

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 10-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti, földszinti üzlethelyiség elidegenítésére

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25 szám alatti, földszinti, 36506/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, 33 m² alapterületű, a közös tulajdonból 122/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget az 1999. május 25-én megkötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel, a Nívó Fantázia Fodrász Kiszövetkezet jogutódja a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-2-42; cégjegyzékszám: 01-02-051283; képviseli: Sárközyné Podmaniczky Mária vezető tisztségviselő) bérli fodrászat, kozmetika céljára.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet képviseletében Sárközyné Podmaniczky Mária vezető tisztségviselő 2017. március 30. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre, amelyet jelenleg is fenntart. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) bérlo csatolta.

Az épület a Palota-negyedben, a Rákóczi út és a Vas utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el. A földszinti helyiség a kapualjtól jobbra foglal helyet. Az üzlet földszinti része egy nagyobb üzlettérből és vizesblokkból áll. Az üzlet hátsó része fölött egy fémszerkezetű, egy légtérű galériát alakítottak ki, amely természetes megvilágítással nem rendelkezik. Az üzlettér belmagassága 2,7 m, a galéria alatti rész és a galéria is 2,0 m belmagasságú.

A helyiség minden közművel rendelkezik, mosdó és WC is megtalálható. A használati meleg vizet cirkó adja, a fűtést gázkonvektor biztosítja.

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

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. május 31-én. Az ingatlan forgalmi értékét 14.200.000 Ft összegben (443.750 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Gódor László) 2017. június 19. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **14.200.000 Ft.**

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

Jm

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a Fővárosi Közgyűlés döntött a Blaha Lujza tér megújításáról, amely tervezési diszpozíciójában szerepel a Rákóczi út Blaha Lujza tér és a Szentkirályi utca közötti szakasz felújítása, továbbá az Uránia előtti tér gyalogosbarátabbá tétele, így a terület és az üzlethelyiség felértékelődése várható.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 33 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 42 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 569/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező 2013. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	63.371 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	7.095 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	7.956.010 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	890.753 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	7.065.257 Ft
Forgalmi érték:	14.200.000 Ft

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

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

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

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36506/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25 szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 33 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 14.200.000 Ft összegben történő közzlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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



IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

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

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

....2017.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36506/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 33 m² alapterületű, üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-2-42; cégjegyzékszám: 01-02-051283; képviseli: Sárközyne Podmaniczky Mária vezető tisztségviselő) bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 14.200.000 Ft összegben történő közzlése mellett.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 10.

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

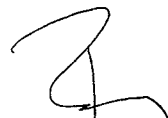
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 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, 2017. július 4.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

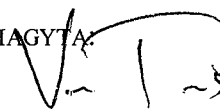
BETERJESZTÉSRE/ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

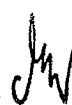
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



