

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38. szám alatti, pinceszinti, 36602/0/A/1 helyrajzi számú műhely helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értébecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38. szám alatti, pinceszinti, 36602/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 53/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Dropka Boldizsár és Pataki Imre bérlőtársakkal 1970. szeptember 23. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött. A bérlőtársi jogviszony megszűnését követően 2000. november 07. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel Pataki Imre a bérlő. 2006. április 25. napján kelt, határozott időre – 2010. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződéssel a bérleti jog átadását követően a LIFOET Kft bérlő a helyiséget műhely céljára. A bérleti szerződés módosításra került a bérlő által bejelentett névváltozás, jogutódlás miatt 2010. április 27. napján, a bérlő: Copyguru Kft. A bérleti szerződés lejártát követően, 2012. december 19-én nyújtott be kérelmet a Copyguru Kft a bérleti jogviszonyának rendezése ügyében. A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság 125/2013. (II.11.) számú határozata alapján bérlővel 2013. március 1-jei keltezéssel 2018. december 31. napjáig érvényes szerződést kötöttek. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 504/2019. (V.13.) számú határozatával döntött a bérlemény újbóli bérbeadásáról a bérlő részére 2019. január 1-től 2023. december 31. napjáig, Bérlő a bérleményt fénymásoló szalon céljára veszi bérbe.

A Copyguru Kft (cégjegyzékszám: 01-09-940279, székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 38., adószám: 13541961-2-42, képviselő neve: Fedor István) 2019. július 8. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el. Az ingatlan önálló utcai bejárattal rendelkezik, össze van nyitva a szomszédos magántulajdonú helyiséggel. A LIFOET Kft kérelmére 2007. évben kapott hozzájárulást a helyiségbérlemény átalakítására és használati mód változására kereskedelmi tevékenységre.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) készítette el 2019. augusztus 6-án. Az ingatlan forgalmi értékét 14.580.000 Ft összegben (331.255 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. Bártfai László független szakértő 2019. szeptember 10. napján az ingatlan forgalmi

értékét fenti összegben jóváhagyta. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **14.580.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 12 albetétből álló társasházban 1 db, jelen előterjesztés tárgyát képező önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 53/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	63.500 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	8.904 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	8.655.443 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	1.213.670 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>7.441.773 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>14.580.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték jelentősen 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 díjből 10 éves időtartam alatt várható.

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

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36602/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38. szám alatti, pinceszinti, 44 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 14.580.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. 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.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

...../2019. (XII.18) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

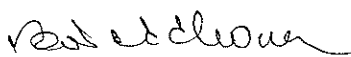
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36602/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38.** szám alatti, **pinceszinti**, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában – a 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 %-ának megfelelő 14.580.000 Ft összegben történő elidegenítéséhez a bérlő, Copyguru Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-940279, székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 38., adószám: 13541961-2-42, képviselő neve: Fedor István) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. december 18.



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, 2019. december 11.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

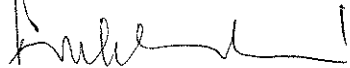
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:  
  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BŐTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

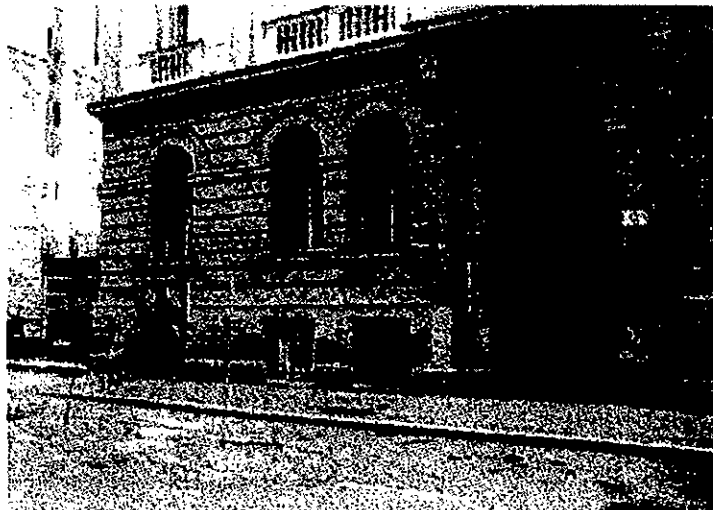
VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*URBS Ingatlan Kft.*

**1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. pinceszint**  
**Hrsz.: 36602/0/A/1**  
**ingatlanról**



Értékbecslés készült: 2019. augusztus 6.  
Helyszíni szemle időpontja: 2019. augusztus 1.  
Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2020. február 1.

I. oldal

**Sikonya  
Zoltán György**

Digitálisan aláírta: Sikonya Zoltán György  
DN: c=HU, l=Budapest, o=URBS Ingatlan  
Kft., cn=Sikonya Zoltán György,  
givenName=Zoltán György, sn=Sikonya,  
email=info@urbs.hu,  
serialNumber=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.2.5218  
Dátum: 2019.09.09 10:24:21 +02'00'

JW

5

## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan megnevezése:	MŰHELY
------------------------------------	--------

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1088
Utca, házszám:	Szentkirályi utca 38. pinceszint
HRSZ:	36602/0/A/1
Tulajdoni lapon szereplő alapterület	44
Tényleges szobaszám	0
Tényleges komfort fokozat	komfort nélküli
jelleg, művelési ág	belterület
	műhely

## 3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe	1082 Budapest, Baross utca 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

## 5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince+fszt+2 em+padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és téglalapra terhelt, téglalap építésű épület, téglalapoltozatos földmészekozettel. Az összetett nyeregterető fa szerkezetű, égetett cserép fedéssel.
Építési ideje:	1930
Állapota:	felújítás alatt álló
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai
Állapota:	felújított
Nettó területe:	44 m2
Nettó bérbeadható terület:	44 m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Műhely
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	műhely, üzlet

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2019. augusztus 6.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	14 580 000 Ft azaz
	Tizennégymillió-ötszáznyolcvanezer forint
Fajlagos ár:	331 255 Ft azaz Háromszázharmincegyezer-kettőszázötvenöt forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	5 300 000 Ft azaz
	Ötmillió-háromszázezer forint

