

**Lónyai György**

**3300 Eger, Mátyás kir. út 35.**

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,  
földvédelmi, földhasznosítási

**igazságügyi szakértő**

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎/Fax: 06-36-324-087 ☎ 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@gmail.com

## **SZAKVÉLEMÉNY**

az

**Eger, Kossuth L. u. 5. szám alatti, 4959/1/A/3 hrsz-ú ingatlanban  
elhelyezkedő üzlethelységek értékéről**



**A társasház**

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Eger, Dobó tér 2.**

**A SZAKVÉLEMÉNY:**

3 példányban készült,  
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

**KAPJÁK:**

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

## TARTALOMJEGYZÉK

***1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma***

***2. Ingatlan-nyilvántartási adatok***

***3. Az ingatlan leírása***

***A. A RÁDI PÉKSÉG Kft. által bérelt ingatlanrész***

***B. A DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (pénzváltó)***

***C. A DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (fodrászat)***

***4. Érték-megállapítások***

**4.1. Értékelésmenet**

***5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok***

**5.1. Értékbefolyásoló tényezők**

**5.2. Összehasonlító értékadatok**

***6. Mellékletek***

– Társasházi törzslap-szemle

– Társasházi információk

– Tulajdoni lap-szemle

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKÉLÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a tulajdonában lévő, **Eger, Kossuth L. u. 5 sz. alatti, 4959/1/A/3 hrsz-ú ingatlanban elhelyezkedő üzlethelyiségek** értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékekről.

Kért értékelési forma: **forgalmi** (piaci) **érték**.

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. augusztus 25-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a társasház alapító okirat és a hatályos településrendezési terv, vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értékeket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlanrészek értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, összehasonlító értékadatokkal való összevetésével állapítottam meg.

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: **Eger Kossuth Lajos utca 5. lh: A. földszint. ajtó 3.**

Hrsz: 4959/1/A/3

Fekvés: Belterület

Megnevezés: **egyéb helyiség**

Társasház

Terület: **181 m<sup>2</sup>**

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger* város *történelmi belvárosában*, a Kossuth L. u. és a Jókai u. sarkán lévő, *társasház földszintjén* helyezkedik el, ingatlan-nyilvántartási megnevezése *egyéb helység*, alapterülete *181 m<sup>2</sup>*. Az épület egy 1.528 m<sup>2</sup> telken épült, 30 önálló ingatlant magába foglaló, pincézetlen, 3 szintes (fsz. + emelet + tt.), hőszigetetlen 36 cm vastag téglablokk falatátú, a födémek beton födémek, héjazat cserép. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület *Vt/Z-K-K-K* (településközponti vegyes építési övezet) szabályozású. Az ingatlan szomszédságában egyetem, templom, a megyeháza, üzletek, autóbuszmegálló, parkolók és lakóingatlanok vannak.

A város ingatlanforgalma *élénk*, ingatlanárak *magasak*, bár az utóbbi időszakban - a termőföldek kivételével - az ingatlanforgalom megtorpant, számottevő csökkenés tapasztalható, az áremelkedés megállt.

Az étékelés tárgyát a földszinti 49596/1/A/3 hrsz-ú ingatlanban kialakított, 3 egymástól elkülönített, fallal elválasztott helységcsoport képezte.

#### **A. A RÁDI PÉKSÉG Kft. által bérelt ingatlanrész:**

Földszinti, két közvetlen utcai bejárattal és egy udvari kijáráttal is rendelkező helységcsoport. Utcafronti szélessége (portál) 20 m, külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű fa szerkezetek, belsők típus fa szerkezetűek, szabad belmagasság 2,8 - 3 m. Fűtés központi fűtés, gázkazánról történik lemezzradiátor hőleadókkal. A bérlemény helységei: eladótér, fogyasztótér, előkészítő, raktár, WC-kézmű. Az aljzatburkolatok jó állapotú kerámia burkolatok, az előkészítő és a WC helység jól szerelvényezett. A bérlemény jó műszaki állapotban van, szerkezeti repedés sehol sem látható, lábazati nedvesedés nincs. Az ingatlanrész szépen berendezett, működő *üzlet*, de a bérleti szerződés tartalma szerint, a bérlő általi értéknövelő beruházások sem a bérbeadó, sem a tulajdonos felé nem érvényesíthetők. A bérleti szerződés tartalma szerint a bérelt alapterület *93 m<sup>2</sup>*, a bérleti szerződés 2033. év április 30. napjáig határozott időre megkötött.

