

2016 AUG. 30

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, DAMJANICH UTCA 44. (33480/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT 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
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Sátori Sándor

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

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2016. augusztus 29.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

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 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1./ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	18
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	19

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/3 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti 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 érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2016. augusztus 29.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Sátori Sándor

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMHSZF01742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesítés; építőtechnológia;
épületfizika; épületzárkozatok; ingatlan-értékbecslés;
tervezőszervezet (jelöltek) az értékelésben

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Damjanich utca 44.
Helyrajzi szám	:	33480/0/A/3
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	21 m ²
Eszmei hányad	:	46/10000
Albetét műszaki állapota	:	felújítandó
Bérlő neve	:	Marsi Zoltán és Társa Bt.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2016. augusztus 16.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2016. augusztus 29.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	238 095,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

5 000 000,- Ft,

azaz ötmillió forint.

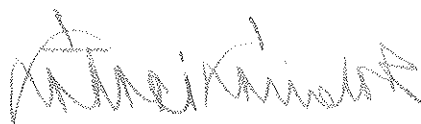
Megjegyzés:

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

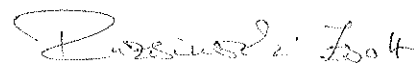
Budapest, 2016. augusztus 29.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő



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

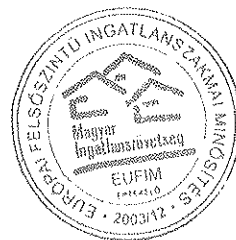


Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMIKSF/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
építéstervezés; építési szerződések; ingatlan-értékbecslés;
ingatlan-értékelés (piaci) szakértői feladatokon

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, DAMJANICH UTCA 44. (33480/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT 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, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/3 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti 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, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlan értékbecslő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építészmérnök, ingatlan értékbecslő.

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,
- 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,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- 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 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától 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 2016. augusztus 16-án 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 módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

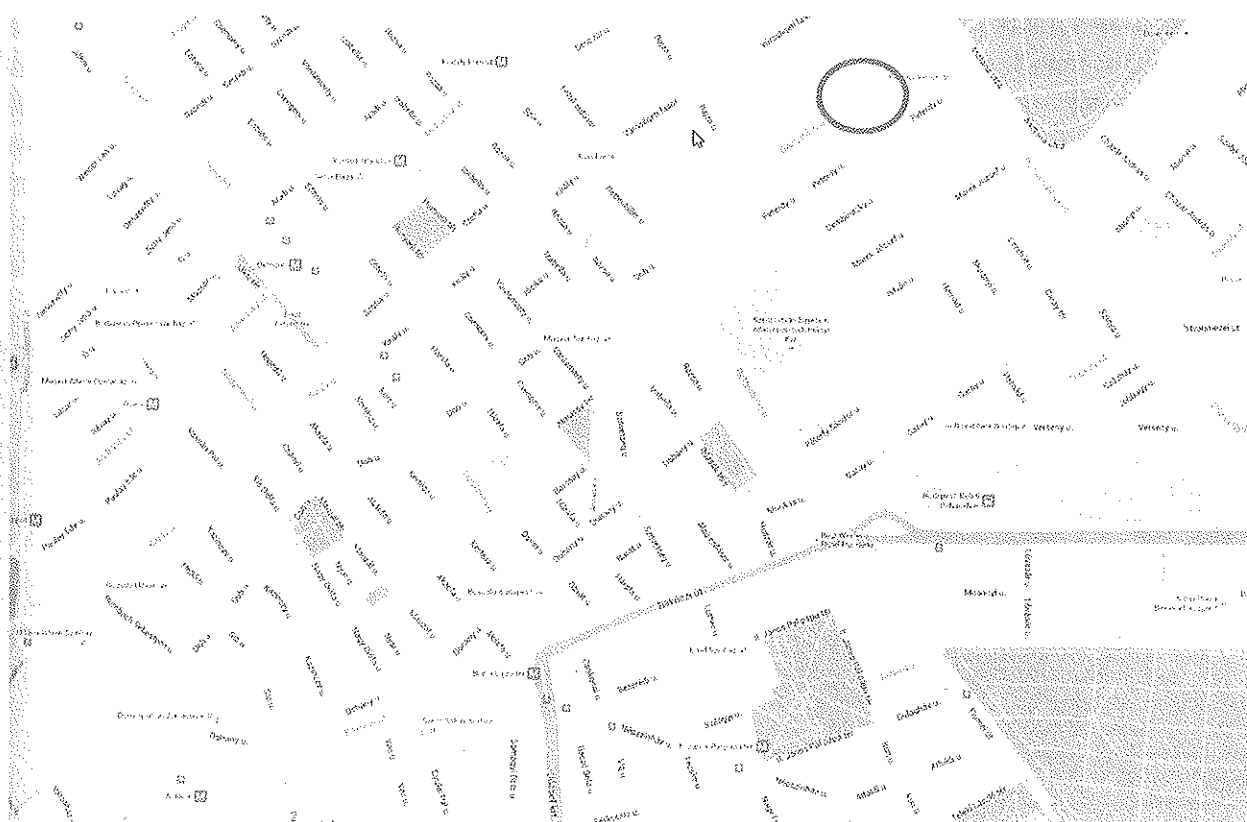
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- 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 kerület legfőbb adatai