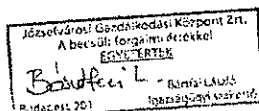
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Szende Zsuzsanna  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék szám: 00237

Vékony Zoltán  
Ingatlan értékbecslő ellenőr  
Szakértői névjegyzék szám: 04442

2019. SZEPTEMBER 10.

Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékkelői üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék szám: 04440  
3. oldal



*JW*  
✱

**1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. pincszint**

Megbízás tárgya:	Műhely	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím:	1088	Teleknagyság:	451
Utca / Hsz:	Szentkirályi utca 38. pincszint	Eszmei hányad:	53/1000
Hrsz:	36602/0/A/1		

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ÉRTÉKÉIS**

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> ) NETTÓ	Megállapított NETTÓ érték
	44,00	44,00	331255	14 580 000
<b>Műhely</b>				

**MŰHELY PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:**

**14 580 000 Ft**

**MÉRTÉKALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Eszmei hányad	Feljes telek terület m	Telek terület eszmei hányad arányában m <sup>2</sup>	Átlagos telekár Ft/m <sup>2</sup>	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
53 / 1000	451	23,9	220000	5 300 000 Ft

**EREDMÉNYEK:**

Piaci összehasonlítás szerint	14 580 000 Ft
Bevétel alapú módszer szerint	14 951 297 Ft
<b>ÁTLAGÉRTÉK</b>	14 765 648 Ft
<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK (PIACI)</b>	<b>14 580 000 Ft</b>

**VÉGLEGES ÉRTÉK (PIACI)** **14 580 000 Ft**



### Épület leírása

Az ingatlan a Palota negyedben található, pinceszinten lévő műhely helyiség. Természetben a társasház utcai kapubejáratának, szemben állva a bal oldalán helyezkedik el, önálló utcafronti bejárattal rendelkezik, és a társasház kapubejáratával szemben állva, a jobb oldalon elhelyezkedő, hivatalosan szintén műhely elnevezésű, valóságban üzlethelyiségként üzemelő (Copy Guru) ingatlannal összenyitva, annak tulajdonosa által bérelve, egy egységet képezve működik. Pince + földszint + 2 emelet szinttagolású, téglá építésű, magas tetős ház pinceszintjén található. Megközelíthető a Múzeum krt. és a József krt. felől.

Tömegközlekedési lehetőségként metró, villamos, autóbusz és trolibusz is lehetséges. Jellemzően belvárosi, társasházi környezet, sok kisebb üzlettel. A társasház, amelyben az üzlet található közepes állapotú, közvetlenül mellette és a környező utcákban több helyen is új társasház építése van folyamatban. Parkolni az utcán lehetséges díjfizetés ellenében.

### Műhely leírása

Az értékelt, hivatalosan műhely elnevezésű, de a szomszédos üzletként funkcionáló helyiséggel egybenyitva, annak részét képező helyiség felújított állapotú. A szomszédos helyiség tulajdonosa terjeszkedési szándékkal vette bérbe az Önkormányzat Vagyonkezelőjétől, majd egybenyitva a két szomszédos helyiséget, teljes körűen felújította azokat. A felújítás során a szintműszaki rajzon látható WC helyiséget megszüntették, ajtó nélküli raktár beugróként használják, a külső nyílászárókat hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetűre cserélték, az egyiket levegőszűrővel kiegészítve, a téglaborítású falak rossz állapotuk miatt festett gipszkarton borítást kaptak, a burkolatokat kerámia lapokra cserélték, a fűtés fixen telepített elektromos fali konvektorokkal történik. A belmagasság a boltozatos mennyezet legmagasabb pontján 3,07m, a legalacsonyabb pontján is 1,92m, átlagosan 2,50 méter. A szanitereket és csaptelepeket leszerelték, a fűtés működőképes, víz és mosdóhasználat a magántulajdonú ingatlanrészen telepített és használható, vízóra is ott kiépített, a villanyóra az épület kapubelsőjében található, közvetlenül a kapu mellett. Jelenlegi állapotában az értékelt ingatlan, önállóként értékelve, komfort nélküli.

### Bérlői tájékoztatás

A felújítás során mindkét bejáratot meghagyták, azonban a jelenleg értékelt ingatlan közüzemi mérőóráit megszüntették, a bérlő nyilatkozata alapján a teljes fogyasztásokat a magántulajdonú üzletrész meglévő mérőóráira terelve fizeti, a felújítás során a két helyiséget elválasztó falazat elbontásra került, a teljes felújítási munkákat is ő végezte mindkét ingatlanban. A társasház vízelzárását és szerelését biztosító szerelőhelyiséget a jelenleg értékelt ingatlanban, a szint műszaki rajzon raktérként feltüntetett terület hozzáférhetően hagyták meg. Az ingatlan visszaalakítása önálló, forgalomképes üzlet/műhely/raktár egységgé kissé nehézkes a közüzemi mérőórák új telepítése miatt, de megoldható, viszonylag kevés anyagi ráfordítással.

MŰHELY INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / Irányítószám	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019
	1088	1080	1080	1080	1080	1080
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Szentkirályi utca	Fecske utca	Mária utca	Salétrom utca	Horváth Mihály térnél	Reguly Antal utca
Építés éve	1930	1930	1930	1930	1930	1930
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület	44 m2	46 m2	67 m2	52 m2	39 m2	50 m2
Jellemzők	Pinceszinti. utcai bejáratos, felújított, kialakított, önálló közműórákkal, vizes blokk nincs	Utcafronti, fszt. + galériás, Csamoknegyben, felújítandó, többfunkciós	Palotanegyedben, Lőrinc Pap tér közelében, utcai bejáratos, ablakos, szuterén szinten, felújított, több funkcióra is alkalmas	Csamoknegyed, felszuterén, műhely besorolású, fűtése elektromos, vízórával felszerelt, több funkcióra alkalmas	Frissen felújított, kissé utcaszint alatti,	Tisztviselőtelepen, több funkcióra is alkalmas, alagsori, felújítandó, víz és villany közüzemekkel
Eladási/kínálati ár		16 mill Ft	21 mill Ft	15 mill Ft	19,5 mill Ft	17,8 mill Ft
Inflációkorrekció						
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
NETTO Fajlagos ár		330 435 Ft/m2	297 761 Ft/m2	274 038 Ft/m2	475 000 Ft/m2	338 200 Ft/m2
Korrekció	Környezeti	5%		5%		5%
	Épület állapota miatt					
	Műszaki állapot	10%			-5%	5%
	Komfort fokozat	-10%				
	Telek méret					
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti	épületen belüli fekvés: -10	-10%		épületen belüli fekvés: -10
Alapterület		0%	5%	5%	-10%	
Korrigált	331 255 Ft/m2	313 913 Ft/m2	312 649 Ft/m2	301 442 Ft/m2	356 250 Ft/m2	372 020 Ft/m2
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				14 580 000 Ft		

