

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

11. 7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021.november 17-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 7. szám alatti nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 7. szám alatti 36679/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 88m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségre vonatkozóan 39.600,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bejáratú ajtó fa szerkezetű, magassága 1,8m. A helyiségbe kilenc lépcsőfok vezet. Az ingatlanban fűtésre alkalmas készülék nincs. Az ingatlan önálló víz és villany mérőórákkal rendelkezik, vezetékes gáz nincs a helyiségbe bevezetve. Az aljzatburkolat a bokszt teremben simított beton, a vizes blokkban kerámia járólappal, az öltözőben linóleum.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 7. szám alatti 36679/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 88m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2006. december 6. napján bérleti szerződést kötött **Labancz Gábor egyéni vállalkozóval** (székhely: 1031 Budapest, Vizimolnár köz 12. 1/3.; nyilvántartási szám: 31891885; adószám: 71952505-1-41) 2011. december 31. napjáig. A szerződő felek 22.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg. Bérelő a helyiséget sportoktatási tevékenység céljára használja. A helyiség birtokába a bérelő pályázaton kívül jutott.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a

szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt nincs tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2016. december 31. napjáig. A szerződés 2017. március 10. napján ismét meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérlo jelenlegi bérleti díja 35.289,- Ft/hó + ÁFA.

Labancz Gábor egyéni vállalkozó 2021.október 18. napján **kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, sport tevékenység (bokszt) céljára. A kérelmező 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** Bérleti díj ajánlatát azzal indokolta, hogy a társasház felé fizetendő közös költség összege jelentős.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021.augusztus 24 napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.260.000,- Ft** (230.227,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a sport tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 67.533,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 7. szám alatti 36679/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 88m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Labancz Gábor egyéni vállalkozóval (székhely: 1031 Budapest, Vizimolnár köz 12. 1/3.; nyilvántartási szám: 3891885; adószám:71952505-1-41) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **sport tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 35.289,- Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlo általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

Azért javasoljuk ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A bérlo által megajánlott bérleti díj elfogadásával a bérlo díj fizetési kötelezettsége 41 %-kal

emelkedik, és ennyivel nő az Önkormányzat bérleti díj bevétele. Az emelés ilyen módon történő meghatározása az Önkormányzat számára kedvező.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló



tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a sport tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 4 %.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (XI.17.)számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy



- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 7.** szám alatti 36679/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 88m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló **bérleti szerződés meghosszabbításához Labancz Gábor egyéni vállalkozóval** (székhely: 1031 Budapest, Vizimolnár köz 12. 1/3.; nyilvántartási szám: 31891885; adószám: 71952505-1-41) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **sportoktatási tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 35.289,- Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

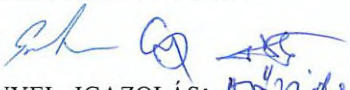
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2021 november 17., a 2.) pont esetében 2021. december 31.

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, 2021. november 8.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

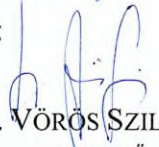
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

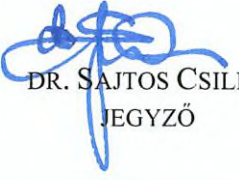
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



HB-322/2019
HC HG/587/2021 R
EX
Ingatlanerteke.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatós szám:
2021-09-06	HG-587-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

HESZTIA 2000 Bt.

H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:

1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pinceszint

szám alatti műhelyről.

Hrsz.: 36679/0/A/22



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: +36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. augusztus 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	


2
7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1085 BUDAPEST
Utca, házszám	: Röck Szilárd utca 7. pincszint
Hrsz.	: 36679/0/A/22
	Alapra és Társasházi alapító okiratban 22. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: műhely
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: bokszer terem

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. augusztus 10.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. augusztus 10.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. február 6.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 20 260 000 Ft
	: azaz Húszmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 230 200 Ft
	: azaz Kettőszázharmincezer-kettőszáz Ft .

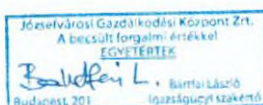
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 9 770 000 Ft
	: azaz Kilencmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 13 170 000 Ft
	: azaz Tizenhárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZEPTEMBER 02.



Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2021. augusztus 24.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 88 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 590 m ²
Műhely redukált hasznos alapterülete	: 88 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Eszmei hányad	: 522/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 30,80 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Bérlő képviselőjében:	Labancz Gábor
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint
Helyrajzi száma:	36679/0/A/22
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	műhely
Jelenlegi hasznosítása:	boksz terem
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	88 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.



