

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. március 5-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 3. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 3. szám alatti, 35467/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, 74/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Hóbagoly Plusz Kft.-vel (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; adószám: 12285273-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-662515, képviseli: Gottreich-Horváth József ügyvezető) 1997. december 10. napján. Bérlő a bérleményt üzlet céljára vette bérbe. A bérleti díj nem fizetése miatt a bérleti szerződés felmondásra került 2010. június 30. napjára. A hátralékot a bérlő a felmondási határidő lejárta után fizette meg. A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1496/2010. (VIII.31.) számú határozatában döntött a bérlemény bérlő részére, a bérleti jogviszony rendezése mellett történő újbóli bérbeadásról, az új bérleti szerződés kelte: 2010. szeptember 23. A cég adataiban történt változás miatt a bérleti szerződést felek 2013. július 31. napján kelt szerződéssel módosították.

A Hóbagoly Kft képviselőjében Gottreich-Horváth József 2018. január 17. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán. Környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek találhatóak. A földszinti ingatlan a bérlő által bérelt 35467/0/A/4 hrsz. szomszédos üzlethelyiséggel egybenytott és hasznosított. A szomszédos ingatlanhoz hasonlóan fémszerkezetű galériát épített a bérlő az ingatlan belső részén – amely az értékképzés során nem lett figyelembe véve. Az ingatlan közlekedőre és raktárra osztott. A galérián került kialakításra a mosdó + w.c. A földszinti terület belmagassága 2,4 m, a galéria belmagassága 2,1 m. A faszerkezetű bejárati ajtó és ablakok, az ajtó fémredőnyvel védett – gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal, pvc-vel burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati melegvizet és a fűtést a szomszédos helyiségben lévő cirko adja. A hőleadók radiátorok.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. augusztus 7-én. Az ingatlan forgalmi értékét 4.770.000,- Ft összegben (265.000,- Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2018. február 26. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben aktualizálta.

J. V. 7



A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **4.770.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti, földszinti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség esetében, a 36 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.571/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	22.498,- Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	3.330,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4% inflációval számolva):	3.010.802,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4% inflációval számolva):	445.638,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>2.565.164,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>4.770.000,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bisnode/PartnerControl nyilvántartás tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35467/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 3. szám alatti, utcai bejáratú, 18 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.770.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.



Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

#### **Határozati javaslat**

....2018.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy



- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35467/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 3. szám alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Hóbagoly Plusz Kft (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; adószám: 12285273-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-662515, képviseli: Gottreich-Horváth József ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.770.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. március 5.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. április 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2018. február 27.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiségek

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Karácsony Sándor utca 21. földszint 1.  
HRSZ: 35467/0/A/3, MŰSZAKILAG A K. ALB. ÖSSZETARTÓZSOK EGYÜTT KEZELÉSŰ  
18 m<sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft  
Értékbecslő: Toronyi Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték.: 265.000,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.770.000,- Ft  
Dátuma: 2017.08.7.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2017.08.21.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: Hóbagoly

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:


VÁLTOZATLAN (LÉPCSŐHÁZ) MŰSZAKI ÁLLAPOTARA TEKINTETTEL

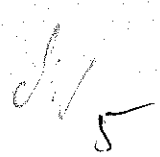
### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 265.000 ✓ Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.770.000 ✓ Ft  
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: ..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2018. február 26.

  
Godor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.





CHÉ,  
Rész

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. (hrsz.:35467/0/A/3) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. augusztus 7.**

*Siv*

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 21. földszint  
Hrsz. : 35467/0/A/3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van (Gottreich-Horváth Tibor)  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

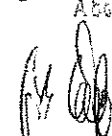
: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSEG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingotlan típusa	: üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, téglás
Alapterület	: 18 m <sup>2</sup>
Belmagasság	: 2,4 méter
Eszmei hányad	: 74/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 677 m <sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
**EGYETÉREK**  
  
Géden László  
Budapest, 2017.08.21. (Józsefvárosi önkormányzat)

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 7.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 265.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 4.770.000,- Ft  
azaz *Négy millió-hétszázhetven ezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 600.000,- Ft  
azaz *Hatszáz ezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.300.000,- Ft  
azaz *Három millió-háromszáz ezer forint*

Budapest, 2017. augusztus 7.

