

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.9.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. május 25.-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

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, Koszorú utca 29.** szám alatti 35519/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53 m² alapterületű, utcai bejáratú (pince) nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A fenti helyiség bérlője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1285/2013. (XI. 22.) számú határozata alapján Tóth Gézáne egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96., nyilvántartási száma: 1846124, adószáma: 40807715-2-42) a 2013. december 12. napján kelt határozott idejű, 2018. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés szerint, amelyet a bérleti szerződés 4. pontja értelmében raktározás tevékenység céljára használ. A bérleti szerződés lejáratát a bérlő kérte a bérleti szerződésének meghosszabbítását további 5 évre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 447/2019. (IV. 29.) számú határozatában hozzájárult a helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre. A bérleti szerződés meghosszabbítására nem került sor, a bérlemény birtokba vétele nem történt meg. A helyiséget jelenleg is használja. A használati díj 24.786.-Ft/hó. 2022. április 31.-ig fennálló tartozása nincs.

Tóth Gézáne egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96.; nyilvántartási szám: 1846124; adószám: 40807715242) 2022. március 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be raktározási tevékenység céljára. **A kérelmező 20.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett és a bérleti jogviszony jellegének a határozatlan időt jelölte meg.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2022. április 20. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. április 26. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.370.000,-Ft** (139.045,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 36.850,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti 35519/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló

Vh
1

helyiség bérbeadásához Tóth Gézné egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96.; nyilvántartási szám: 1846124; adószám: 40807715242) **részére** határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási **tevékenység céljára** a számított **36.850,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 442.200,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározási tevékenység céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Vh 2

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022. (V.25.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Koszorú utca 29. szám alatti 35519/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53 m² alapterületű utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, Tóth Gézáné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96.; nyilvántartási szám:1846124; adószám:40807715242) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási **tevékenységre, a számított 36.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**
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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. július 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, 2022. május 19.



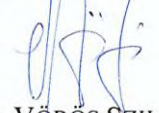
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

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

Vh
7



HG/144/2022

Szék

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-870

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 29.



sám alatti

35519/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2022. április

Független | Megbízható | Értékmérő

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022. ÁPR. 27.	HG/144-4/2022
ügyintéző	
melléklet	

4/14

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-870
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Koszorú utca 29.
Helyrajzi száma	: 35519/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m ² Fajlagos m2 ár: 139 045 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 472 m ²
Eszmei hányad	: 697 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **7 370 000 Ft**
azaz **Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 070 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. április 8.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. április 20.

2022. APR 26.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.cpr-ertekselesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Vh
5

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Koszorú utca 29.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m ²
Helyrajzi száma:	35519/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktár
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületének Csarnoknegyed elnevezésű kerületrészében, a Baross utcáról nyíló, szilárd burkolatú egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház utcafronti pincés szintjén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az ingatlan környékén a parkolás hétköznapi napként napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

Környezetében jellemzően 3-5 emeletes társasházi épületek találhatók. Infrastrukturális ellátottság kiváló, a környéken az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek, közintézmények hiánytalanul elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

Vh 6

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület pincésintjén helyezkedik el. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny műkö burkolattal ellátott, felette a kváderezés jelentősen amortizálódott az évtizedek során, köszönhetően a talaj menti felvizesedésnek. Az emeleti szintek klinker burkolata egységes, a homlokzati nyílászárók környéki díszítőelemek hiányosak. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcsontra jó állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az egy helyiségből álló albetét megközelítése a 165 cm magasságú, utcafronti duplaszárnyú, biztonságtechnikailag megfelelő, fém ajtón keresztül lehetséges, amely előtt rács található csakúgy, mint a három utcafronti ablak előtt. A beton lépcsőn megközelíthető raktár falszerkezetének jelentős része fóliázott dekorpanellel burkolt, amely szinte mindenhol meghajlott, valószínűsíthetően a mögötte található erőteljes vizesedésnek köszönhetően. A burkolat nélküli részeken salétromosodás, vakolatmállás, penészesedés látható. A padozat simított beton, amely egységes, kisebb felületi sérülésekkel. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer kiépített, hitelesített villanyórával mért, egyéb közműrendszerek nem kiépítettek, ugyanakkor épületen belül elérhetőek.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, klinkertéglával burkolt	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt, műanyag fóliázott dekorpanellel burkolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	165 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	220 cm	alacsony
Belső nyílászárók:	fém szerkezetű ráccsal ellátott	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	albetéten kívül	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A helyiségben egy wc került leválasztásra, melyet a berendezési tárgyak miatt nem lehet megközelíteni. Elmondás alapján nem használható, romos.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának földszintjén a kváderezés jelentős része hiányzik, az emeleti szintek klinkertégla burkolata egységes, szerkezeti hibák nem láthatók, ugyanakkor esztétikailag felújítandó állapotú, a festés elszürkült. A tető ép, az esővíz elvezetése megoldott.

