

Bérleti díj meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Damjanich János utca 7/D. földszint 11. szám alatti,
3057/74/A/149 helyrajzi számú üzlethelyiségről



Készítette:
Epinger Andrást
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/118.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak
2020. november 27.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

Cím: Veszprém, Damjanich János utca 7/D. fszt. 11.

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3057/74/A/149

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan nettó területe: 56 m²

Az ingatlan redukált területe: 56 m²

Közmű-ellátottság: teljes

Jelenlegi funkció: használaton kívüli

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020. 11. 27. (az értébecslés érvényessége 6 hónap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bérleti díj kerekítve:

**86.000 Ft/hó, azaz
nyolcvanhatezer forint/hó**

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Csopak, 2020. 11. 27.

Készítette:



Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	4
2.4 Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	9
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	11
4.5 Bérleti díj meghatározás	11
4.5.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	12
6. MELLÉKLETEK	13

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. november 10-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém, Damjanich János utca 7/D. földszint 11. szám alatti, 3057/74/A/149 helyrajzi számon nyilvántartott, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan piaci bérleti díjának megállapításával.

A megbízó képviselője a helyszíni szemlét 2020. 11. 27-én tudta biztosítani, ez az értékelés fordulónapja is.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi egységek esetében jellemzően kiadható nettó négyzetméterre vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. 11. 27-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 27.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Damjanich János utca 7. lh: D földszint ajtó: 11.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 3057/74/A/149

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	üzlethelyiség
Terület:	56 m ²

Eszmei hányad:	73/10000
I/2. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész	
Nem tartalmaz bejegyzést.	

Megjegyzés:

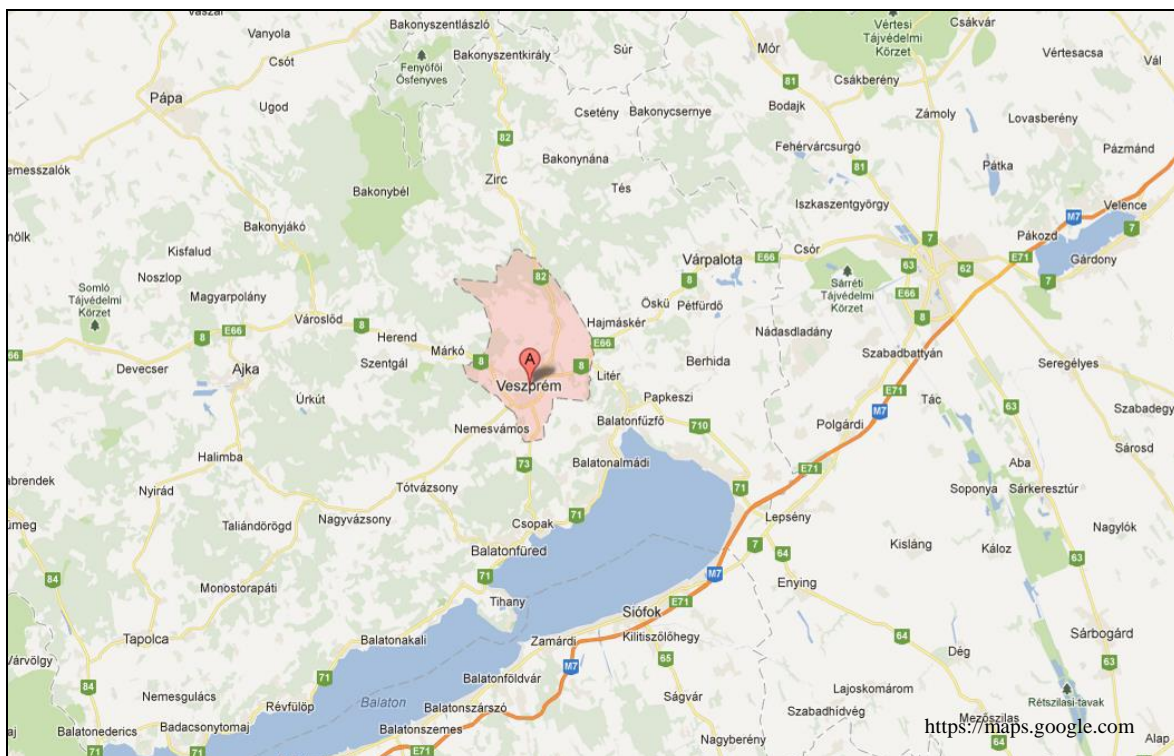
A helyszíni szemle során mért alapterület (57 m²) és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület (56 m²) közti eltérés csekély, 5%-os hibahatáron belüli, ezért a bérleti díj megállapítása során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterülettel számoltunk.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása***A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai***