Készítette:

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.....  
Adószám: 15296799-41  
Ingotlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti, 35467/0/A/3 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. augusztus 2.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 14.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Karácsony Sándor utca 21. földszint
Helyrajzi szám	: 35467/0/A/3
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 18 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasház, oktatási, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, irodákkal és raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Karácsony Sándor utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl,
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: palafedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, ajtó fémredőnnel védett, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű belső ajtó, közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, járólap, pvc burkolat, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	radiátor

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Karácsony Sándor utcáról önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/4 hrsz-ú szomszédos földszinti üzlethelyiséggel egybenytitott és hasznosított. A szomszédos ingatlanhoz hasonlóan fémszerkezetű galériát épített a jelenlegi bérlő a vizsgált ingatlan belső részén. A galéria területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzés során. A földszinti rész közlekedőre és raktárra osztott. A galérián került kialakításra mosdó+wc. A földszinti terület belmagassága 2,4 m. A galéria belmagassága 2,1 m.

Az ingatlanban minden közmű adott.

A fászerkezetű bejárati ajtó és ablakok, az ajtó fémredőnyvel védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó fászerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal, pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést a szomszédos 35467/0/A/4 hrsz-ú üzlethelyiségben lévő cirkó adja. A hőleadók radiátorok.

A szemle során az ingatlanot Gottreich-Horváth Tibor által tulajdonolt Hóbagoly kifőzde hasznosította.

Összességében a vizsgált ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Üzlethelyiség	18,00	100%	18,00
<b>Összesen</b>	18,00		18,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	18,00		18,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	18,00		18,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 18,0 m<sup>2</sup>.

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Üzlethelyiség	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Karácsony Sándor utca 21.	Baross utca	Magdolna utca	Népszínház utca	Szerdahelyi utca	Práter utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+galéria	földszint	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	18	29	97	90	83	40
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1910	1918	1918	1920	1930	1910
Szerkezet, állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban	8 000 000	26 950 000	26 950 000	26 700 000	27 200 000	11 500 000
Eladási ideje	2017	2017	2017	2017	2017	2016
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	275 862	277 835	296 667	327 711	287 500
	Korrektívós tényezők	Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
	ingatlan mérete (2)	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 5%
	használhatóság (3)	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
	közelművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
	műszaki állapot (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
	ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-5%	10%	5%	10%	0%
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	262 069	305 619	311 500	360 482	287 500
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
	<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>					
		305 434				
	<b>Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke</b>	5 500 000				
	<b>Az ingatlan becsült likvidációs értéke</b>	3 300 000				
		<b>azaz Ötmillió-ötszázezer forint</b>				
		<b>azaz Hárommillió-háromszázezer forint</b>				





A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -40% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

**4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel**

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.150 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	50	100 000	2 000
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	101	240 000	2 376
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	67	95 000	1 418
4. Üzlet, földszint, Orczy út	88	210 000	2 386
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca	90	230 000	2 556
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
Megnevezés			Adatok, értékek
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			18
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			38 700
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			464 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>348 300</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			10 449
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			10 449
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			13 932
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>34 830</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>313 470</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			5 224 500
Befektetési kiadások			300 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>4 924 500</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>4 900 000</b>

- Tőkésítési ráta becslése: %
- Kockázatmentes kamatláb :2,5
- Ország kockázat :1,1
- Ingatlanpiaci kockázat :2,0
- Ingatlan típus kockázat :0,4

*[Handwritten signature]*  
12



**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	677	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	74	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	5	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>600 000</b>	<b>azaz Hatszázezer forint</b>

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	5 500 000	4 900 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>5 300 000</b>	

**Értékmódosító tényező:**

A vizsgált ingatlan főzőkonyhának lett kialakítva, a szomszédos 35467/0/A/4 hrsz-ú ingatlannal együtt, ami rontja az üzletként történő hasznosítását, ezért korrekciós tényezőt vettünk figyelembe.

Piaci érték x korrekciós tényező = korrigált piaci érték

5.300.000 Ft x 90 % = 4.770.000 Ft

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/3 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:**

**4.770.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Négymillió-hétszázhetvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. augusztus 7.

