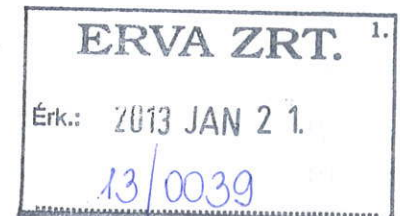


INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KÖRÚT 24. SZÁM

(HELYRAJZI SZÁM: 34366/0/A/1)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: + 36-1-250-90-15, fax: + 36-1-240-35-92,
mobil: + 36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Budapest, 2013. január 11.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon:
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tűzvédelem (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<http://www.szakertok.kim.gov.hu/Szakertok/Szak%C3%A9rt%C5%91%C3%A9gDetails/10194>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	13
6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT	13
6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.8./ AZ ÉRTÉKELENDŐ HELYSÉGCSOPORT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	15
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	16
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	17
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	18
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET:	TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET:	ALAPRAJZ
4. SZÁMÚ MELLÉKLET:	A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Erzsébet körút 24. szám

(helyrajzi szám: 34366/0/A/1)

alatti utcai bejáratú üzlethelyiség piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint készítettük el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaink nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltységünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2013. január 11.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
építészeti, építészeti és építészeti
tervezési és (szak) mérnöki tevékenység

KÉSZÍTETTE:
SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ



Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. kerület, Erzsébet körút 24.
Helyrajzi szám	:	34366/0/A/1
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú üzlethelyiség
Alapterület	:	1 916 m ²
Eszmei hányad	:	4730/10000
Helyiség műszaki állapota	:	jó
Bérlő neve	:	SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2013. január 09.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2013. január 11.
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Megállapított fajlagos érték	:	210 647,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

403 600 000,- Ft,

azaz négyszázhárommillió-hatszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2013. január 11.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás: lebontás, építésgazdaság, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakértőfeladatok



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KÖRÚT 24. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 34366/0/A/1)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL**

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Erzsébet körút 24. szám

(helyrajzi szám: 34366/0/A/1)

alatti utcai bejáratú üzlethelyiség

piaci-forgalmi értékét. A feladat elvégzésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. szakértői csoportot hozott létre, amelynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, okl. ingatlan értékbecslő;
- Ruzsinszki Zsolt okl. ingatlanvagyon értékelő és közvetítő.

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS-2009 értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A **piaci-forgalmi érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettség szintjétől függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalomképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2013. január 09-én került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra került.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