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



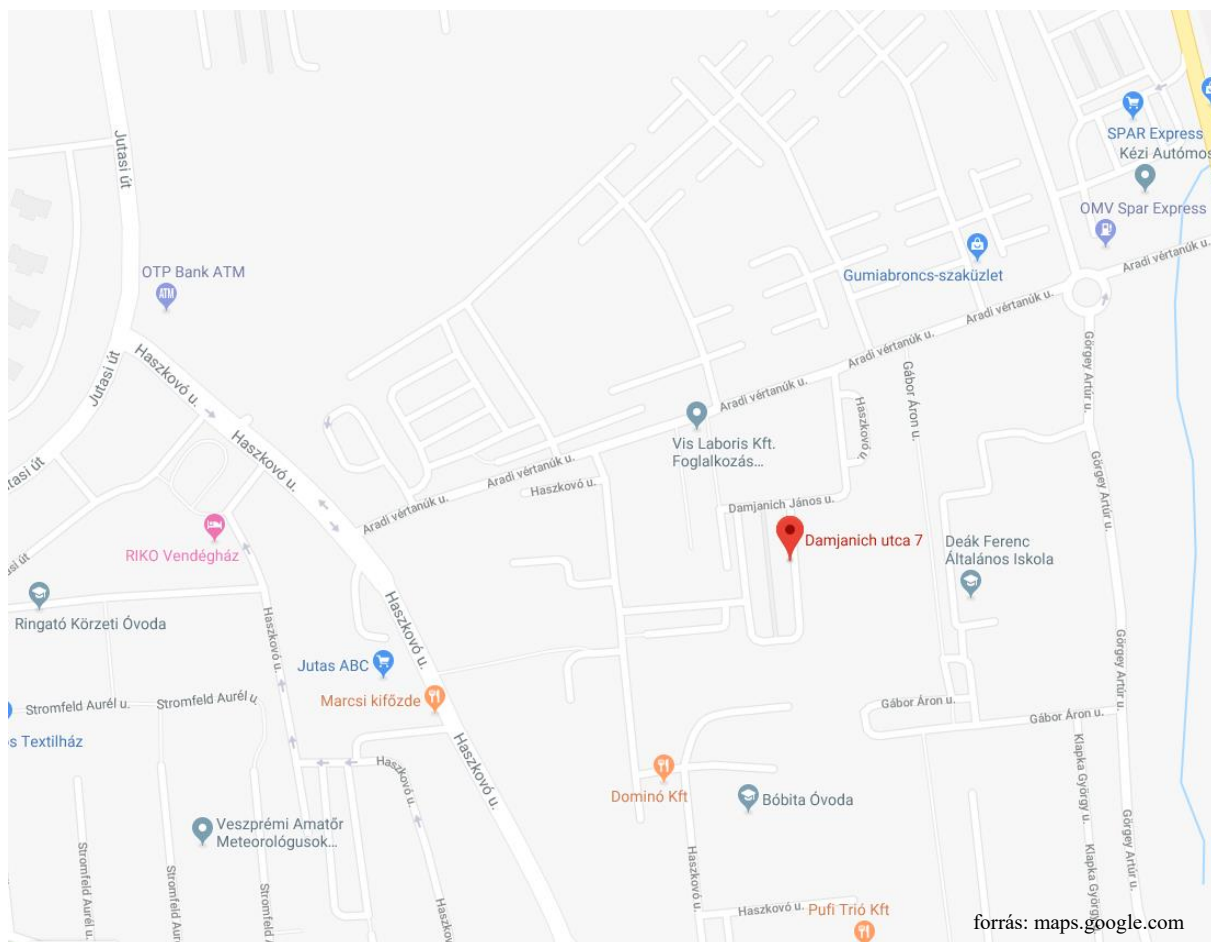
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelendő ingatlan a városközponttól 2,5 km-re, északkeletre, a Jutasi-Haszkovó lakótelepen, a lakótelep keleti részén, a Damjanich János utcában lévő panelépületben található. Az épület aszfaltos úton elérhető, infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, jól megközelíthető, parkolás az épület előtti parkolóhelyeken lehetséges. A Jutasi-Haszkovó lakótelep többnyire 8-10 szintes panel, illetve 3-4 szintes hagyományos és panelépítésű tömbházas, parkosított lakóövezet. A panelépületek egy részének földszintjén üzletek és szolgáltatóegységek (orvosi rendelők, nyugdíjas klub, könyvtár, stb.) vannak. Kereskedelmi és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények, helyi járatos busz megállója 200 méteres körzetben elérhető, vasútállomás 1,6 km-re, buszpályaudvar 2,2 km-re található. A városrész a település legnagyobb lakótelepe, az ingatlanárak a település viszonylatában az átlag alatt mozognak, a lakótelep Haszkovó utcától keletre eső része némileg magasabb árfekvésű, mint a nyugati.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