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41

**Tóronyi Ferenc**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002**



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2017. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZSEF (Klépés)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/332731/2017  
2017. 07. 14

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35467/0/A/3 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Kazácvony Sándor utca 21. Földszint. ajtó.1. "Földhivatali Államhatalm"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egénz./fal		
üzlethelyiség	18	0 0	74/10000	Állami
Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.03.02				terület határozat: 292888/1/2002/02.11.12
üzlethelyiség	18	0 0	74/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 292888/1/2002/02.11.12				

2. bejegyző határozat: 136741/1993/1993.05.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

• tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 292888/1/2002/02.11.12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28 terület határozat: 292888/1/2002/02.11.12

jogcíms: Államosítás  
jogállás: tulajdonos  
név: MUYAR ALLAM  
cím: - - -

• hányad: 1/1 terület határozat: 292888/1/2002/02.11.12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 136741/1993/1993.05.07

terület határozat: 292888/1/2002/02.11.12

jogcíms: aradeti felvétel  
jogállás: kereső  
név: FÖV. VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 292888/1/2002/02.11.12

jogcíms: 1991. évi XXXIII. tv. 1.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST JOZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

18

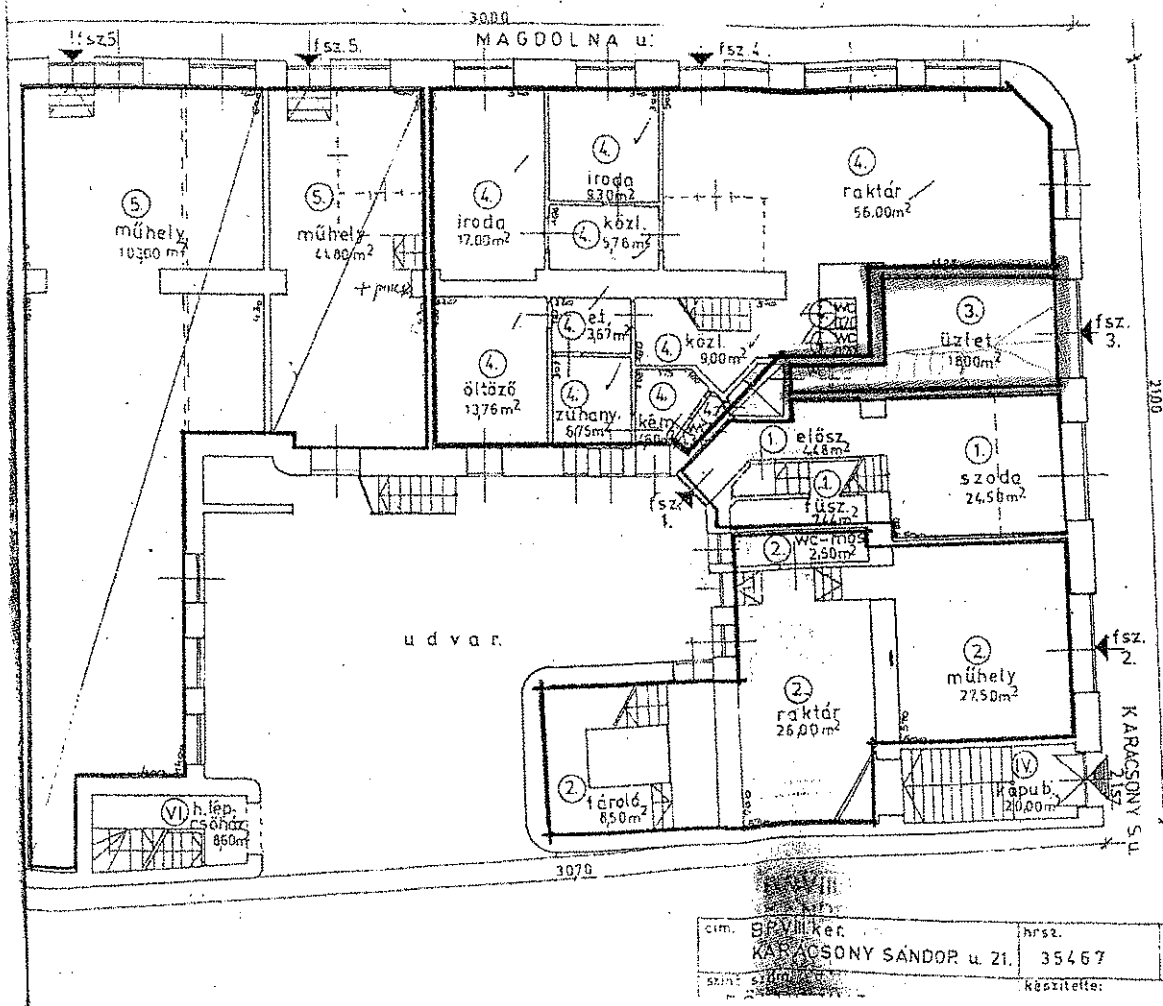
IX.	WC	0,87 m <sup>2</sup>
X.	Mosókonyha	14,00 m <sup>2</sup>
XI.	Liftgépház	16,00 m <sup>2</sup>
XII.	Padiásér	294,00 m <sup>2</sup>
XIII.	Pincei tárolók	227,15 m <sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezed tulajdoni hányadból áll.