**B. A DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (pénzváltó):**

Földszinti, közvetlen utcai bejárattal rendelkező helységcsoport. Utcafronti szélessége (portál) 4,4 m, külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű vasráccsal védett fa szerkezetek, belsők típus fa szerkezetűek, egy acél ajtóval, szabad belmagasság 3 m. Fűtés központi fűtés, gázkazánról történik lemezzradiátor hőleadókkal, de a gázkazán a szomszédos fodrászüzletben elhelyezett. A bérlemény helységei: pénzváltó, iroda, teakonyha, WC-kézmű. Az aljzatburkolatok viseltes, kopott műkő, szőnyegpadló, metlachi, a WC-kézmű szerelvényezett. A bérlemény átlagos műszaki állapotban van, szerkezeti repedés sehol sem látható, de az északi helységek lábazatán jelentős nedvesedés figyelhető meg. Az ingatlanrész berendezett működő *üzlet*, pénzváltó, de a bérleti szerződés tartalma szerint a bérlő általi értéknövelő beruházások sem a bérbeadó, sem a tulajdonos felé nem érvényesíthetők. A bérelt alapterület **43 m<sup>2</sup>**, a bérleti szerződés 2031. április 30. napjáig határozott időre megkötött.

**C. A DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (fodrász):**

Földszinti, közvetlen utcai bejárattal rendelkező helységcsoport. Utcafronti szélessége (portál) 5,2 m, külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű fa szerkezetek, belsők típus fa szerkezetűek, szabad belmagasság 3 m. Fűtés központi fűtés, gázkazánról történik lemezzradiátor hőleadókkal. A bérlemény helységei: fodrász, hajmosó, kölekedő, öltöző, WC-kézmű. Az aljzatburkolatok műkő, kerámia, metlachi, a WC-kézmű szerelvényezett. A bérlemény jó műszaki állapotban van, szerkezeti repedés sehol sem látható, lábazati nedvesedés nincs. Az ingatlanrész működő *üzlet*, fodrász, szépen berendezett, de a bérleti szerződés tartalma szerint a bérlő általi értéknövelő beruházások sem a bérbeadó, sem a tulajdonos felé nem érvényesíthetők. A bérelt alapterület **45 m<sup>2</sup>**, a bérleti szerződés 2031. december 31. napjáig határozott időre megkötött.

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbecsítő tényezők és az összehasonlító értékek figyelembevételével az ingatlanrészek jelenlegi állapotú forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

***RÁDI PÉKSÉG Kft. által bérelt ingatlanrész:***

***43.613.000,-Ft,***

azaz, negyvenhárommillió-hatszázötvenháromezer 00/100 forint, az alábbi részletezéssel:

$$93 \text{ m}^2 \times 468.953,-\text{Ft/m}^2 = 43.612.629,-\text{Ft}$$

kerekítve: ***43.613.000,-Ft***

***DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (pénzváltó):***

***18.332.000,-Ft,***

azaz, tizennyolcmillió-háromszázharminckétezer 00/100 forint, az alábbi részletezéssel:

$$43 \text{ m}^2 \times 426.321,-\text{Ft/m}^2 = 18.331.803,-\text{Ft}$$

kerekítve: ***18.332.000,-Ft***

***DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (fodrászat):***

***20.144.000,-Ft,***

azaz, húszmillió-száznegyvennégyezer 00/100 forint, az alábbi részletezéssel:

$$45 \text{ m}^2 \times 447.637,-\text{Ft/m}^2 = 20.143.665,-\text{Ft}$$

kerekítve: ***20.144.000,-Ft***

#### 4.1. *Értékelésmenet* (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlanrészek fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### *Összehasonlító értékadatok:*

forrás:	funkció:	terület (m <sup>2</sup> )	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	üzlet	210	100.000.000,-	476.190,-
szerződés	üzlet	58	24.218.000,-	417.552,-
szerződés	üzlet	72	32.400.000,-	450.000,-
szerződés	üzlet	14	4.748.000,-	339.143,-
szerződés	üzlet	78	35.000.000,-	448.718,-
			átlag:	426.321,-

Értékelt ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke: 426.321,-Ft/m<sup>2</sup>

##### *Korrektíós tényezők:*

*RÁDI PÉKSÉG Kft. által bérelt ingatlanrész:*

Értéknövelő tényezők:

A belvároson belül is értékes sarki fekvés, széles portál: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Korrektíós tényezők összesen: + 10 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **468.953,-Ft/m<sup>2</sup>**

*DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (pénzváltó):*

Értéknövelő tényezők:

A belvároson belül is értékes fekvés: + 5 %

Értékcsökkentő tényezők:

Műszaki állapot: - 5 %

Korrektíós tényezők összesen: 0 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **426.321,-Ft/m<sup>2</sup>**