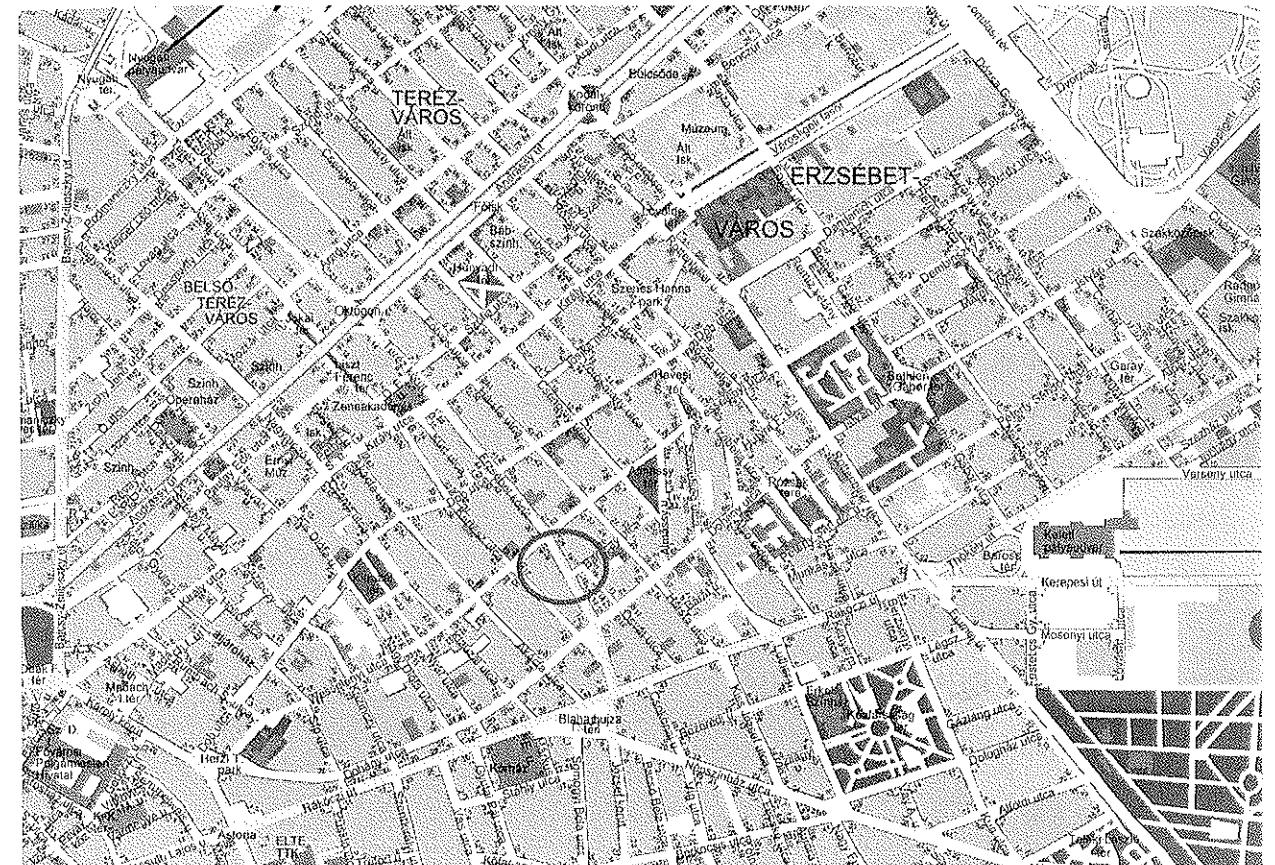
Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek részben az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékbecslő felelősséget nem vállal;
- Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre;
- Az értékbecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:
 „Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A terület legfőbb adatai

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes terület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A kerület megközelíthetősége

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2x3 sávós út Budapest legforgalmasabb útjaira, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezekon kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

6.3./ AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlannyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

A szakértői munka során a Megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját.

Budapest VII. kerület, Belterület 34366/0/A/1 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2012. december 19.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés / Művelési ág	Terület	Eszmei hányad
raktár	1 916 m ²	4 730/10 000
Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban, a Erzsébet körúton, a Wesselényi utca és a Dohány utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. A körút forgalma erős. Az ingatlan közelében a parkolási lehetőség közterületen biztosított, parkolni az épület előtt, fizetős övezetben lehet. Az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik, melyek megállója néhány perces sétával elérhető: 4-6-os villamos, 70-es, 74-es, 78-as trolibusz. Említést érdemel, hogy az ingatlan az Erzsébet körúton található, mely Erzsébetváros fő közlekedési útvonala, egyben kiskereskedelmi zónája a két oldalán sorakozó üzletek, vendéglátó-ipari egységek révén.

Az értékelendő iroda egy pince + földszint + 3 emeletes, hagyományos szerkezetű, zárt sorú beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós épületben található. Az épület a századforduló környékén épült, kora hozzávetőlegesen 100 év. Műemléki védettségről nincs információ. Az épület kapuja az Erzsébert körútról nyílik. A földszinten utcáról nyíló üzlethelyiségek is találhatóak. Az épületben kb. 30 lakás helyezkedik el, melyeket a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról lehet megközelíteni. Az épületben lift is található.

6.5./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás

Az épület alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap.

Falak, födémek

A felmenő teherhordó falak és a válaszfalak egyaránt hagyományos falazott tömör téglaszerkezetűek. A födémek gerendás rendszerűek.

Lépcső, függőfolyosó

A lépcső kőszerkezetű, a korlát fémből készült.

Tetőszerkezet

Az épület magastetős. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép.

Homlokzat

A külső homlokzat kő- és téglaburkolatos, a belső homlokzat vakolt. Az épület építészeti megjelenése igényes, történelmi stílusú.