Adat jellege /	Vizsgált ingatlan	Kínálási árát 2019	Kínálási árát 2019	Kínálási árát 2019	Kínálási árát 2019	Kínálási árát 2019
Intézkedés	1088	1080	1080	1086	1080	1080
Teljesítés	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közvetítő	Szentpályi utca	Ácsfal. krt.	Bauer Sándor utca	Víg utca	Buross utca	Palota megye
Építés éve	1910	1930	1930	1930	1930	1930
Teljes terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Rendelték	44 m2	35 m2	54 m2	52 m2	38 m2	34 m2
alapterület						
Jellemző		üres	üres	üres	üres	üres
Berleti díj (Ft)		150 000	130 000	163 835	135 000	160 000
Ingószámkorrekció						
Kínálási ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
NETTÓ Pályázat ár		4 071 Ft/m2	2 287 Ft/m2	2 993 Ft/m2	3 375 Ft/m2	4 471 Ft/m2
Költségek						
Infrastruktúra		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
A Munk			10%			-5%
Jogi jelleg, viselkedési kis						
Teljes terület						
Egyéb	<i>PL: befizetés, pontszám, esetleg ártólalás, felm...</i>	Iszt.-1	Iszt.-1	Iszt.-1	Iszt.-1	Iszt.-1
Korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület	2 654 Ft/m2	2 850 Ft/m2	2 287 Ft/m2	2 694 Ft/m2	2 531 Ft/m2	2 906 Ft/m2

**FUNKCIÓ**

Alapérték: 44,80 m<sup>2</sup>  
 Kínálható alapterület: 44,80 m<sup>2</sup>  
 Kínálható alapterület aránya: 1

Rétegen díjaz

Havi Pályázat Berleti Díj-1: 2 654 Ft/m<sup>2</sup> Ft/m<sup>2</sup>  
 Havi Berleti Berlet: 116,7583549 EN  
 Éves Berleti Berlet: 1401,190258 ENL  
 Berzajási vezetékek: 2%

Éves Felrakás Berlet: 1373,078253 EN  
 Vezetékekkel Csálk. Berlet: 1373,078253 EN  
 Havi Kereslet és Fenntartási Költségek: 2%

Évi Kereslet Költségek: 27,46156996 EN  
 Vevő Berleti Berlet: 1345,616488 EN  
 Dírekl. Takszítási Rán: 9,0%

Rendelt. Vevő Piaci Érték: 14951297 Ft

34

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOK ALAPJÁN

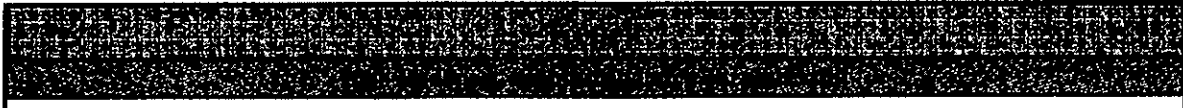
MŰHELY				burkolat (padló/fal)
műhely		100%		32,89 kerámialap/ festett
raktár		100%		6,69 kerámialap, beton/ téglafal, festett
előtér		100%		4,30 téglafal/beton
mérési korrekció			0,12	
			Redukálva	44
			<b>Összesen:</b>	<b>43,88</b>

Műhely belmagassága: 2,5

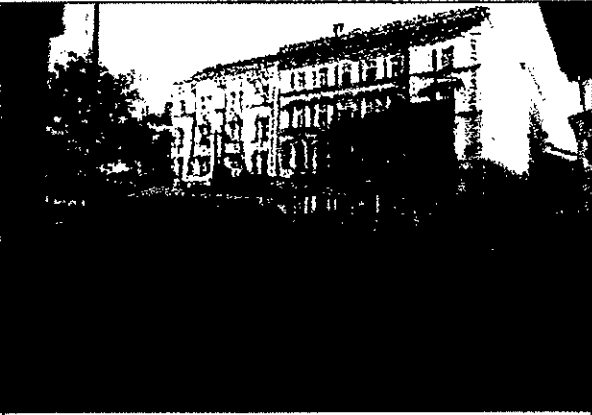
<b>Össz. nettó terület:</b>	
<b>Össz. kiadható terület:</b>	

<p><b>Homlokzat - Szentkirályi utca felől</b></p>	<p><b>Homlokzat - a nem használt bejáráttal</b></p>
<p><b>Az összenyitott, működő üzlet portálja</b></p>	<p><b>Oldalsó homlokzat</b></p>
<p><b>Villanyóra</b></p>	<p><b>Vízóra</b></p>
<p>készítette: Szende Zsuzsanna</p>	<p>8. oldal      Helyszíni szemle dátuma: 2019.08.01.</p>

*JW*  
13



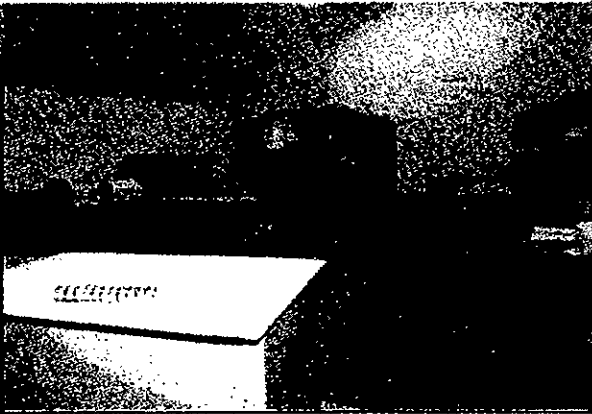
**Homlokzat a Mikszáth Kálmán tér felől és környezet**