*DIAMOND-H Kft. által bérelt ingatlanrész (fodrászat):*

Értéknövelő tényezők:

A belvároson belül is értékes fekvés: + 5 %

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Korrektíós tényezők összesen: + 5 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **447.637,-Ft/m<sup>2</sup>**

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

*Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok.*

### 5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Fellner J. u. 1. sz. (Kossuth L. u. Fellner J. u. sarka) alatti, 4657/A/2 hrsz-ú, 337 m<sup>2</sup> területű ingatlanból 210 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti **üzlethelység 100.000.000,-Ft**-ért kelt el 2021. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **476.190,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Kohári u. 2/C. fsz. 2. sz. alatti (7509/6/A/10 hrsz), lakás ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, de **műhely és üzlet** funkciójú ingatlan **24.218.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **belvárosszéli** fekvésű, teljesen közművesített, alapterülete 58 m<sup>2</sup>, fajlagos eladási ár **417.552,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

- Az **Eger**, Széchenyi u. 11. sz. alatti (4585/A/1 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 72 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **32.400.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **450.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. fsz. 2. sz. alatti (4865/A/2 hrsz), műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **üzlet** funkciójú, 14 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **4.748.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Lenkey u. 2. sz. (Széchenyi u. Lenkey u. sarka) alatti (4657/A/2 hrsz), iroda ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **üzlet** funkciójú ingatlan **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, alapterülete 78 m<sup>2</sup>, fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

Eger, 2023. augusztus 28.

**Lónyai György**  
mérnök - szakmérnök

**LÓNYAI GYÖRGY**  
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,  
földvédelmi és földhasználati  
igazságügyi szakértő  
3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.  
Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06-30-360-1081  
Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Iráttár 1 pld.

## **6. MELLÉKLETEK**

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Ingatlan leíró adatai

Heves Vármegyei Kormányhivatal 3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.					
Ingatlan leíró adatai 2023.08.26					
EGER Belterület 4959/1 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Kossuth Lajos utca 5.					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
min.o		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett lakóház, udvar		0	1528	0.00	
2. bejegyző határozat: 34826/1995.04.19 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					
3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m <sup>2</sup> )
EGER belterület 4959/1/A							
EGER belterület 4959/1/A/1	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A földszint 2.	üzlet	Társasház	0	0	493/10000	121
EGER belterület 4959/1/A/2	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A földszint 1.	lakás	Társasház	2	0	332/10000	67
EGER belterület 4959/1/A/3	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A földszint 3.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	894/10000	181
EGER belterület 4959/1/A/4	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A 1. emelet 11.	lakás	Társasház	3	0	393/10000	80
EGER belterület 4959/1/A/5	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A 1. emelet 2.	lakás	Társasház	2	0	401/10000	81
EGER belterület 4959/1/A/6	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A 1. emelet 3.	orvosi rendelő	Társasház	1	1	317/10000	64
EGER belterület 4959/1/A/7	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A 1. emelet 5.	lakás	Társasház	2	1	329/10000	67
EGER belterület 4959/1/A/8	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A 1. emelet 4.	lakás	Társasház	1	1	309/10000	63
EGER belterület 4959/1/A/9	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A tetőtér 6.	lakás	Társasház	1	2	346/10000	70
EGER belterület 4959/1/A/10	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A tetőtér 7.	lakás	Társasház	2	1	321/10000	65
EGER belterület 4959/1/A/11	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A tetőtér 8.	lakás	Társasház	1	1	305/10000	62
EGER belterület 4959/1/A/12	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A tetőtér 10.	lakás	Társasház	1	2	369/10000	75
EGER belterület 4959/1/A/13	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. A tetőtér 9.	lakás	Társasház	1	1	280/10000	57
EGER belterület 4959/1/B							
EGER belterület 4959/1/B/1	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B földszint 2.	lakás	Társasház	1	0	200/10000	41
EGER belterület 4959/1/B/2	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B földszint 3.	üzlethelyiség	Társasház	1	0	210/10000	43
EGER belterület 4959/1/B/3	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B földszint 1.	üzlet	Társasház	0	0	280/10000	57
EGER belterület 4959/1/B/4	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B földszint 17.	lakás	Társasház	2	0	274/10000	56
EGER belterület 4959/1/B/5	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B 1. emelet 4.	lakás	Társasház	2	0	436/10000	88
EGER belterület 4959/1/B/6	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B 1. emelet 5.	lakás	Társasház	1	0	214/10000	43
EGER belterület 4959/1/B/7	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B 1. emelet 15.	lakás	Társasház	2	0	302/10000	61
EGER belterület 4959/1/B/8	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. B 1. emelet 16.	lakás	Társasház	2	0	279/10000	57
EGER belterület 4959/1/C							
EGER belterület 4959/1/C/1	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C földszint 1.	üzlet	Társasház	0	0	67/10000	14
EGER belterület 4959/1/C/2	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C földszint 2.	iroda	Társasház	0	0	538/10000	109
EGER belterület 4959/1/C/3	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C földszint 3.	üzlet	Társasház	0	0	322/10000	65
EGER belterület 4959/1/C/4	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 12.	lakás	Társasház	2	0	221/10000	45