Nyílászárók

Az épület kapuja fából készült, az ablakok szintén faszerkezetűek.

Bádogos szerkezetek

Az ereszcsonatornák, vágák, párkányok és egyéb bádogos szerkezetek horganyzott fémlémezből készültek.

6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcsatornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	:	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	:	kábeltévé és telefon közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	:	épületen belül kiépítve

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
utca	Erzsébet körút	Wesselényi	Rákóczi	Rottenbiller	Király	Akácfa
alapterület [m ²]	1 916	446	1299	300	527	126
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	130 000 000	320 000 000	71 900 000	180 000 000	34 990 000
adat dátuma	-	2011.	2011.	2011.	2011.	2011.
fajlagos ár	-	291 480	246 343	239 667	341 556	277 698
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
épület műszaki állapota	átlagos	jó -3%	átlagos 0%	átlagos 0%	jó -3%	jó -3%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
bejárat	utcai	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%
helyiségcsoport műszaki állapota	jó	felújított -5%	megfelelő 5%	felújított -5%	felújított -5%	felújított -5%
fűtés	egyedi	központi -3%	központi -3%	központi -3%	központi -3%	központi -3%
alapterületi eltérés	-	kisebb -3%	kisebb -1%	kisebb -3%	kisebb -3%	kisebb -5%
funkció	üzlet	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%
összesen	-	-14%	1%	-11%	-14%	-16%
korr. tényező	-	0,86	1,01	0,89	0,86	0,84
mód. fajl. ár	-	250 673	248 806	213 304	293 738	233 266
átlagár	-	247 957				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl.	Összérték	Kerekítve
földszint	998	1,00	247 957	247 461 086	247 500 000
pince	918	0,70	173 570	159 337 168	159 300 000
összesen	1 916				406 800 000

7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS

A hozamszámítás során az ingatlan bérbeadási lehetőségeinek figyelembevételével kerül meghatározásra az ingatlan értéke. A figyelembe vehető bérleti díj az ingatlan környezetében lévő bérbeadott illetve bérbeadásra kínált ingatlanok adatai alapján alakul.

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
utca	Erzsébet körút	Király	Király	Rákóczi	Rákóczi	Erzsébet körút
alapterület [m²]	1 916	45	42	340	200	275
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	130 000	150 000	1 000 000	700 000	989 800
adat dátuma	-	2011.	2011.	2011.	2011.	2011.
fajl. bérleti díj	-	2 889	3 571	2 941	3 500	3 599
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
épület műszaki állapota	átlagos	jó	átlagos	jó	jó	jó
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	pince
bejárat	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
helyiségcsoport műszaki állapota	jó	jó	jó	felújított	felújított	felújított
fűtés	egyedi	egyedi	egyedi	központi	központi	központi
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
összesen	-	-20%	-17%	-26%	-26%	-21%
korr. tényező	-	0,8	0,83	0,74	0,74	0,79
mód. fajl. díj	-	2 311	2 964	2 176	2 590	2 843
átlagos díj	-	2 577				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl.	Összérték	Kerekítve
földszint	998	1,00	2 577	2 571 846	
pince	918	0,70	1 804	1 655 980	
összesen	1 916			4 227 826	4 230 000

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Teljes alapterület	1916 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	4 230 000 Ft/hó	50 760 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		45 684 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	685 260 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	2,0 %	913 680 Ft
Felújítási költségalap	1 200 Ft/m ² /év	2 299 200 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	1 916 000 Ft
Kiadás, költség összesen		5 814 140 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		39 869 860 Ft
Tőkésítési ráta - jelzálogbanki ajánlások alapján	10,0 %	
Tőkésített érték		398 698 600 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		398 700 000 Ft

7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra (piaci összehas.: 60%, hozamszám.: 40%). Az egyes ingatlanrészek esetén a hozadéki érték az alapterület és a korrekciós tényező szorzatának arányában oszlik meg.