### B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, természetben megegyezve az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszereléseit az alábbiak szerint:

1. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/1. albetétszámú, a terveken 1. számmal jelölt foz. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szobából, előszobából, fürdőszobából, konyha-étkező, galéria helyiségekből, összesen 54,48 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000 hányad.
2. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/2. albetétszámú, a terveken 2. számmal jelölt foz. 2. ajtószámú műhely, amely áll műhely, raktár helyiségekből és wc-mosdóból összesen 64,50 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 265/10.000 hányad.
3. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/3. albetétszámú, a terveken 3. számmal jelölt foz. 3. ajtószámú üzlet, amely áll egy helyiségekből összesen 18,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 74/10.000 hányad.
4. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/4. albetétszámú, a terveken 4. számmal jelölt foz. 4. ajtószámú raktár-iroda, amely áll raktár, kettő iroda, kettő közlekedő, 3 wc, kettő bitűző, zuhanyzó, kézműves előtér helyiségekből, összesen 152,19 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 627/10.000 hányad.
5. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/5. albetétszámú, a terveken 5. számmal jelölt foz. 5. ajtószámú műhely, amely áll pincei tároló, kettő műhely helyiségekből összesen 246,80 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1016/10.000 hányad.
6. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/6. albetétszámú, a terveken 6. számmal jelölt félelemlet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, előszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 44,15 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 191/10.000 hányad.
7. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/7. albetétszámú, a terveken 7. számmal jelölt félelemlet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, közlekedő fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 54,30 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 223/10.000 hányad.



**külön tulajdon**

lakbél. szám	szint szám	lakas m <sup>2</sup>	egyéb. m <sup>2</sup>
1.	fsz. 1.	3642	—
2.	fsz. 2.	5600	850
3.	fsz. 3.	1800	—
4.	fsz. 4.	12854	—
5.	fsz. 5.	14480	—

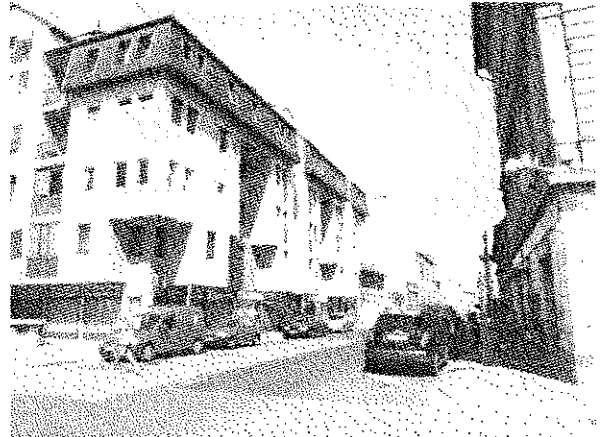
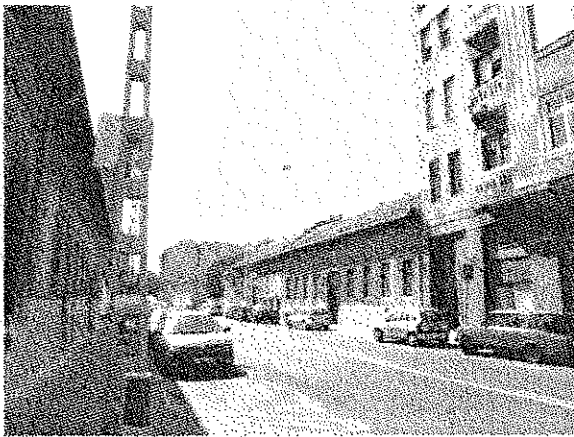
**közös tulajdon**

lépcs. b. szám	megnevezés	m <sup>2</sup>
IV.	kapubejárat	2000
VI.	hát.lépcsőház	850

3

cím: B. Vill. ker. KARACSONY SÁNDOR u. 21.	h.r.sz.: 35467	l. u. l. szám: —	méretarány: M1:100
szint: 5. sz. em.	Készítette: —	—	—

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+gal. üzlet Hrsz.: 35467/0/A/3