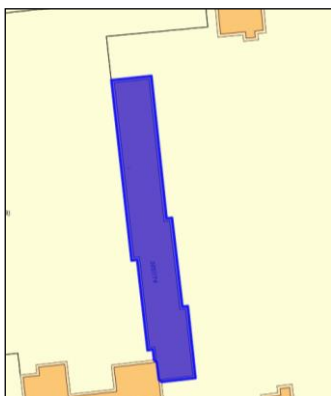
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: KSH, 2019) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az aktuális adatok szerint a nyilvántartott álláskeresők száma 942 fő, a munkanélküliségi ráta 2,40 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 10. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Telek ismertetése



Szabálytalan sokszög alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű úszótelek, rajta egy 1986-ban panelos építési technológiával épült, földszint és 8 emelet tagolódású, 4 lépcsőházas épülettel.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon nem észlelhető. Az ingatlanon engedélyköteles tevékenység nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Épület/üzlethelyiség	
 	
Építés éve:	1986
Szintek:	földszint + 8 emelet + lapostető
Funkció:	használaton kívüli
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Vasbeton mélyalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton
Belső válaszfalak:	Vasbeton

Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes szigetelőlemez héjalás
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Fém és fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	Fém szerkezetű ajtók
Belső ajtó:	Fém szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Gyenge
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Hőszigetelt, vakolt
Belső falfelület:	Festett, PVC borítással ellátott, csempézett
Belső padlóburkolat:	Cementlap, PVC
Felületképzések állapota:	Felújítandó
Épületgépészet:	
Elektromos áram:	Van – villanyórát nem tudtunk rögzíteni
Vízellátás:	Van, önálló mérőórákkal
Gáz közmű:	Nincs
Fűtés, hőleadók:	Távfűtés, csőregiszter hőleadókkal, hőmennyiségmérővel
Melegvízellátás:	Távmelegvíz, önálló mérőórával
Felújítás éve és tartalma:	-
Leírás:	
Az értékelt ingatlan az 1986-ban panelos építési móddal, földszint és 8 emelet tagolódással épült, 4 lépcsőházas épült fogadósintjén található, a D. lépcsőháztól a keleti homlokzat felől nézve balra fekvő egység. Az albetét alaprajzi elrendezése funkciójának megfelelő, főbejárata a keleti, gazdasági bejárata a nyugati homlokzat felől nyílik; keleti oldalról belépve az előtérben, majd az üzlettérbe jutunk, innen közlekedő vezet a raktárhoz, a mosogató, a mosdó, illetve a wc helyiséghez. Az üzlet teljes felújítást-korszerűsítést igényel.	

A helyiségek elrendezését a mellékletek közt található alaprajz, és területi adatait a mellékletek között található alaprajz szerinti helyiség-kimutatás ismerteti.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

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.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság,

funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindamellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

4.5 Bérleti díj meghatározás

A piaci bérleti díjat összehasonlító adatok elemzésének módszerével adtuk meg, meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A bérleti díj meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak.

4.5.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk. A számítást a mellékletek közt található táblázat tartalmazza.

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

86 000 Ft-ban, azaz nyolcvanhatezer forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	86 000 Ft/hó , azaz nyolcvanhatezer forint/hó
------------------------	---

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2020. november 27.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159240-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1656569/6/2020

2020. 11. 27

VESZPRÉM

Belterület 3057/74/A/149 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Damjanich János utca 7. lh:D. földszint. ajtó:11. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	56	0 0	73/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1997.01.07				

2. bejegyző határozat: 40426/1994.10.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40426/1994.10.03
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