Megnevezés	Alapterület	Piaci összehas.	Hozamszám.	Súlyozott átlag
földszint	998	247 500 000	242 571 903	245 528 761
pince	918	159 300 000	156 128 097	158 031 239
összesen	1 916	406 800 000	398 700 000	403 560 000

A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, a kereslet-kínálat viszonyának felmérését követően az ingatlan piaci-forgalmi értéke – az ingatlan elhelyezkedését, az épület szerkezetét, általános műszaki állapotát, építészeti színvonalát, karbantartottságát, bérbeadási és hasznosítási lehetőségeit, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket valamint az egyéb közgazdasági környezettől függő „piaci” tényezőket is figyelembe véve – tehát kerekítve a következő:

403 600 000,- Ft,

azaz négyszázhárommillió-hatszázezer forint.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Erzsébet körút 24. szám

(helyrajzi szám: 34366/0/A/1)

alatti utcai bejáratú üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

403 600 000,- Ft,

azaz négyszázhárommillió-hatszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2013. január 11.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
korszerűsítés (statika) szakterületeken




Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

MELLÉKLETEK

**A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KÖRÚT 24. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 34366/0/A/1)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ**

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák-tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000004/326141/2012

2012.12.19

BUDAPEST VII. KER.

altérület 34366/0/A/1 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 24. földszint.
1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 24. pinceszint.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	1916	0 0	4730/10000	állami
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03	
raktár	1916	0 0	4730/10000	állami
Bejegyző határozat:			49587/2/2012/12.02.03	állami

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 213059/1/2007/07.07.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 93836/1991/VI.18.
törölő határozat: 213059/1/2007/07.07.23
jogcím: államosítás: 4741/1952/III.28./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 15346/1991/VI.18./

törölő határozat: 213059/1/2007/07.07.23

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII. KER. INGATLANKÉZELŐ VÁLLALAT

cím: 1071. BUDAPEST VII. KER. Damjanich utca 48.

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 213059/1/2007/07.07.23

törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03

jogcím: államosítás: 1991. évi IV. tv. 4741/1952(III.28.)

jogcím: eredeti felvétel: 93836/1991(VI.18.)

állás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

a tulajdonosi jogok gyakorlója a kincstári vagyonért felelős miniszter, melyet a KVI útján
át el.

Bolytatás a következő lapon

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/326141/2012

2012.12.19

UDAPEST VII.KER.

alterület 34366/0/A/1 helyrajzi szám

Felvitár az előző lapról
H. R. ÉSZ

hányszor: 0/0 törölő határozat: 30184/1/2010/10.01.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 213059/1/2007/07.07.23

törölő határozat: 30184/1/2010/10.01.04

jogcím: -
jogállás: vagyonkezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGÁZGATÓSÁG
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Zoltán utca 16.
1992. évi XXXVIII. tv. 109/F. § (3) bek. alapján.

hányszor: 0/0 törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 30184/1/2010/10.01.04

törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03

jogcím: -
utalás: II /4.
jogállás: vagyonkezelő
név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.
cím: 1133 BUDAPEST XIII.KER. Pozsonyi út 56.
a tulajdonosi jogok gyakorlója a Nemzeti Vagyonkezelési Tanács, aki feladatait a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján, annak ügyvezető szervizent látja el.

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 49587/2/2012/12.02.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

H. R. ÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 54057/1/2011/10.12.11

törölő határozat: 49587/2/2012/12.02.03

Perindítás

2.P.27178/2010/1-I, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

jogosult:

név: PÖRVÁROSI BÍRÓSÁG
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Markó utca 27.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

A L A P I T Ó O K I R A T

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat / VII. ker., Damjanich u. 48. sz / a 32/1969. / IX. 30. / Korm. sz. rendelet 2. §. /2/ bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti VII. kerületi 1515* tulajdoni lap és ~~34986 hrsz-u~~ 1254 m2 kiterjedésű a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, VII. ~~Erzsébet krt.~~ 24. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján,

t á r s a s h á z z á a l a k i t j a á t.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