Környezet, utca



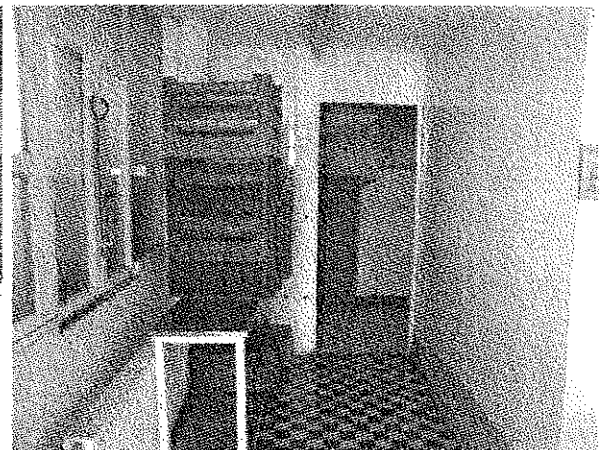
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata



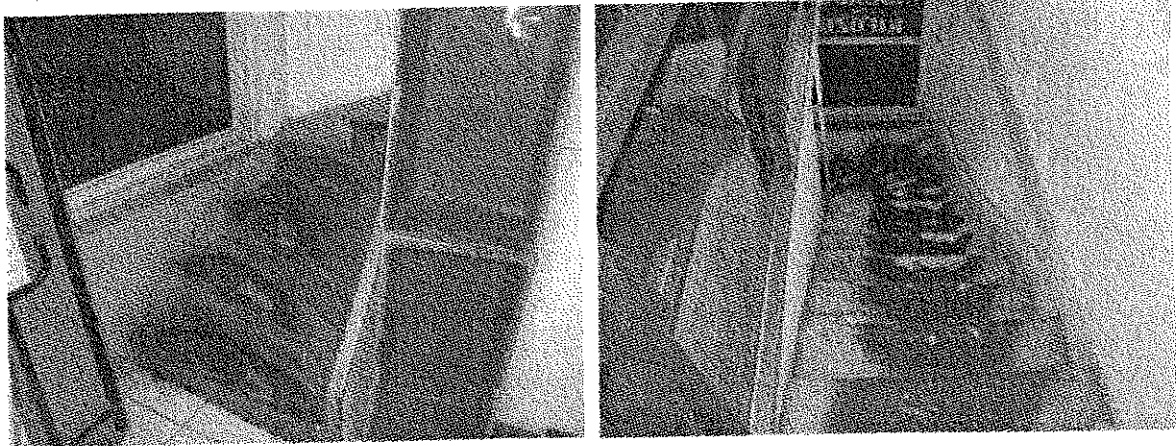
Közlekedő+raktár

2017. augusztus 2.

*Sz*  
18



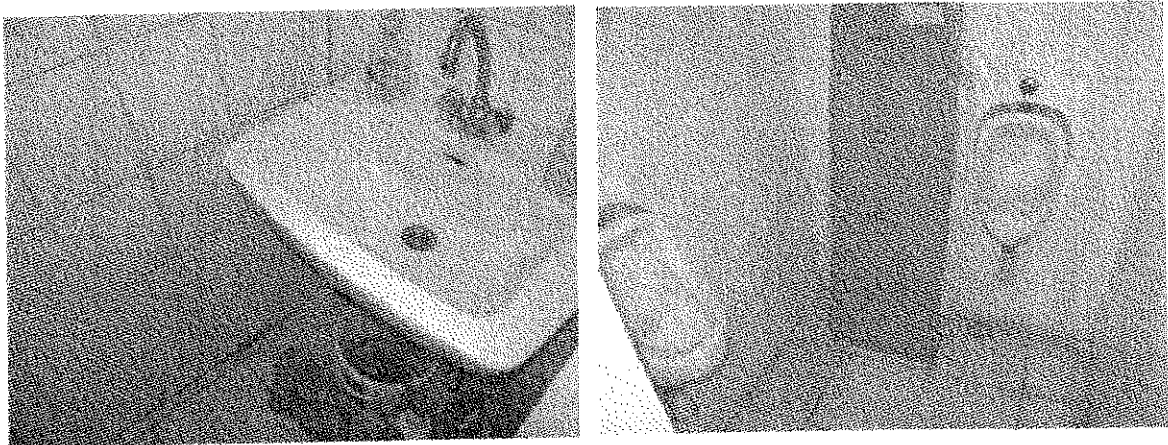
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+gal. üzlet Hrsz.: 35467/0/A/3



Feljáró a galériára



Iroda+raktár



Mosdó+wc

2017. augusztus 2.

di