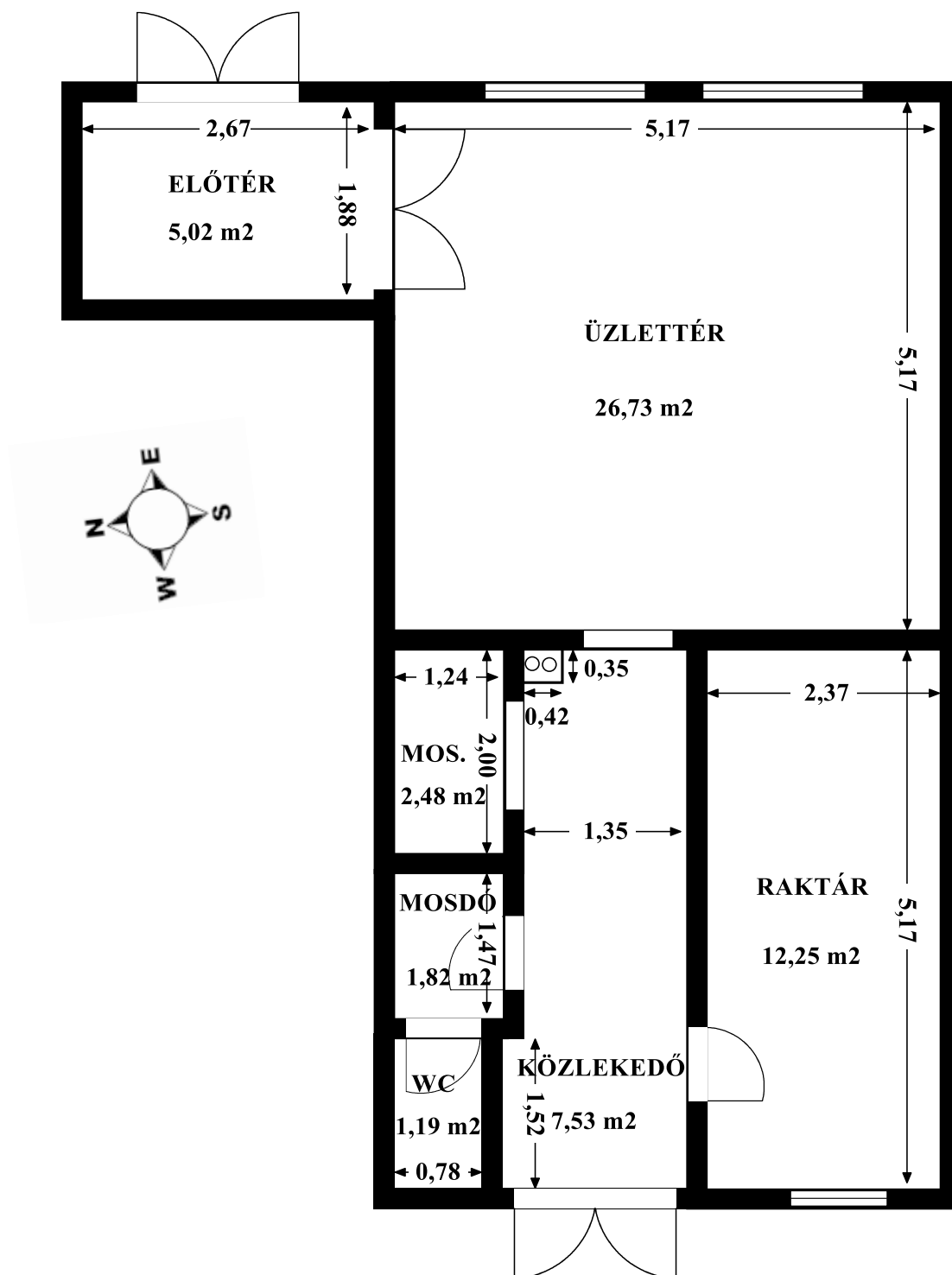
Nem hiteles tulajdoni lap

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

	Tárgyi ingatlan	1. össze hasonlító		2. össze hasonlító		3. össze hasonlító		
Cím /azonosítás	Veszprém, Damjanich utca 7/B. földszint 11.	Veszprém, Jutasi úti ltp.		Veszprém, Halle utca		Veszprém, Damjanich utca		
Rövid ismertetés	utcai bejáratral rendelkező, teljes felújítást-korszerűsítést igénylő, távfűtéses üzlethelyiség, 1986-ban épült panel tömbház földszintjén, saját vizesblokkal, parkolás ingyenesen az épület mellett lehetséges	utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, távfűtéses üzlethelyiség, 1986-ban épült panel tömbház földszintjén, saját vizesblokkal, parkolás ingyenesen az épület mellett lehetséges (ingatlan.com/30263660)		utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, távfűtéses üzlethelyiség, 1980-ban épült panel tömbház földszintjén, saját vizesblokkal, parkolás ingyenesen az épület mellett lehetséges (ingatlan.com/31536108)		utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, távfűtéses üzlethelyiség, 1986-ban épült panel tömbház földszintjén, saját vizesblokkal, parkolás ingyenesen az épület mellett lehetséges (startapro.hu/5914999)		
Bérbeadó terület, m²	56	70		74		56		
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/hó		2 071	5,7	2 432	6,7	2 500	6,9	
		korrekció mértéke			korrekció mértéke		korrekció mértéke	
Tranzakció dátuma / kínálati korrekció		kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%	
Korrigált fajlagos bérleti díj	Ft/m2/hó	1 864		2 189		2 250		
Elhelyezkedés	Jutasi-Haszkovó ltp.	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Közműköltségek	-	áthárítva	0%	áthárítva	0%	áthárítva	0%	
Műszaki állapot	elhanyagolt	kedvezőbb	-30%	kedvezőbb	-30%	kedvezőbb	-30%	
Alapterület	56 m2	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%	