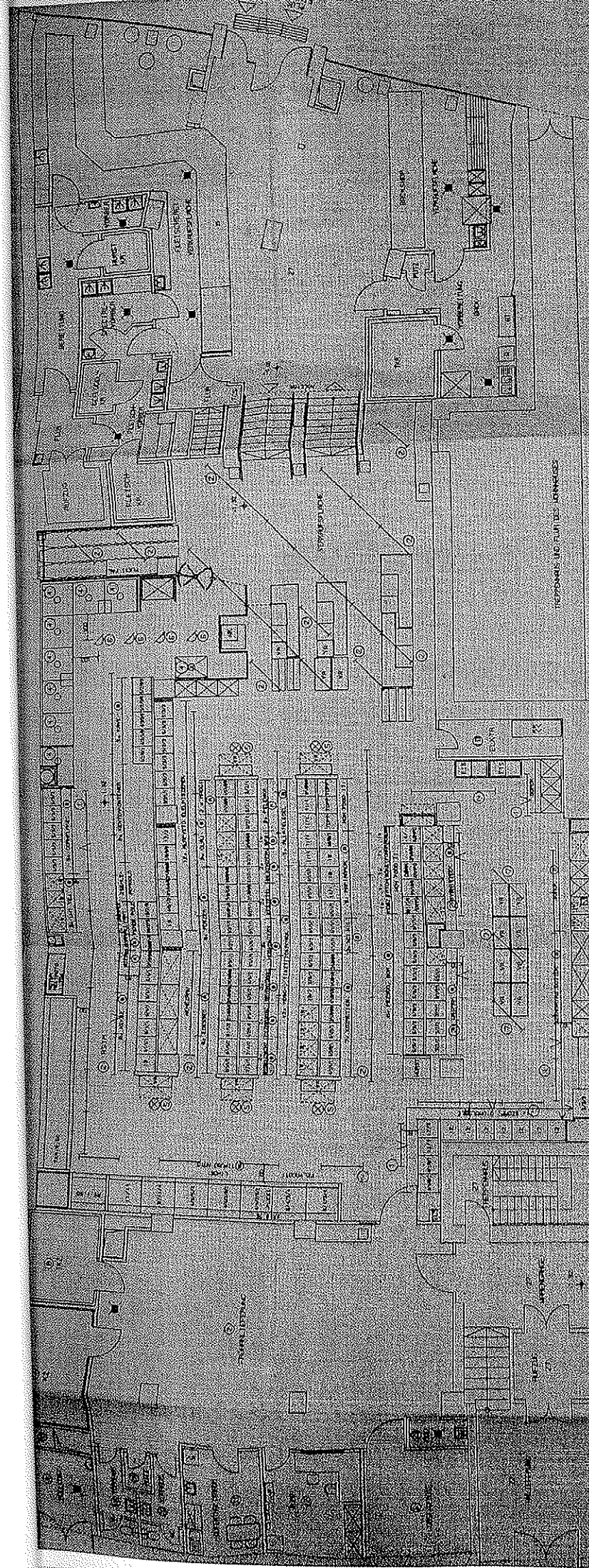
B. Különtulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasházilletőségű illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :

- 1./ A Magyar Államot illeti a terven 1. számmal jelölt, piros színnel körülhatárolt TRIÁL Kereskedelmi Vállalat pince 7 db raktár, 2db lift akna, pihenő, hőközpont , kazánház, közlekedő, lépcsőház, akku töltő, szellőző gépház, elektromos lapcsló, öltöző, zuhanyozó, 2db WC, előtér, 2db folyosó, lépcső, tárgyaló, étterem, melegítő konyha, fehér mosogató, fekete mosogató, összesen 918,48 m² fszt : üzlettér, sél-fogó, 2db raktár, 5db iroda, lépcsőház, 4db előtér, 2db lépcső, porta, 2db folyosó, közlekedő, beépített szekrény, férfi öltöző, 2db WC, 2db zuhanyozó mosdóval, női öltöző, összesen 998,06 m², 1916,54 m² összes alapterülettel, 2db összesen 28,02 m² kirakattal, valamint a közös tulajdonból 4730/10.000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt, sárga színnel körülhatárolt I. emeleti MTK-VM Sportegyesület 3db előtér, 7db iroda, pénztár, közlekedő 2db, kártyaterem, 2db előtér, WC előtérrel, mosdóval, ífi mosdó előtérrel WC-vel, pissoire, női mosdó előtérrel, WC, raktár, étterem, büfé, konyha, kamra, fürdő helyiségekből összesen 337,04m² alapterülettel, 2db 4,14 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 831/10.000 hányad.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