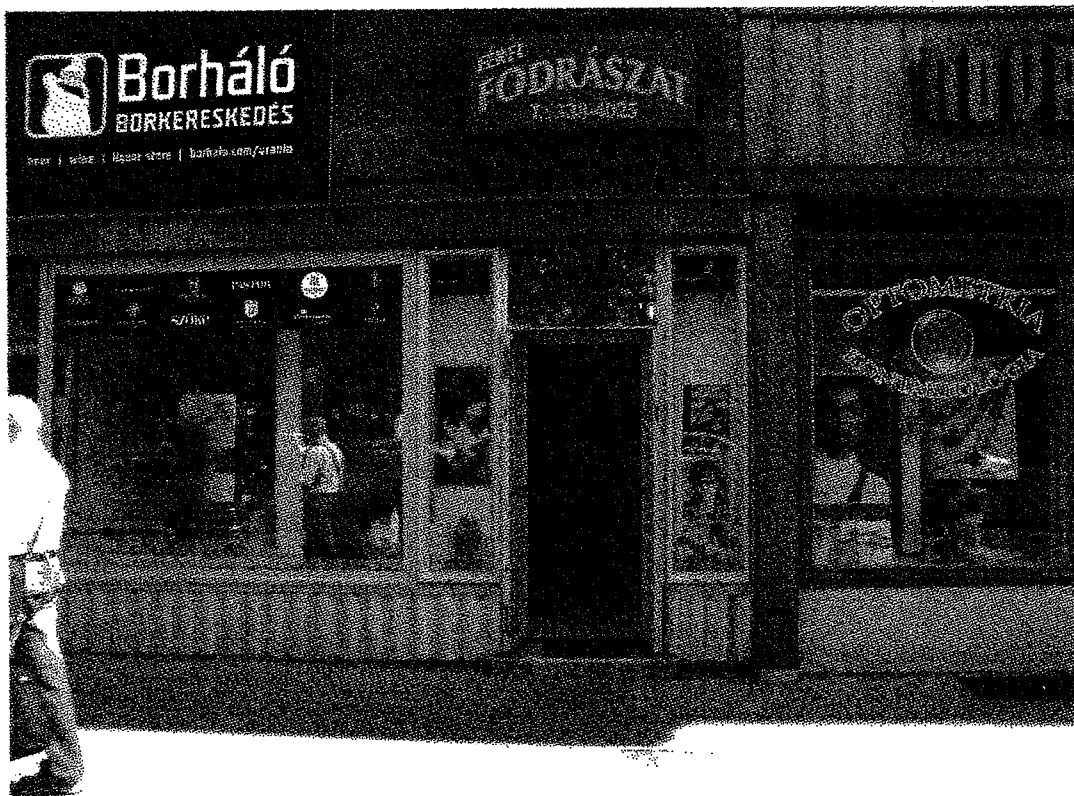


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rákóczi út 25. fsz. üzlet (Hrsz.: 36506/0/A/33)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rákóczi út 25. szám (hrs.:36506/0/A/33) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + galériás üzlethelyiség forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. május 31.

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rákóczi út 25. földszint
Hrsz. : 36506/0/A/33

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 33 m²
Redukált alapterület : 32 m²
Belmagasság : 2,0 – 2,7 m
Eszmei hányad : 122/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 949 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A fentebb forgalmi értékkel
EGYETLENKÉP
Célerőltetés
Budapest, 2017. 06. 13. Igazságügyi szakértés

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. május 31.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 443.750,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 14.200.000,- Ft
azaz Tizennégy millió-kettőszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.100.000,- Ft
azaz Négy millió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.800.000,- Ft
azaz Kilenc millió-nyolcszáz ezer forint

Budapest, 2017. május 31.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Törőny Ferenc
Ingatlanforgalmi értékező
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (1088 Budapest, Rákóczi út 53.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1088 Budapest, Rákóczi út 25. szám alatti, 36506/0/A/33 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. május 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. május 30.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.





3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Rákóczi út 25. földszint
Helyrajzi szám	: 36506/0/A/33
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 33 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palóta-negyed elnevezésű városrészben, a Rákóczi út és a Vas utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Rákóczi út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl
födém szerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl
tetőszerkezet	: félnyeregű, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém- és faszerkezetű ajtó, nyitható fémráccsal védett; közepes állapotú
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, járólappal, pvc-vel burkolt, jó-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, lambériázott, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, gázkonvektor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rákóczi út és a Vas utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Rákóczi út felől önállóan megközelíthető. Az üzlet földszinti része egy nagyobb üzlettérből és vizesblokkból áll. Az üzlet hátsó része fölött galériát alakítottak ki, mely fémszerkezetű, egy légterű és természetes megvilágítással nem rendelkezik.

Az üzlettér belmagassága 2,7 m, a galéria alatti rész és a galéria is 2,0 m belmagasságú. A galéria kialakítása, a természetes fény hiánya, a belmagassága és a meredek lépcső miatt korlátozottan használható. Minden közmű adott. A vizesblokkban mosdó és wc van.

Az utcai bejárati ajtó fémszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, közepes állapotú, az udvari bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, rossz állapotú.

