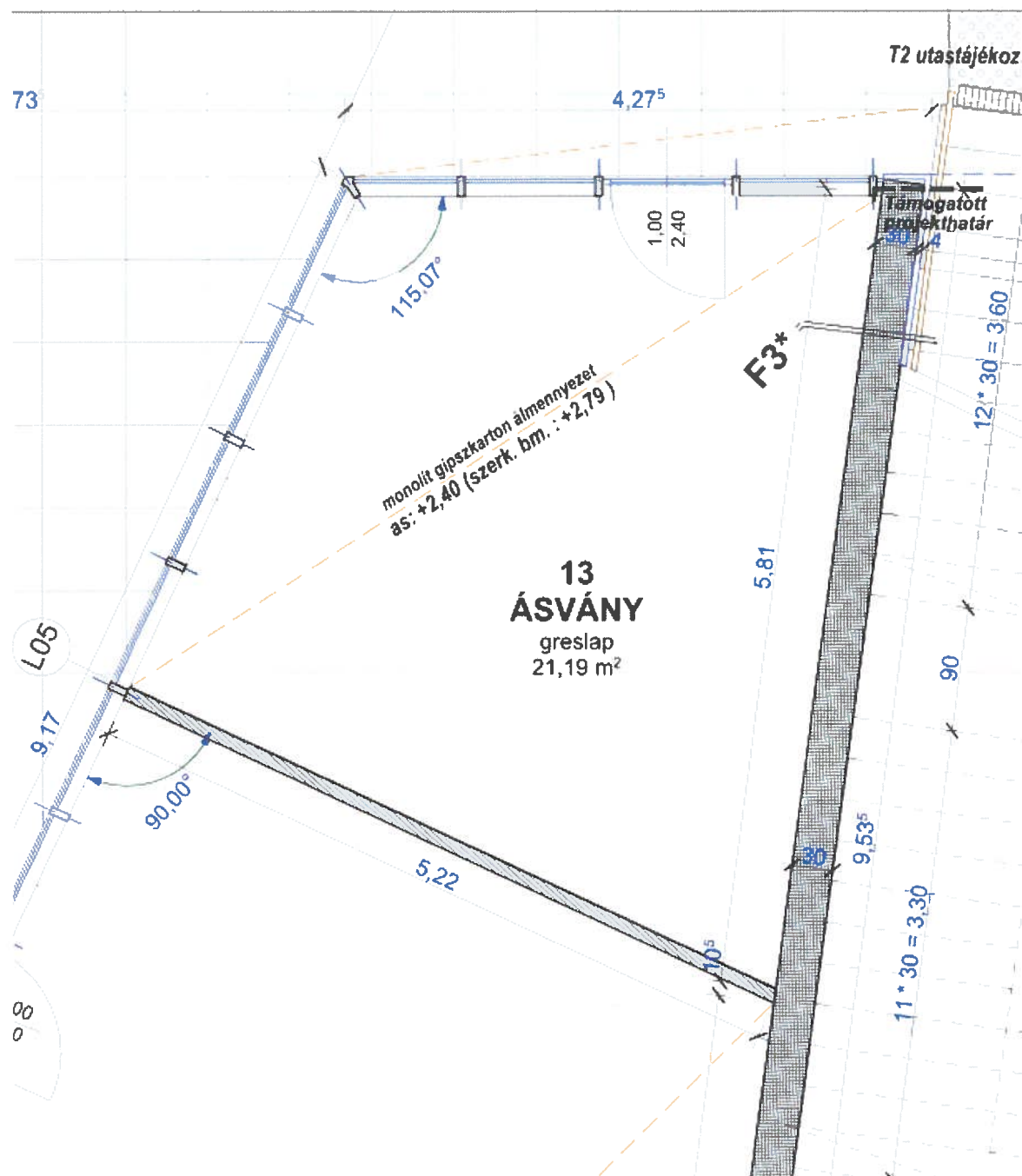
kukatároló



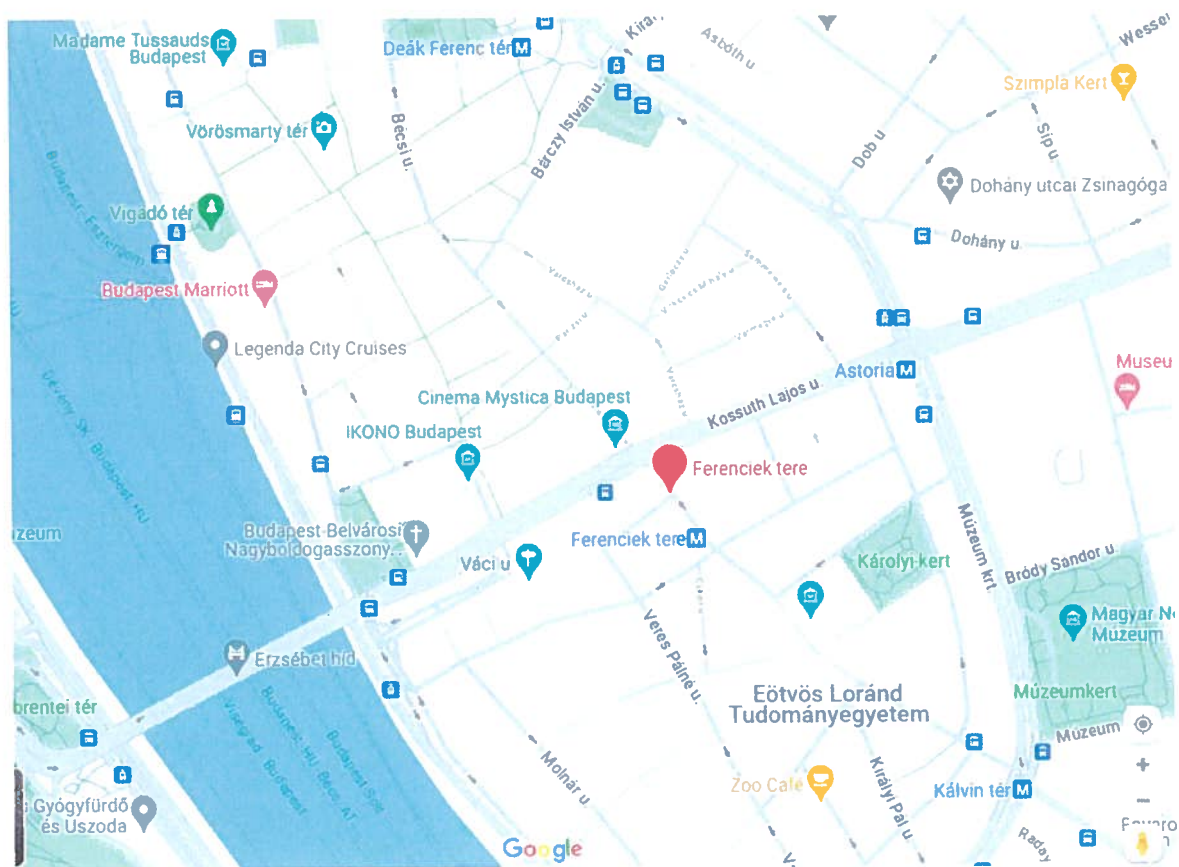