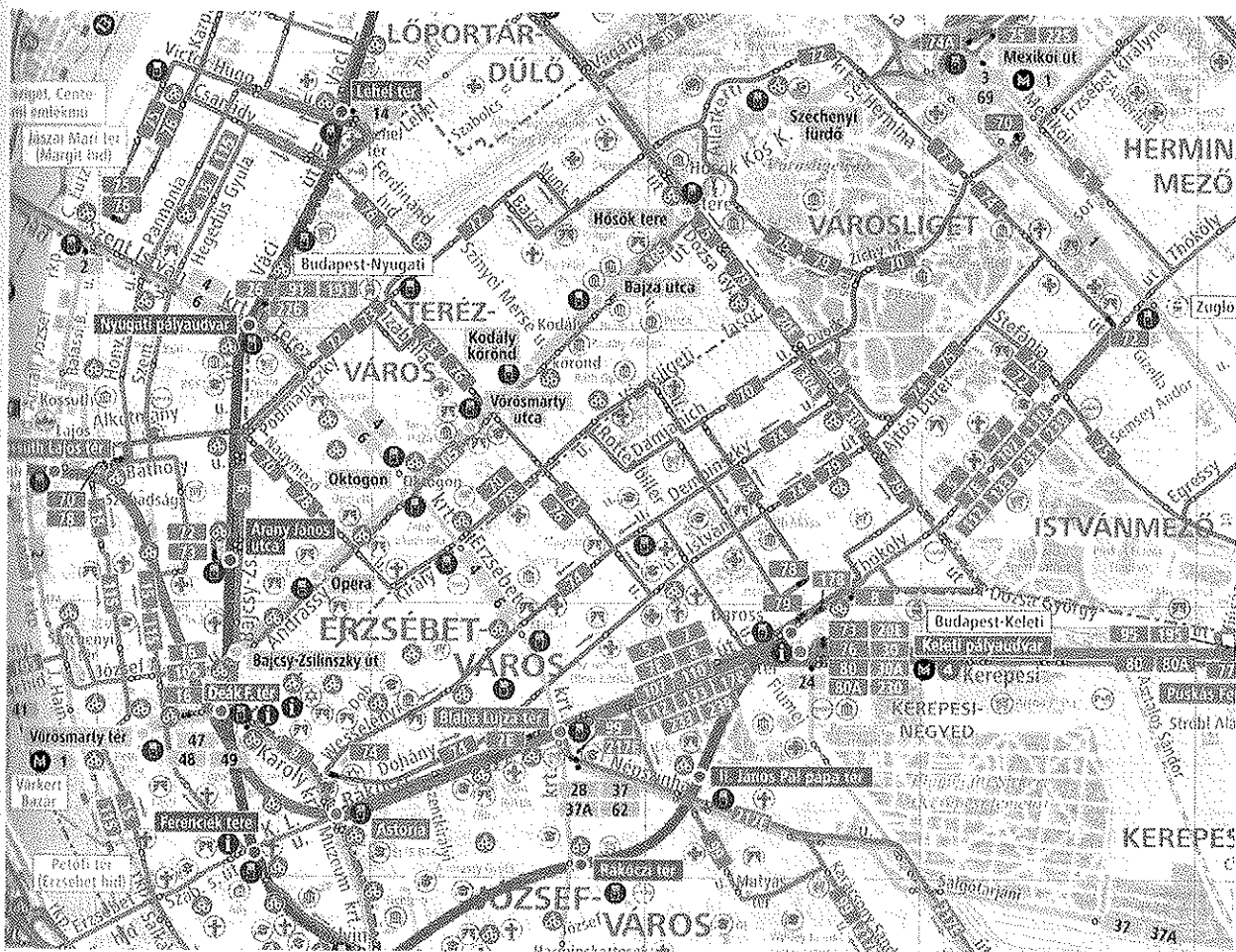
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanezzel 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, közlekedése