A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal és pvc-vel burkolt, jó-közepes állapotú. A járólappozott üzlettérben a ház mozgása miatt több helyen keresztirányú repedések láthatóak. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, beázás nyomai láthatóak a galéria mennyezetén, közepes állapotúak. A használati meleg vizet cirkó adja. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Az ingatlan rövid utcafrontja és hosszú, keskeny alakja miatt a benapozottsága rossznak mondható.

A szemle során az ingatlant a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet hasznosította. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

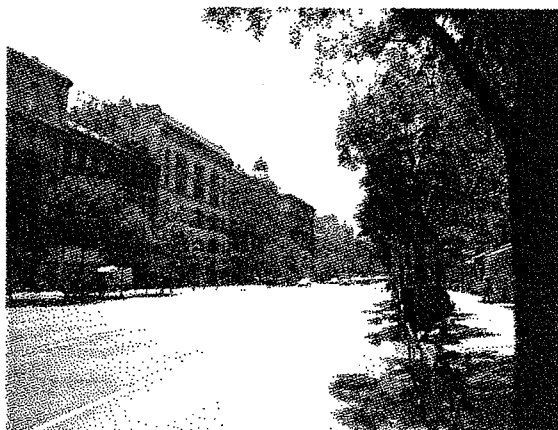
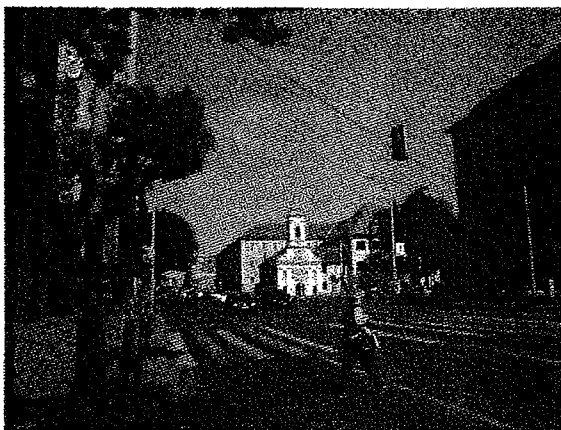
3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Üzlethelyiség</i>			
Üzlettér	24,00	100%	24,00
Előtér+vizesblokk	6,90	100%	6,90
Galéria	2,00	30%	0,60
Ingatlan összesen	32,90		31,50
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	32,90		31,50
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	33,00		33,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 32,0 m².

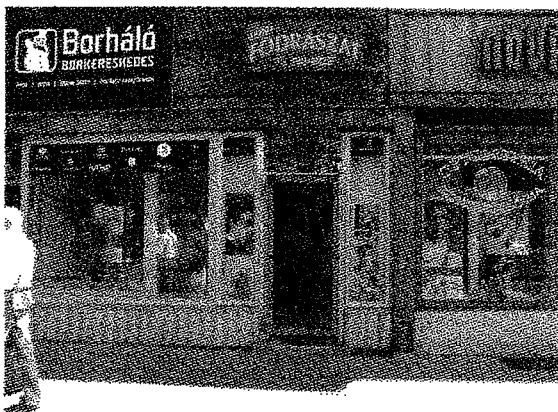
1088 Budapest, Rákóczi út 25. fszt+galériás üzlet (Hrsz.: 36506/0/A/33)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja

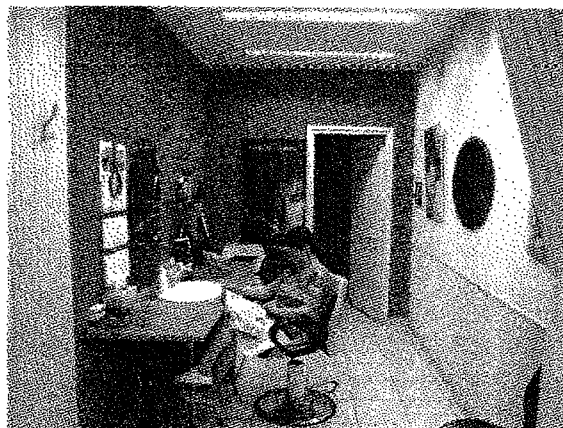


A vizsgált ingatlan bejárata

Handwritten signature

2017. május 30.