**Környezet a Mikszáth Kálmán tér felé**



**Az értékelt ingatlan**



**Az értékelt ingatlan**

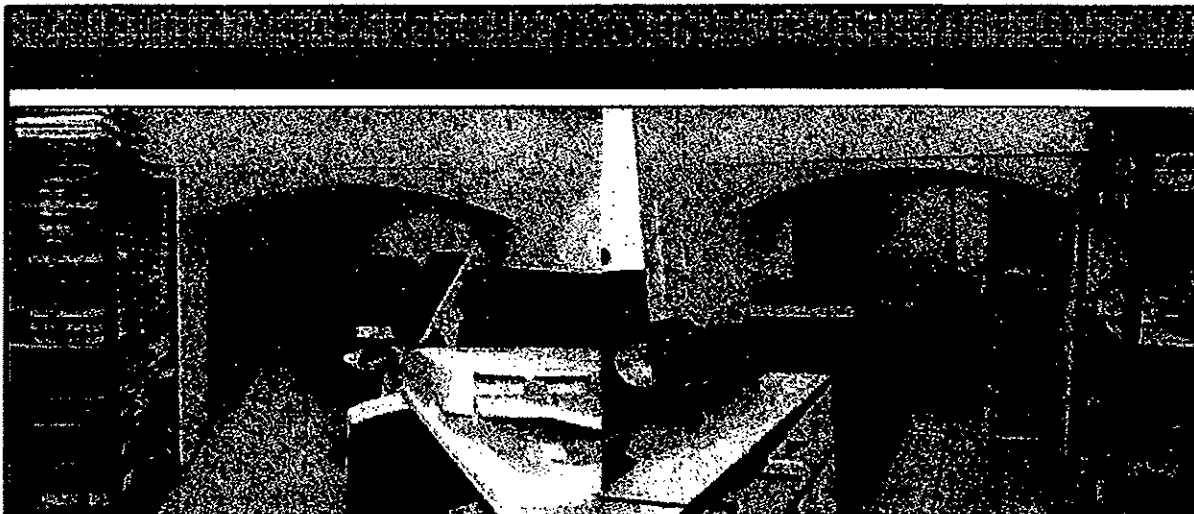


**Az értékelt ingatlan**



**Az értékelt ingatlan és a kibontott falak helye**

14

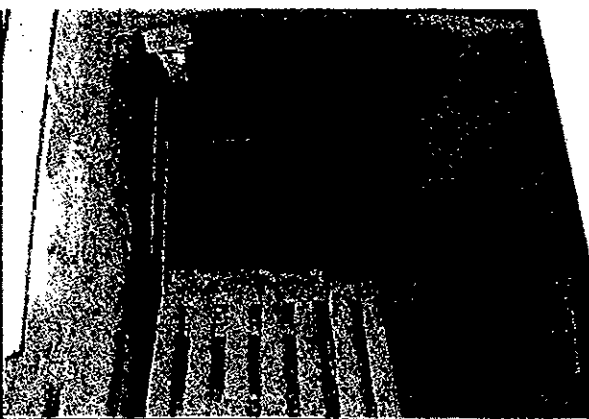


**Az értékelt ingatlan**

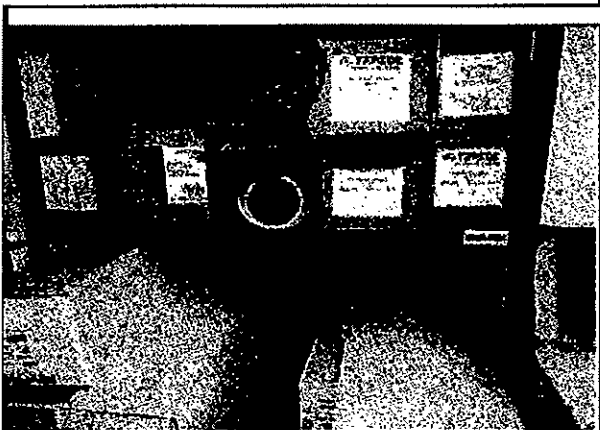
**Az értékelt ingatlan**



**Meghagyott bejárat belülről**



**Meghagyott bejárat - lépcsőtér**

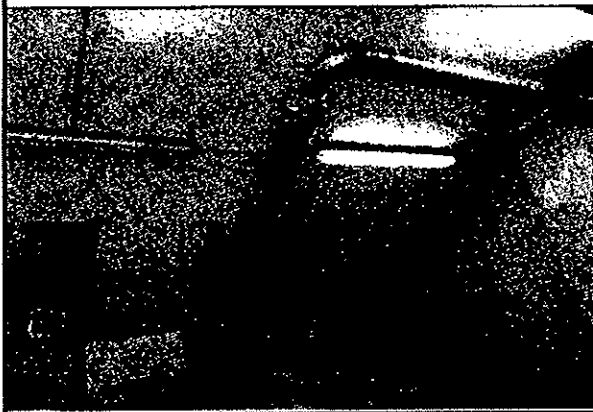
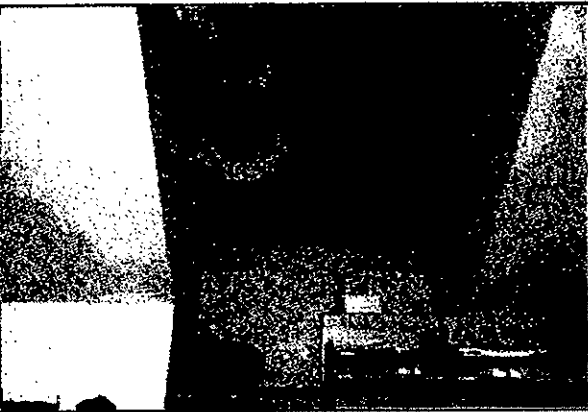