Utcai bejárat	igen	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Építés/átépítés éve:	1986-ban épült	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Egyéb korrekció:	vizesblokk tartozik hozzá	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Épületen belüli elhelyezkedés:	földszinti-utcaszint	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Parkolás:	épület mellett ingyenesen	hasonló	0%	hasonló	0%	kedvezőtlenebb	0%	
Fűtési mód:	távfűtés	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	1538	4,3	1 398	-25%	1 642	-25%	1 575	-30%
Korrekció engedélyezése		ok	-25%	ok	-25%	ok	-30%	
Piaci bérleti díj Ft/hó	86 149							
<div><div>A megbízás tárgyát képező bérleti díj mértéke az összehasonlító módszerrel</div><div>86 000</div><div>Forint/hó+ÁFA</div></div> <div>mely érték a közüzemi illetve egyéb költségeket nem tartalmazza</div>								
Aktuális Ft/EUR árfolyam (2020.11.27)		361,2						

HELYISÉ GKÖNYV

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Redukált alapterület (m ²)
előtér	földszint	5,02	100%	5,02
üzlettér	földszint	26,73	100%	26,73
közlekedő	földszint	7,53	100%	7,53
raktár	földszint	12,25	100%	12,25
mosogató	földszint	2,48	100%	2,48
mosdó	földszint	1,82	100%	1,82
wc	földszint	1,19	100%	1,19
Teljes alapterület:		57 m2	Redukált nettó alapterület:	57 m2
Tulajdoni lapon szereplő alapterület:				56 m2

ALAPRAJZ

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet



környezet



keleti homlokzat



nyugati homlokzat



keleti homlokzat, az értékelt ingatlan



keleti homlokzat, az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



nyugati homlokzat, az értékelt ingatlan



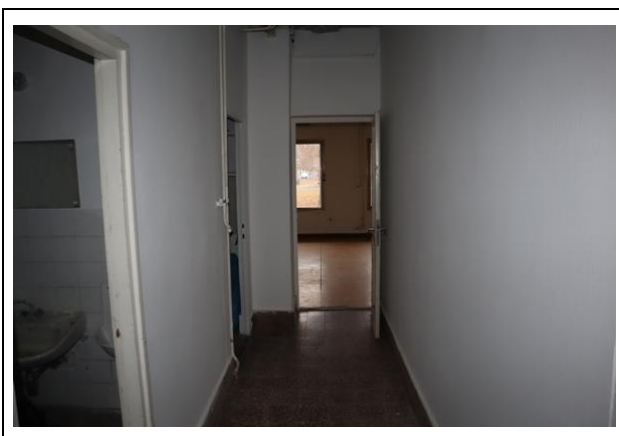
előtér



üzlettér



üzlettér

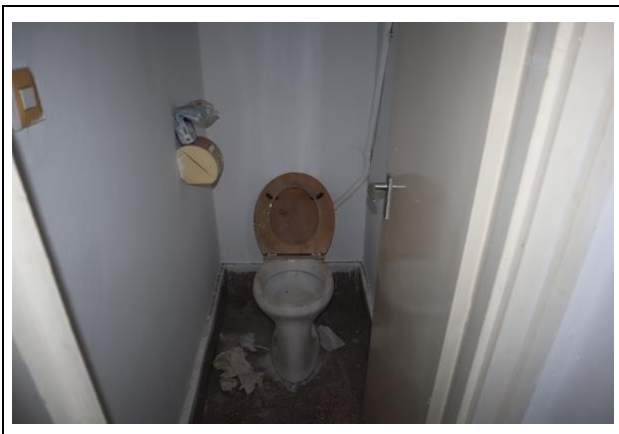


közlekedő



mosdó

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



wc



mosogató



raktár



raktár



vízórák



hőleadó és hőmennyiségmérő