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 útőere, 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. Ezeken 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 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején találhatók 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 33480/0/A/3 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2016. augusztus 15.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
iroda	21 m ²	46/10000

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 KÖRNYEZETE

Településrész	Külső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Damjanich utcában, a Murányi utca és Dózsa György út közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	erős
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 4 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 60 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	van

6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, díszített
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fém szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

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

6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatok jó állapotúak.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók jó állapotúak.
Tető állapota	A tető jó állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók vegyes állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület jó műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	jó

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az üzletterbe nyílik, innen nyílik a mosdó, abból pedig a WC helyiség.
Kilátás	utcai
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	fém szerkezetű üvegportál, egyszerű üvegezéssel
Nyílászárók állapota	kopottak, korrodáltak
Padozatburkolatok	PVC, mettlachi
Oldalfalak	festettek, lambériázottak, csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	kopottak, elhasználódottak

Fűtés	elektromos hőszugárzó
Kazán esetén hőleadó	-
Melegvíz	elektromos vízmelegítő
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	nincs
Villanyóra	van
Vízóra	nincs
Gépészeti rendszer állapota	felújítandó
Karbantartottság	gyengén karbantartott
Tapasztalható hibák	kisebb repedések, falazati vizesedés, vakolatleválás, salétromosodás
Bérlői beruházás	linóleum fektetése, elektromos vízmelegítő cseréje
Műszaki állapot	felújítandó
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
üzlettér	18,70 m ²	linóleum	lambéria + festett
előtér	1,18 m ²	mettlachi	csempe + festett
WC	1,14 m ²	mettlachi	csempézett
összesen	21,02 m ²		

Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Aclat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Damjanich utca	Damjanich u.	Damjanich u.	Damjanich u.	Péterfy Sándor u.	István u.
alapterület [m ²]	21	103	60	88	30	40
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	26 800 000	25 000 000	24 816 000	8 500 000	10 500 000
acat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos ár	-	260 194	416 667	282 000	283 333	262 500
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	3%	3%
épület műszaki állapota	jó	jó	jó	jó	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	felújított	jó	megfelelő	jó
		-10%	-20%	-10%	-5%	-10%
fűtés	elektromos hőszugárzó	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor
		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		8%	4%	7%	1%	2%
kisebb rep., falazati vizes, vakolatlev., salétrom.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-22%	-36%	-23%	-16%	-15%
korr. tényező	-	0,78	0,64	0,77	0,84	0,85
mód. fajl. ár	-	202 951	266 667	217 140	238 000	223 125
átlagár		229 577				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$21 \text{ m}^2 \times 229 577,- \text{ Ft/m}^2 = 4 821 117,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$4 800 000,- \text{ Ft}$$