EGER belterület 4959/1/C/5	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 13.	lakás	Társasház	1	1	292/10000	59
EGER belterület 4959/1/C/6	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 14.	lakás	Társasház	1	1	186/10000	38
EGER belterület 4959/1/C/7	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 18.	lakás	Társasház	1	2	362/10000	73
EGER belterület 4959/1/C/8	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 19.	lakás	Társasház	1	2	315/10000	64
EGER belterület 4959/1/C/9	3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. C 1. emelet 20.	lakás	Társasház	1	3	413/10000	84

Heves Vármegyei Kormányhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám:30005/45371/2023  
2023.08.04

**EGER**

**Belterület 4959/1/A/3 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Kossuth Lajos utca 5. lh:A. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
egyéb helyiség	181	0 0	894/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996				

**2. bejegyző határozat: 34826/1995.04.19**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34826/1995.04.19

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 34826/1995.04.19

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az **ár**, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyoneértékű jog, **normális piaci körülmények** között, az **értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható**, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra **hajlandó**,
- ismert **legalább egy** vételi, illetve jogátadási **szándék**,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához **ésszerűen hosszú idő** áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az **érték nem változik** jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- az átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor**,
- **külső beavatkozás nem** játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, **félrevezető adatokat nem tartalmaz**,
- az eladó és vevő **egymástól független** felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről **garantált a jó szándék**,
- a vevőszándék **valós**.



**A pékség utcafrontja**



**Pékség**



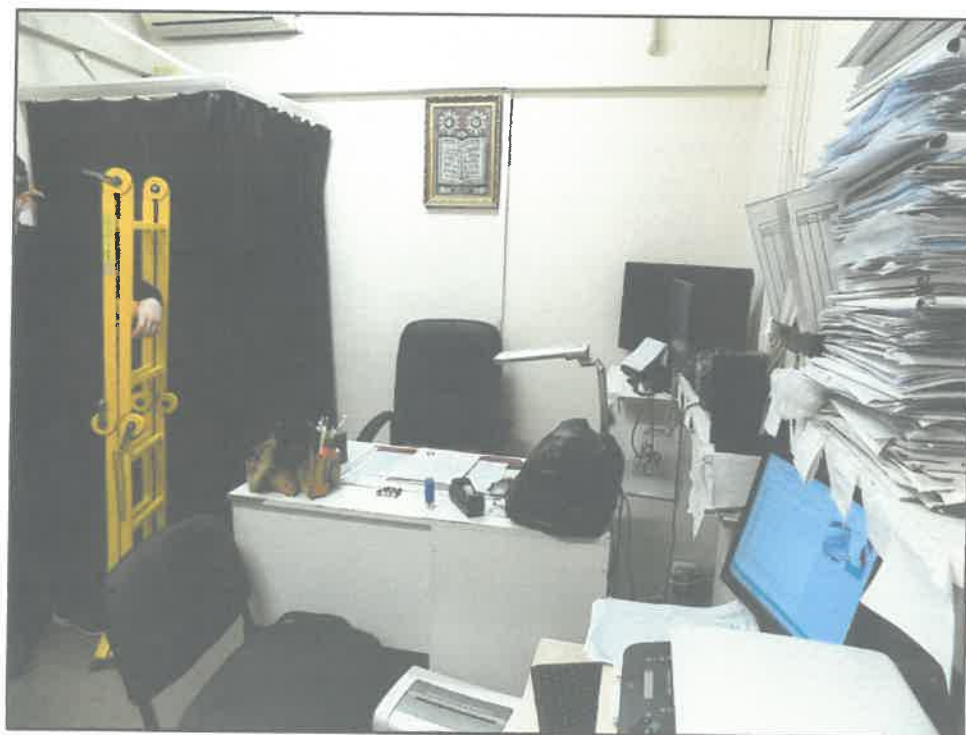
**Pékség**



**A pénzváltó utcafrontja**



**Pénzváltó**



**Pénzváltó**



**Pénzváltó**



**Pénzváltó**



**A fodrászat utcafrontja**



**Fodrászat**



**Fodrászat**



**Fodrászat**