4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palotanegyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, több lakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött poroszcsüveg födém, felsőbb szinteken feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, részben dísztéglával burkolt, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	nincs
Egyéb:	utcai bejáratos műhely

A műhely adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata utcáról	nyílik
Benapozottság:	gyenge		
Bruttó hasznos területe:	<u>88 m²</u>		
Redukált hasznos területe:	<u>88 m²</u>		
Belmagasság:	átlagos	3,1 m.	bejárati ajtó magassága 1,8 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Homlokzati nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)
	kívülről vagyonsvédelmi ráccsal felszerelve, bejárati ajtó fa szerkezetű		
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat	(falfelületek OSB lapokkal burkoltak)	
Belső terek burkolata:	linóleum és simított beton		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve	működőképes	
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes	
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	aljzat felől jelentősebb vizesedés, a vakolat hiányos		
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes		
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes		



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Röck Szilárd utca 7. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Kis Salétrom utca - Röck Szilárd utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal és a metró járataival. A megálló az ingatlantól 50-350 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Röck Szilárd utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és a műhely általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon részben dísztéglával burkolt, stukkós díszítő elemekkel rendelkezik. Az utcai homlokzat jó állapotú. Az épület pincésint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, lift nélküli, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 22. számmal jelölt, az alaprajzon a 22. jelű, alagsori, utcai bejáratos, "műhely" megnevezésű, jelenleg bérleti konstrukcióban boksztanulaként hasznosított.

A bejárati ajtó fa szerkezetű, magassága 1,8 m. a helyiségbe 9 lépcsőfok vezet. Az utcai oldalon 3 ablak található, ezek hőszigetelő üvegezéssel ellátottak, műanyag tokozatban, kívülről vagyonsvédelmi ráccsal védve.

Az ingatlanban fűtésre alkalmas készülék nincs. A bejárat mellett gipszkarton válaszfallal leválasztott öltözőt alakítottak ki. Az alaprajzon "előtér" megnevezésű helyiségben vizes blokk és öltöző került kialakításra, melyben egy villanybojler található. Az elektromos hálózat, a víz- és csatorna rendszer kiépített, működőképes. Az ingatlan önálló víz és villany mérőórákkal rendelkezik, vezetékes gáz nincs a helyiségbe bevezetve.

A belmagasság átlagos, 3,1 m.

Az aljzatburkolat a boksztanulakban simított beton, a vizes blokkban kerámia járólap, az öltözőkben linóleum. A falfelületek festettek, a vizes blokkban 1,4 m-ig csempéburkolat található.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkciót megtartva, vagy műhely, esetleg raktárként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

8
13

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pincszint 22.					
boksz terem	címített beton	falfesték	71,51	100%	71,51
öltöző	linóleum	falfesték	5,61	100%	5,61
mosdó-WC-zuhanyzó - öltöző	öltöző részen linóleum vizes blokkban kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, felette falfesték	11,35	100%	11,35
Összesen:			88,47		88,47

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	88,0
--	-------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.



14

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.



5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.


11

16

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kiseb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Röck Szilárd utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Csarnoknegyed
az ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	üzlethelyiség	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	88	80	91	52	150
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		15 790 000	29 900 000	10 900 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		197 375	328 571	209 615	216 667
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		177 638	295 714	188 654	195 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Alagsori, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, raktározásra alkalmas helyiség vizes blokkal.
Ingatlan 2.	Alagsori, utcai bejáratos, korábban bárként hasznosított felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Alagsori, utcai bejáratos, villany közművel rendelkező, raktározásra alkalmas, felújítandó állapotú helyiség.
Ingatlan 4.	Alagsori, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, raktározásra alkalmas, felújítandó állapotú helyiség
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	0%	5%	5%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	-10%	10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	10%	5%	10%	10%
műszaki szempontok	közművek	0%	-5%	5%	0%
használati szempontok	funkció	10%	-10%	10%	0%
Összes korrekció:		25%	-10%	20%	25%
Korrigált fajlagos alapár:		222 047	266 143	226 385	243 750
Átlagár kerekítve:		239 581			
Ingatlan számított értéke:		21 083 136 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

21 080 000 Ft

azaz Huszonegymillió-nyolcvanezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m ²)	88	65	210	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	185 000	60 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 385	881	1 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 315	837	1 267

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, fél szuterén, villany közművel rendelkező, jó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, felújítandó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 3.	Udvari bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, közepes állapotú raktárhelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-7%	10%	-10%
közművek	5%	5%	5%
elhelyezkedés	10%	10%	5%
fél szuterén	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	10%	0%
funkció	5%	5%	5%
utcai bejárat	0%	0%	10%
Összes korrekció:	3%	40%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	1 355	1 172	1 457
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 328		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	88	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 328	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 261 871 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	37 856 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	37 856 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	37 856 Ft
Költségek összesen:		113 568 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 148 303 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		15 310 705 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		19 444 595 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 440 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.



Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Röck Szilárd utca 7. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	590	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	5%	5%
Telekadottságok:	telek területe	15%	5%	10%	13%
Használati szempontok:	besorolás	20%	10%	5%	5%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		50%	25%	20%	13%
Korrigált fajlagos alapár:		270 000	322 330	327 983	348 686
Átlagár kerekítve:		317 250			
Telek számított értéke:		187 177 325 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		30,80			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		9 770 656 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		9 770 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	21 080 000 Ft	50%	10 540 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	19 440 000 Ft	50%	9 720 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				20 260 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 260 000 Ft

azaz Húszmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelte ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 20 260 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 13 170 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszázhetvanezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott **LEVELEKI TÜNDE** (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

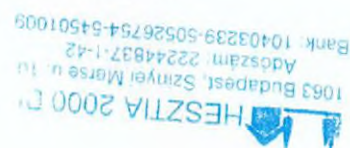
Budapest, 2021. augusztus 24.



Leveléki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010



19
24

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/366950/2021
2021.08.04

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36679/0/A/22 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rökk Szilárd utca 7. pincészt. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	98	0 0	675/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/			törölő határozat: 57375/5/2012/12.02.01	
műhely	98	0 0	522/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 57375/5/2012/12.02.01				

2. bejegyző határozat: 170206/1995/1995.09.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 170206/1995/1995.09.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 170206/1995/1995.09.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Rökk Sz. u. 7.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ör. u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1966. számú tulajdoni lapon, 36679. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Rökk Sz. u. 7. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete, határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és Ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adas-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körüírt

1.	Télek:	590,00 m ²
2.	Tárolók (Pince):	15,99 m ²
3.	Rekeszek (Pince):	104,35 m ²
4.	Közelekedők (Pince):	40,09 m ²
5.	Pincetér:	80,91 m ²
6.	Mellék lépcső:	19,83 m ²
7.	Felépőház:	83,84 m ²
8.	Kapualj:	22,47 m ²
9.	Közös WC:	5,0 m ²
10.	Feljáróház:	33,74 m ²
11.	Feljárófolyosók:	15,99 m ²

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/18 számú tulajdoni lapon 36679/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. III.em. 18. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 225/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/19 számú tulajdoni lapon 36679/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. III.em. 19. sz. alatti 1+1/2 szobás, 47 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 360/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/20 számú tulajdoni lapon 36679/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. III.em. 20. sz. alatti 1+1/2 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 346/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/21 számú tulajdoni lapon 36679/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. tetőtéri, 1/2 szobás, 10 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 77/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/22 számú tulajdoni lapon 36679/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. pincel, 88 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (műhely) és a közös tulajdonból 675/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1966/23 számú tulajdoni lapon 36679/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Róka Szilárd u. 7. földszinti, 10 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (öltöző) és a közös tulajdonból 75/10000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXV sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények áttekintésével a társasház törzsiapján, azaz a 1966. számú tulajdoni lapon 36679. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A. A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

- a. A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.
- A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.
- b. Az ingatlan kizárólag rendelkezésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.
- A rendelkezésszerű használatot csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulása (magán, áltérrel).

- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵
- (3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.
- Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- (4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.
- a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szinterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.
- (5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
VK	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélesség	beépítési mérték	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 7. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. épület utcai homlokzata



03. épület utcai homlokzata



04. értékelt helyiség az utca felől



05. lejárát a helyiségbe



06. lépcső

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 7. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. bokszer terem



08. bokszer terem, átjáró az öltözőbe



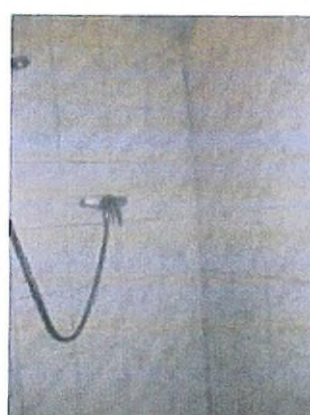
09. WC



10. öltöző



11. mosdó



12. zuhanyzó

26

31

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 7. pinceszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