Albetét:

Az albetét nem részesült felújításokban az elmúlt évtizedekben, a falszerkezetén talaj menti felvizesedésből adódó vakolathibák láthatóak.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik albetétén kívül, nincs fotózva
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
egyéb helyiség	beton	vakolt + műanyag lambéria	53,10 m ²	100%	53,10 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
Összesen:			53,00 m ²		53,00 m ²
Összesen, kerekítve:			53 m ²		53 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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: (2022 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) 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,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	472 m ²
Eszmei hányad:	697 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	32,90 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,7
Telek eszmei értéke:	5 070 000 Ft , Ötmillió-hetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 29.	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Vámház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	pince	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	53	52	91	54	80	79
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	12 900 000	7 500 000	15 790 000	8 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	127 582	125 000	177 638	96 835
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	4%	0%	3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-10%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-11%	-5%	-2%	18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		175 626	113 293	118 875	173 552	113 878
Fajlagos átlagár:		139 045 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 369 385 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület pincésintjén lévő átlagos műszaki állapotú raktár vizes blokkal. ingatlan.com/32493101
3. adat: Téglá épület pincésintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

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

7 370 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 29.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	53	45	153	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	180 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	10%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	0%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		1 130 Ft/m ² /hó	1 059 Ft/m ² /hó	1 263 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 151 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 151 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	585 629 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	17 569 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 713 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 281 Ft
Költségek összesen:	58 563 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		527 066 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	7 030 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 030 000 Ft

azaz Hétmillió-harmincezer- Ft .



6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 370 000 Ft	100%	7 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 030 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	7 370 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 370 000 Ft

azaz, Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 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;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontérkép Kft. tulajdona).

Vh
12

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Koszorú utca 29.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 7 370 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. április 8.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/140820/2022

2022. 03. 23

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35519/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Koszorú utca 29. "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	53	0 0	697/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.02.17

1. bejegyző határozat: 500008/263/1997/97.07.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/263/1997/97.07.07

jogcím: eredeti felvétel 199045/1996.11.12.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 114566/1/2002/02.04.11

torló határozat: 389529/1/2004/04.12.07

Jelzálogjog 66 773 FT, azaz hatvanhatezer-hatszázhetvenhárom FT és járuléka erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh
1X

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

2013 JÚN 06

1935

12

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

198095

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 9291/sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35519 hrsz-ú 472 m² alapterületű természetben Bp. VIII. ker. Koszorú u. 29. szám alatti házasingatlant annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

KISFALU KFT.	
Ért. dátuma:	2013 JÚN 06
Ért. szám:	40 - 501 / 6 / 2013.
Összeírás:	
Statisztika:	lap Egyéb:

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

Ért. dátuma:	2013 JÚN 06	Statisztika:	XC-4108
Ért. szám:	40 - 501 / 6 / 2013.	Összeírás:	