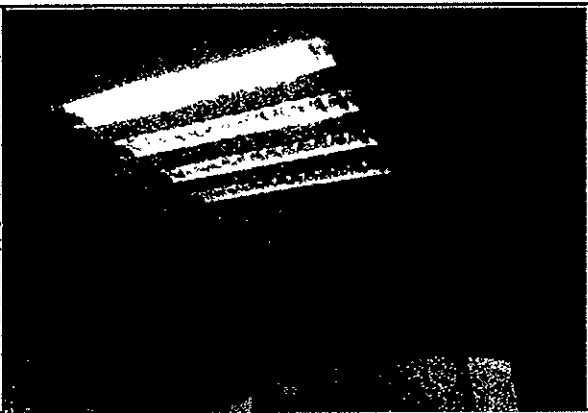




**Beugróvá alakított WC tér**

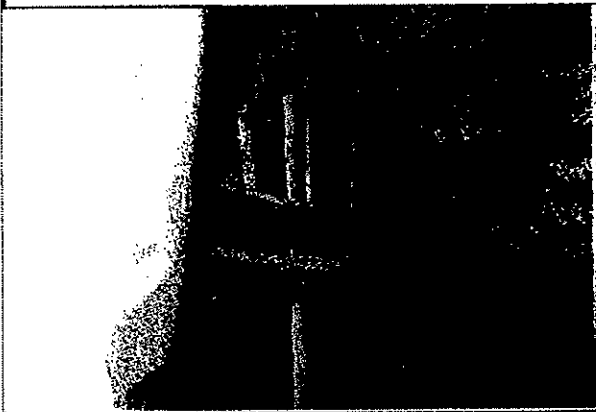
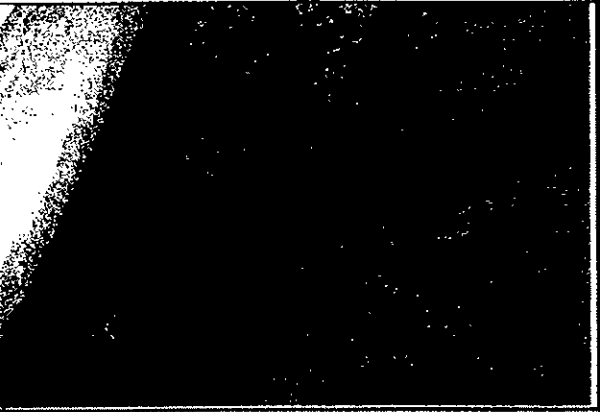
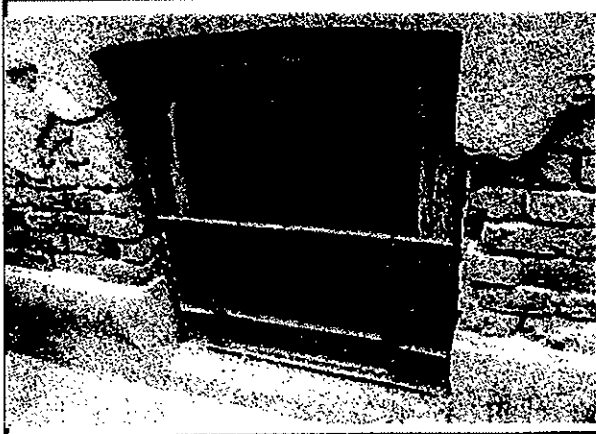



**Fűtés**

15 J.W.

	
<p>Szellőztető rendszer</p>	<p>Szellőztető rendszer</p>
	
<p>Nyílászárók</p>	<p>Működő világítás</p>
	
<p>A társasház vízelzáró rendszere</p>	<p>A társasház vízelzáró rendszere</p>
<p>11. oldal</p>	



	
<p>A társasház vízelzáró rendszere</p>	<p>A társasház vízelzáró rendszere</p>
	
<p>Nyílászáró az értékelt ingatlan részben</p>	<p>Nyílászáró a magántulajdonú ingatlan részben</p>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI. Rózsikai út 59 1519 Budapest, F1 415

Cikksz: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli másolat

Megnevezés szám: A001064/1994/1019

2019. 05. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám: 36602/C/A/1 helyrajzi szám

1068 BUDAPEST VIII. KER. Szentkiszély utca 26. pinceszint "felújítási engedély" alatt  
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egyszobás	szomszédos bányászati	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>
nyelvény	46	0	0	11/1000	0
bejegyzés határozat: 221608/1994/1019					

2. bejegyzés határozat: 221608/1994/1019

Támaszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pinceszintben meghatározott helyiségek

I R E S Z

1. tulajdonosi bányászati

bejegyzés határozat, érkeztési szám: 221608/1994/1019

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcími: adatai felvétele: 221608/1994/1019