7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Aclat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Damjanich utca	István u.	Damjanich u.	Damjanich u.	Damjanich u.	Damjanich u.
alapterület [m²]	21	42	14	85	93	85
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ing. bérleti díja	-	89 000	47 825	229 500	223 200	211 140
acat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos bérlet. díj	-	2 119	3 416	2 700	2 400	2 484
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		3%	0%	0%	0%	0%
épület műszaki állapota	jó	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		5%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	jó	jó	jó	jó
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fűtés	elektromos hőszugárzó	gázkonvektor	házközponti kazán	házközponti kazán	házközponti kazán	házközponti kazán
		-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		2%	-1%	6%	7%	6%
kisebb rep., falazati vizes, vakolatlev., salétrom.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-15%	-26%	-19%	-18%	-19%
korr. tényező	-	0,85	0,74	0,81	0,82	0,81
mód. fajl. b. díj	-	1 801	2 528	2 187	1 968	2 012
átlag fajl. b. díj	-	2 099				

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$21 \text{ m}^2 \times 2\,099,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 44\,079,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$44\,000,- \text{ Ft/hó}$$

KÉSZÍTETTE:

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

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
Alapterület	21 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	44 000 Ft/hó	528 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétele		475 200 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	7 128 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	14 256 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	21 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	21 000 Ft
Kiadás, költség összesen		63 384 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		411 816 Ft
Tőkésítési ráta	8,0 %	
Tőkésített érték		5 147 700 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		5 100 000 Ft

7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	4 800 000,- Ft	50%	2 400 000,- Ft
Hozamszámítás	5 100 000,- Ft	50%	2 550 000,- Ft
Összesen			4 950 000,- Ft

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:

5 000 000,- Ft,
azaz ötmillió forint.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. 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, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/3 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

5 000 000,- Ft,

azaz ötmillió forint.

Budapest, 2016. augusztus 29.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05449/2007.

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Sátori Sándor

Sátori 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, építészervezés;

építésgépesítés; építéstechnológia;

építészeti; építészeti; ingatlan-értékbecslés;

terítészeti (statika) szakterületeken



KÉSZÍTETTE:

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

MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
DAMJANICH UTCA 44.

(33480/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/261945/2016

2016.08.15

VII.KER.

33480/0/A/3 helyrajzi szám

BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 44. ép:A. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Önálló ingatlan adatai:

terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

21	0 0	46/10000	önkormányzati
----	-----	----------	---------------

Határozat:

Alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

Hányad: 1/1

Határozat, érkezési idő: 40006/1993/01.27./

1991. évi XXXIII. tv. 1. §

Tulajdonos

VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

Budapest, VII. ker. Damjanich u.
alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONSÁGI ALAPÍTÓ

1990 APR 05	
57986	
OKIRATA	

Alulírott Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 48./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlan-nyilvántartásba 681 tulajdoni lapszám és 33.480 hrsz. alatt felvett 2.145 m² területű, Budapest VII. ker. Damjanich u. 44. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 2. § /2/ bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977. évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonosi részeket a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. Telek; 2.145 m²
- II. Alapfalak, tehernordó falak, lakáselválasztó és határoló falak;
- III. Közbonső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelése, a teraszok burkolatai;
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb badogfedések;
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, felvonó gépház és tartozékai, elektromos és gépész. berendezései, járdaszék és burkolatai;
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékeinek bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;

2. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 2./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő iroda; irottár, iroda, előtér+WC. helyiségekkel, összesen 37 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

81/10.000-ed rész;

3. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 3./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő iroda; előtér+WC. és iroda helyiségekkel, összesen 21 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

46/10.000-ed rész;

4. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 4./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő espresszó; konyha, személyzeti WC., női WC., férfi WC. és espresszó helyiségekkel, összesen 41 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

90/10.000-ed rész;

5. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 5./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő előszoba, 2 kamra, fürdő és egy szobából álló öröklakás, összesen 32 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

70/10.000-ed rész;

6. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 6./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő előszoba, konyha, fürdő, egy szoba és egy felszobából álló öröklakás, összesen 39 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

85/10.000-ed rész;

7. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 7./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő előszoba, fürdő, konyha, kamra, egy szoba és egy felszobából álló öröklakás, összesen 46 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

101/10.000-ed rész;

06-20-430-7594

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