96

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh
16

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

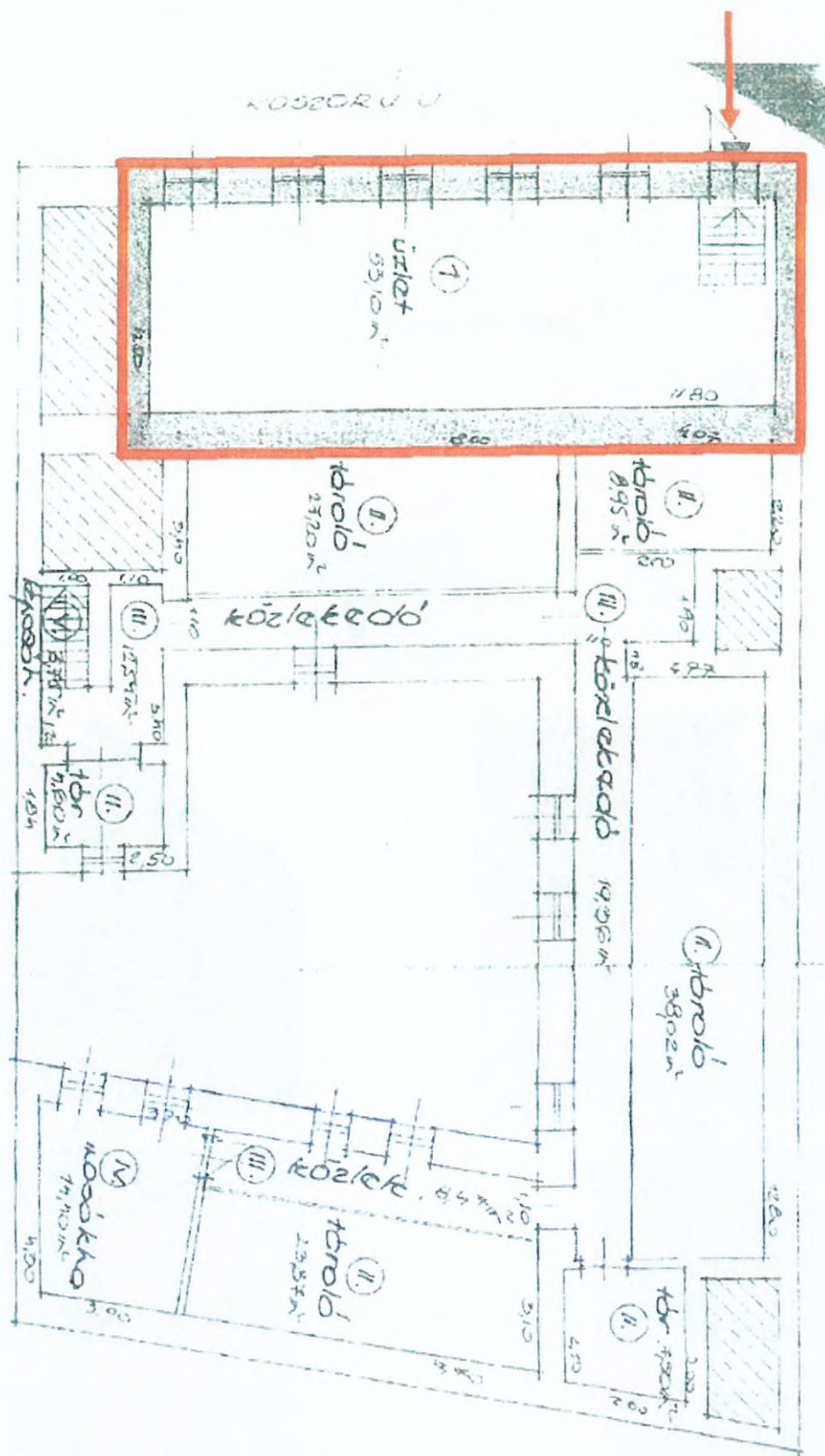
PINCE

/A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35519/A/1 hrsz-ú; 929/1 tulajdoni lapszámú, és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp VIII. Koszorú u. 29. szám alatti ingatlan a kapualjtól balra eső utcai lejárattal 53 m² alapterületű üzlethelyiségből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzátartozó közös tulajdonban lévő VII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 697/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

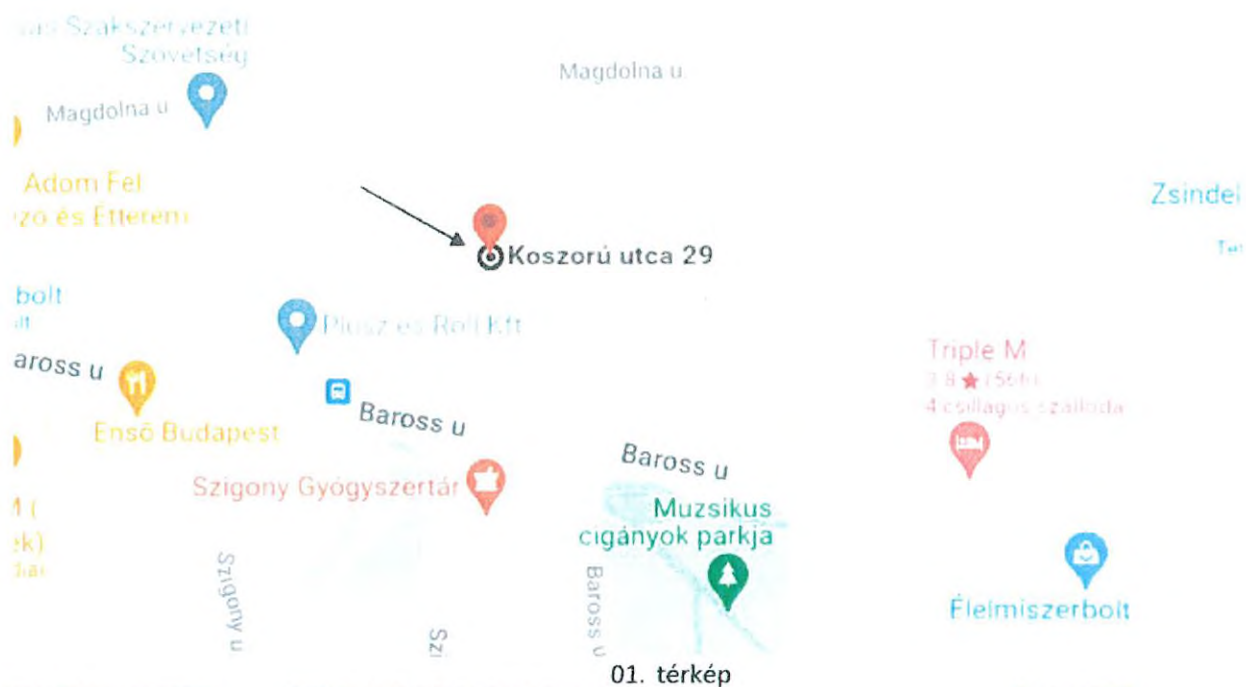
FÖLDSZINT

2./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35519/A/2 hrsz-ú; 929/2 tulajdoni lapszámú, és az 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp VIII. Koszorú u. 29. földszint 1. szám alatt található 30 m² alapterületű szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 393/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

Vh
17

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ





06. bejárat



07. betonlépcső



08. belső tér



09. belső tér



10. belső tér



11. belső tér



12. biztosítéktábla



13. közművezeték



14. dekorpanel a falszerkezeten



15. belső tér



16. világítás



17. lépcső