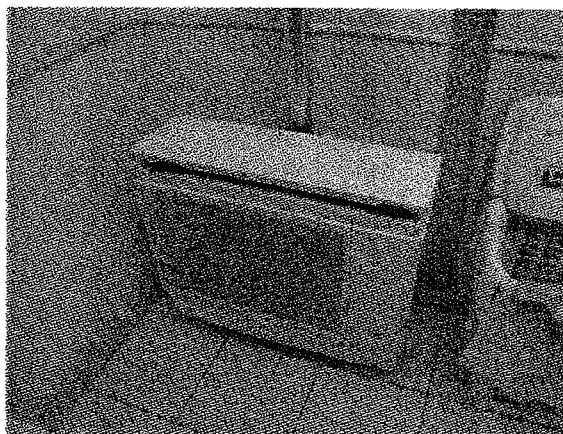
1088 Budapest, Rákóczi út 25. fszt+galériás üzlet (Hrsz.: 36506/0/A/33)



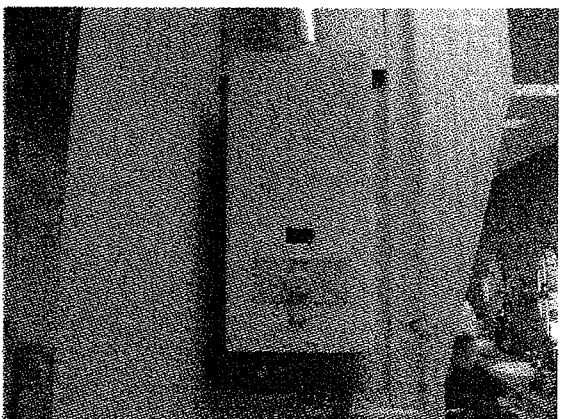
Üzlettér



Üzlettér



Gázkonvektor



Cirkó



Cirkó

2017. május 30.

Handwritten signature

1088 Budapest, Rákóczi út 25. fszt+galériás üzlet (Hrsz.: 36506/0/A/33)



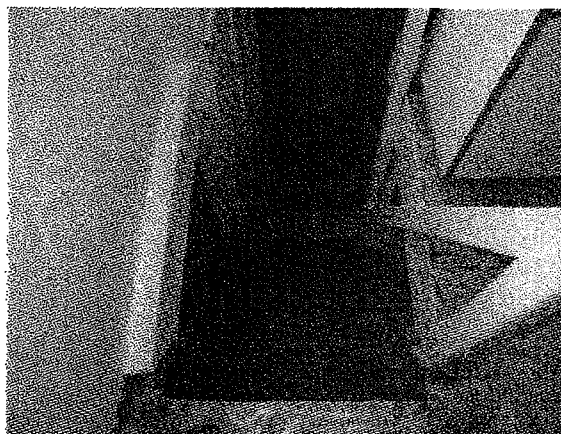
Galéria alatti előtér



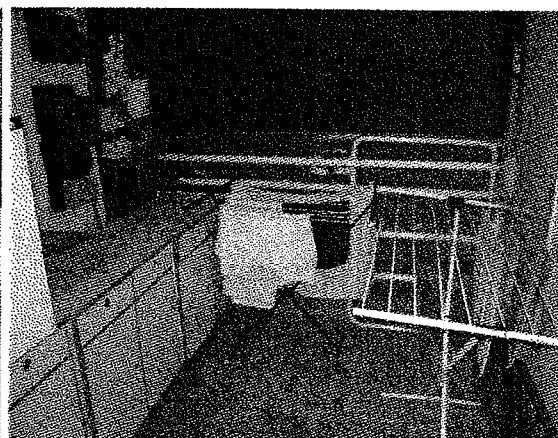
Udvari bejárati ajtó



Mosdó + wc



Galériára vezető lépcső



Galéria

2017. május 30.

Handwritten signature