ALAPRAJZ



MÉRLEK		MÉRLEK		MÉRLEK	
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312
313	314	315	316	317	318
319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342
343	344	345	346	347	348
349	350	351	352	353	354
355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366
367	368	369	370	371	372
373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396
397	398	399	400	401	402
403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414
415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426
427	428	429	430	431	432
433	434	435	436	437	438
439	440	441	442	443	444
445	446	447	448	449	450
451	452	453	454	455	456
457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468
469	470	471	472	473	474
475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486
487	488	489	490	491	492
493	494	495	496	497	498
499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510
511	512	513	514	515	516
517	518	519	520	521	522
523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534
535	536	537	538	539	540
541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552
553	554	555	556	557	558
559	560	561	562	563	564
565	566	567	568	569	570
571	572	573	574	575	576
577	578	579	580	581	582
583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594
595	596	597	598	599	600
601	602	603	604	605	606
607	608	609	610	611	612
613	614	615	616	617	618
619	620	621	622	623	624
625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636
637	638	639	640	641	642
643	644	645	646	647	648
649	650	651	652	653	654
655	656	657	658	659	660
661	662	663	664	665	666
667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678
679	680	681	682	683	684
685	686	687	688	689	690
691	692	693	694	695	696
697	698	699	700	701	702
703	704	705	706	707	708
709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720
721	722	723	724	725	726
727	728	729	730	731	732
733	734	735	736	737	738
739	740	741	742	743	744
745	746	747	748	749	750
751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762
763	764	765	766	767	768
769	770	771	772	773	774
775	776	777	778	779	780
781	782	783	784	785	786
787	788	789	790	791	792
793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804
805	806	807	808	809	810
811	812	813	814	815	816
817	818	819	820	821	822
823	824	825	826	827	828
829	830	831	832	833	834
835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846
847	848	849	850	851	852
853	854	855	856	857	858
859	860	861	862	863	864
865	866	867	868	869	870
871	872	873	874	875	876
877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888
889	890	891	892	893	894
895	896	897	898	899	900
901	902	903	904	905	906
907	908	909	910	911	912
913	914	915	916	917	918
919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930
931	932	933	934	935	936
937	938	939	940	941	942
943	944	945	946	947	948
949	950	951	952	953	954
955	956	957	958	959	960
961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972
973	974	975	976	977	978
979	980	981	982	983	984
985	986	987	988	989	990
991	992	993	994	995	996
997	998	999	1000	1001	1002
1003	1004	1005	1006	1007	1008
1009	1010	1011	1012	1013	1014
1015	1016	1017	1018	1019	1020
1021	1022	1023	1024	1025	1026
1027	1028	1029	1030	1031	1032
1033	1034	1035	1036	1037	1038
1039	1040	1041	1042	1043	1044
1045	1046	1047	1048	1049	1050
1051	1052	1053	1054	1055	1056
1057	1058	1059	1060	1061	1062
1063	1064	1065	1066	1067	1068
1069	1070	1071	1072	1073	1074
1075	1076	1077	1078	1079	1080
1081	1082	1083	1084	1085	1086
1087	1088	1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096	1097	1098
1099	1100	1101	1102	1103	1104
1105	1106	1107	1108	1109	1110
1111	1112	1113	1114	1115	1116
1117	1118	1119	1120	1121	1122
1123	1124	1125	1126	1127	1128
1129	1130	1131	1132	1133	1134
1135	1136	1137	1138	1139	1140
1141	1142	1143	1144	1145	1146
1147	1148	1149	1150	1151	1152
1153	1154	1155	1156	1157	1158
1159	1160	1161	1162	1163	1164
1165	1166	1167	1168	1169	1170
1171	1172	1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180	1181	1182
1183	1184	1185	1186	1187	1188
1189	1190	119			

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK**