jogcími: tulajdonosi

NAV: VIII. KER. ÖTVÖSKÖRNYEZAT

cím: 1068 BUDAPEST VIII. KER. Szentkiszély utca 26-27

I R E S Z

RENDELJELMÉNY BEJEJYZÉSI

TITKOS ÉS LAPPAL VEDE

Nem hiteles tulajdoni lap

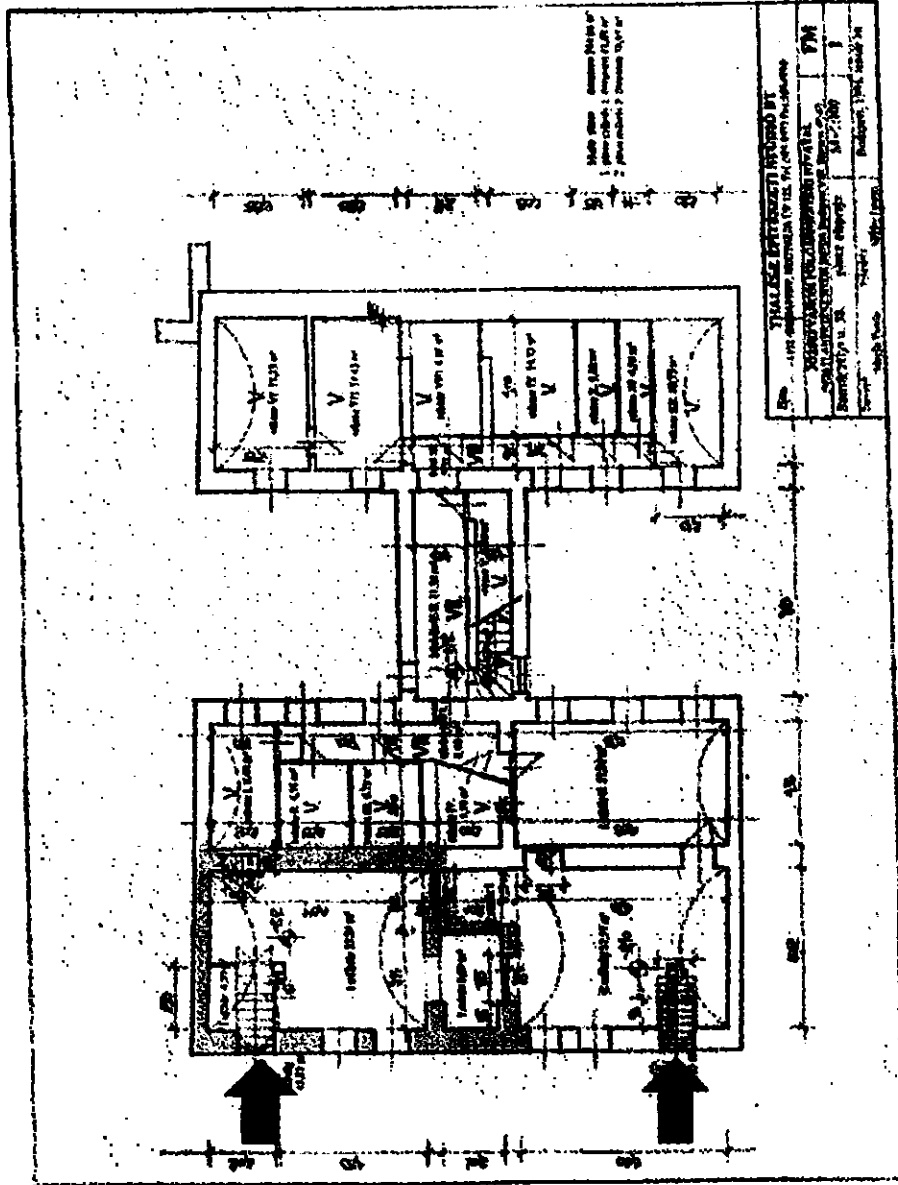
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. pinceszint  
 Bm: 2,50 m átlagosan



# JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLAN

IRYATÓESZMÉNY

ELINTÉZÉSI  
HATÁRIDŐ

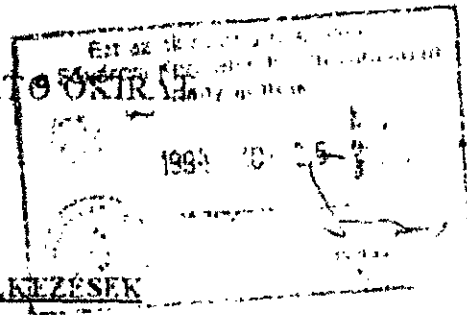
ELŐADÓ

KEZELÉSI IRODAJA

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

ÉRTÉKES:

MELLÉKLET:



## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 1891. tulajdoni lapon 36602.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Szentkirályi u. 38. sz. alatt, 451 m<sup>2</sup> területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan a 1985-1993. (X26.) kelt határozata alapján elődegenítésre kijelölte és

1998 JAN 08

*1000/98*

## T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## II.

### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

#### A/ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (451 m<sup>2</sup>) területe és az azon lévő udvar, kerítés, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolata nélkül, zárófödém, burkolattal együtt

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség (utcai bejárata), mely műhelyből, WC-ből, raktárból, előtérből áll 43,88 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 53/1000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség (utcai bejárata), mely előtérből, műhelyből, 2 db raktárból áll 70,85 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 86/1000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, 2 szobából, előtérből, közlekedőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló örökltakás 64,14 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 78/1000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt.2. ajtószámu, 2 szobából, előtérből, közlekedőből, étkezőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló örökltakás 66,22 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 81/1000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.3/a. ajtószámu, szobából, előtérből, étkezőből, konyhából, fürdőszobából álló örökltakás 35,48 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 43/1000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt.3. ajtószámu, szobából, konyha-előtérből, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló örökltakás 40,53 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 49/1000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt I.em. 4. ajtószámu, 3 szobából, konyha-előtérből, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló örökltakás 84,25 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 102/1000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt I.em. 5. ajtószámu, 3 szobából, előtérből, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló örökltakás 81,98 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 100/1000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt I.em. 6. ajtószámu, 3 szobából, előtérből, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló örökltakás 95,64 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 104/1000 hányadrész.

21 N

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafok ut 55 1515 Budapest, P: 415

Céltel: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000340529416/2019

2019. 01. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 36002/0/A/1 helyrajzi szám

1008 BUDAPEST VIII. KER. Szentkísértély utca 36 pinceszint "Földművelésügyi és  
Élelmiszerügyi Minisztérium" tulajdoni lap  
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egysz/fel	szomsz. hányag	tulajdoni forma
szomsz.	44	0/0	5/21000	önkéntes tulajdon
Bejegyző határozat: 929996/1999:				

2. Bejegyző határozat: 223608/1994/1994.10.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtakban meghatározott részek

I R E S Z

1. tulajdoni hányag: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223608/1994/1994.10.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felosztás: 223608/1994/1994.10.27