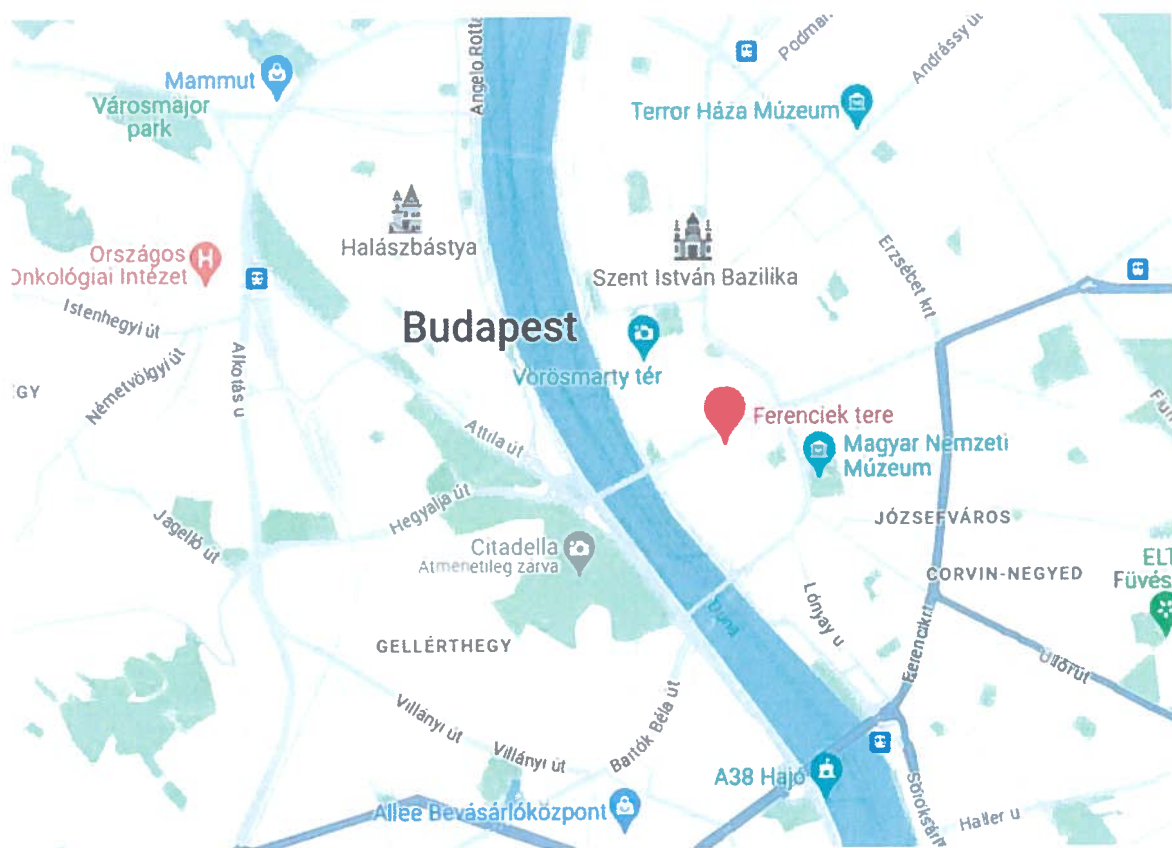
# HELYSZÍNRAJZ



## ALAPRAJZ



## TÉRKÉPMELLÉKLET





## TÉRKÉPMELLÉKLET