jogállás: tulajdonos

nev: VIII. KER. ÖNKORM. HATÁROZAT

cím: 1008 BUDAPEST VIII. KER. Garos utca 65-67

I R E S Z

1008 BUDAPEST VIII. KER. Garos utca 65-67

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

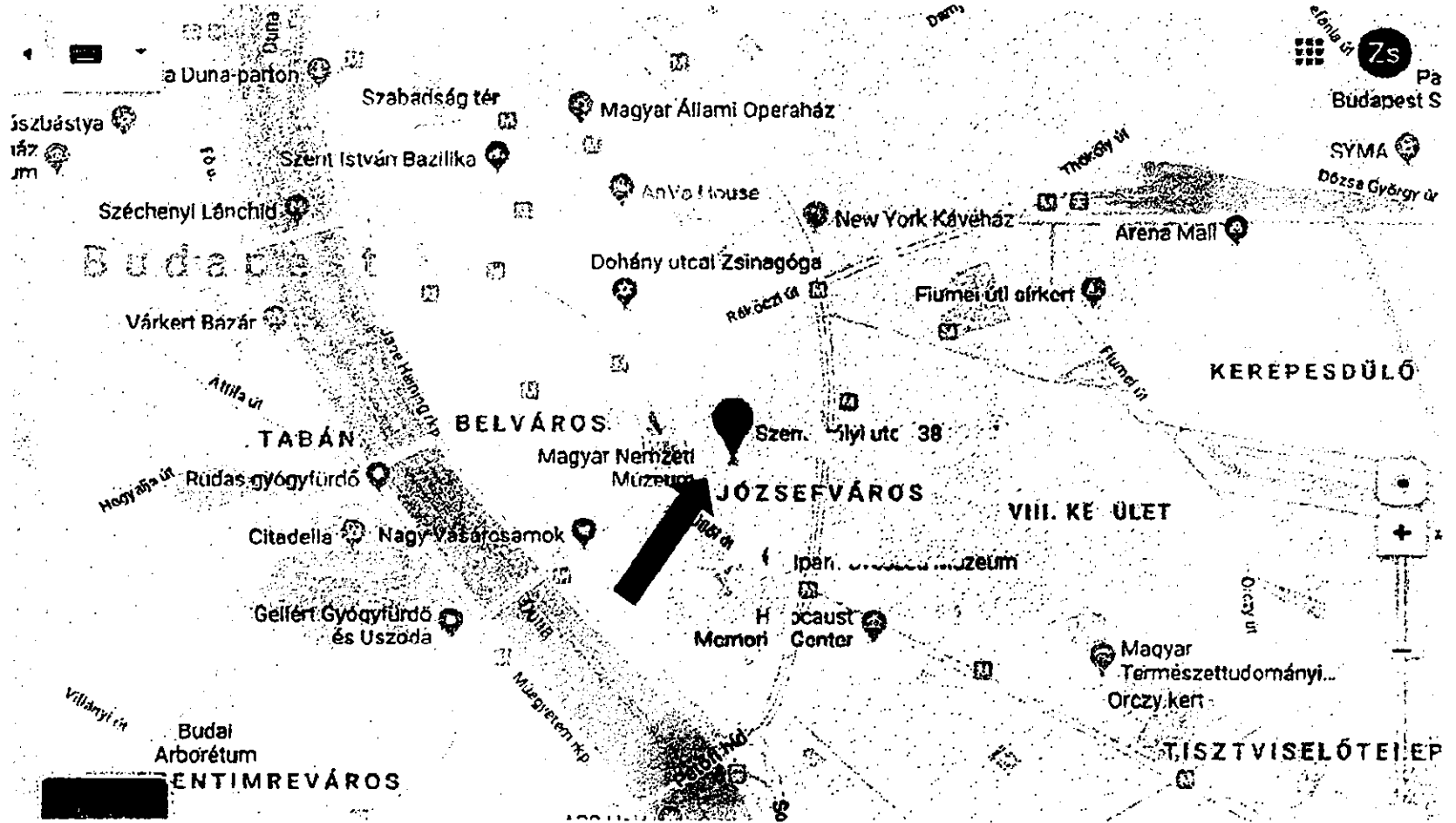
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

22

Környezet



73

MS

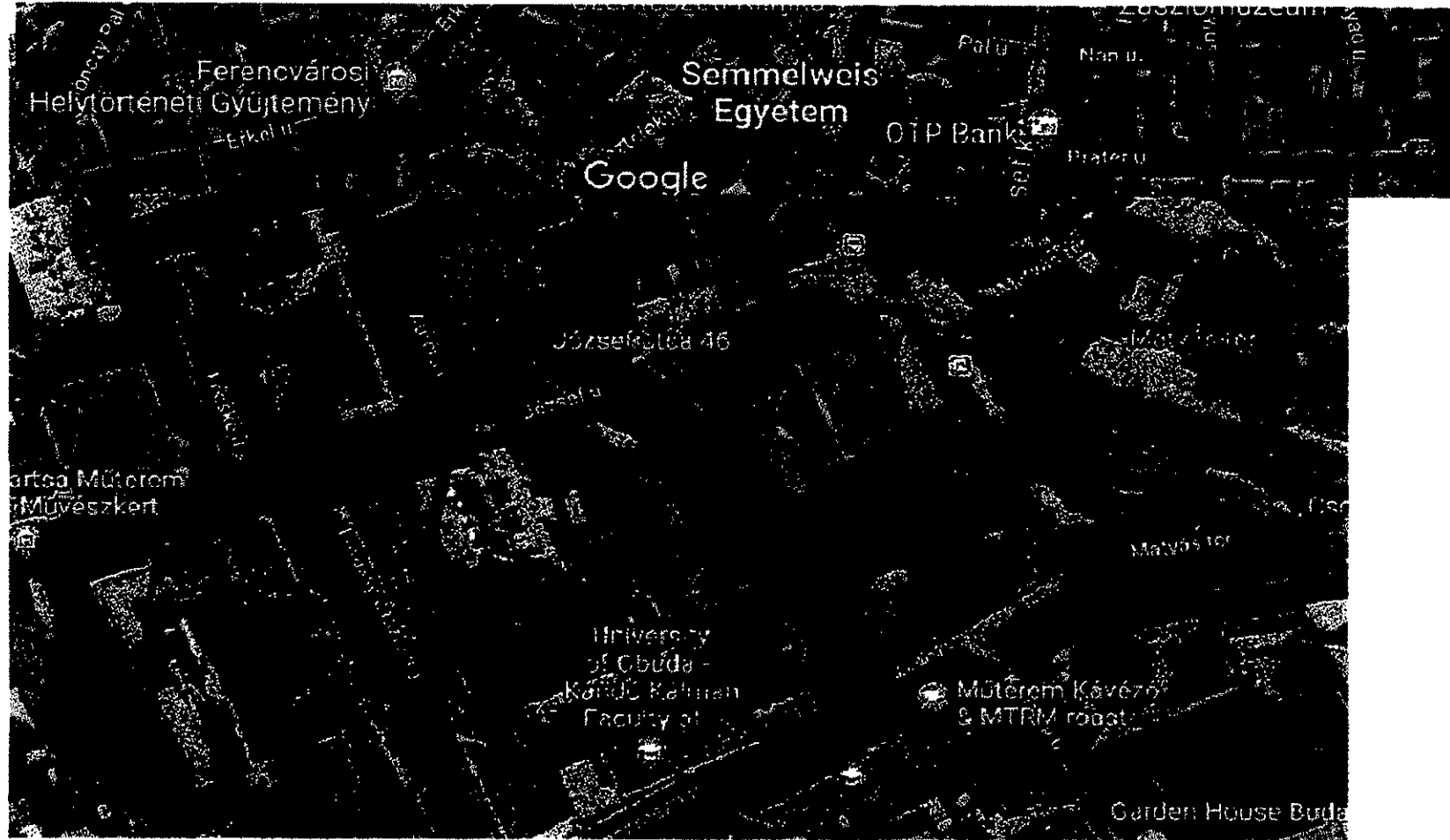


**Műhold**



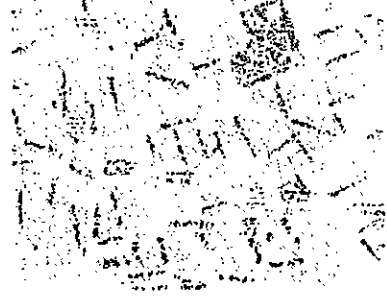
24





25

Mf



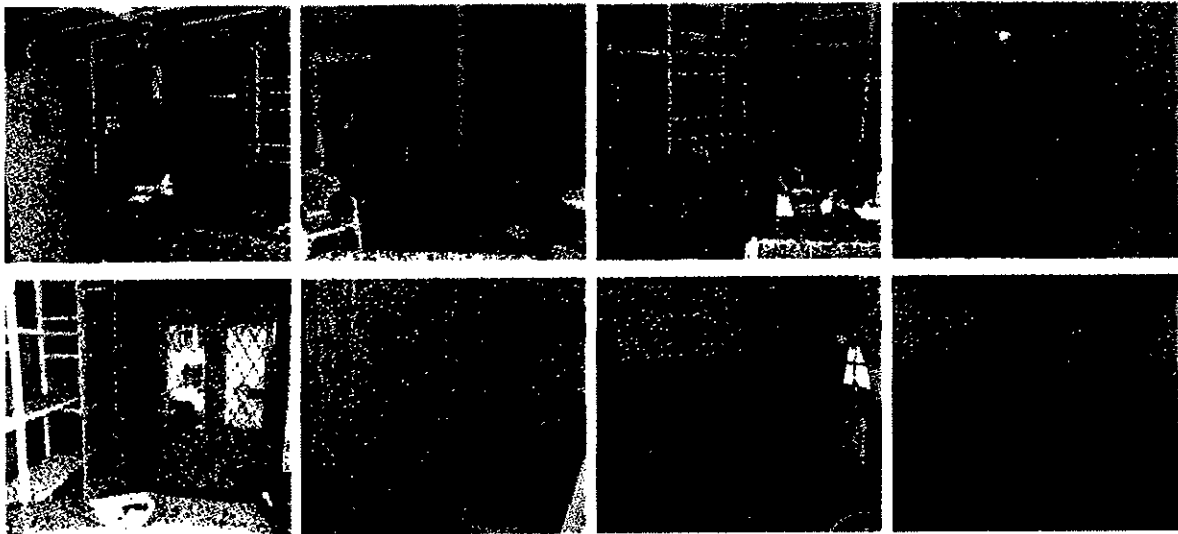
<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Típus</b>	egyéb üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Vételár</b>	16 M Ft		
<b>Alapterület</b>	46 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Fecske utca		

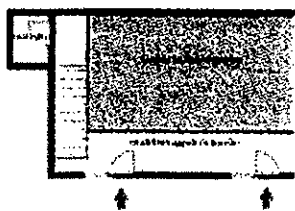
**Kiváló BEFEKTETÉS!** Ez az ingatlan elhelyezkedését és adottságait tekintve tényleg egy több funkciós is lehet!

Utcafronti galériás lakás kiadásra avagy kereskedelem, vendéglátás 1 helyen.... összesen 47 nm.

16000000 Ft

Referencia szám: UZ463649

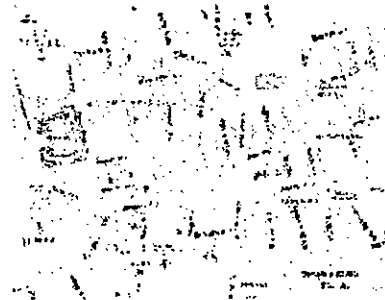
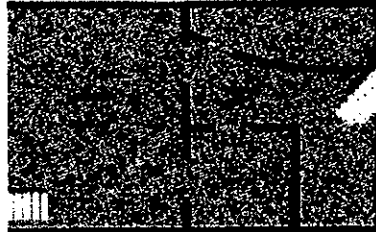
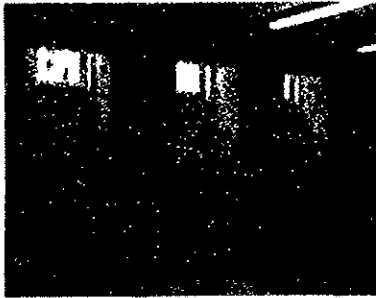




Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([viik-ker/elado+uzlethelyiseg/egyeb-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+fecske+utca/29817437](mailto:viik-ker/elado+uzlethelyiseg/egyeb-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+fecske+utca/29817437)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

JW

27



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Minimum bérelhető terület</b> nincs megadva
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	
<b>Vételár</b>	21 M Ft	
<b>Alapterület</b>	67 m <sup>2</sup>	
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Palotanegyed), Mária utca	

### Utcafronti felújított üzlethelyiség!!!

VIII. kerület belső részén /Lőrinc Pap tér közelében/ eladó egy utcafronti, ablakkal ellátott, 67 nm-es, konvektoros fűtésű, 295 cm belmagasságú, 2 bejáratral rendelkező üzlethelyiség. Több funkció és tevékenység kialakítási lehetőségével rendelkezik.

Jelenleg egy hosszútávú bérleti konstrukcióban bérbé van adva, melynek eredményeképpen az ingatlan felújításra került.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/viii-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+maria+utca/28621262](https://ingatlan.com/28621262/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Az épület(ek) alapterülete</b> 52 m <sup>2</sup>
<b>Típus</b>	műhely	<b>Minimum bérelhető terület</b> nincs megadva
<b>Vételár</b>	15 M Ft	
<b>Telekterület</b>	52 m <sup>2</sup>	
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Salétrom utca	

Eladó a Salétrom utcában egy 52 nm-es fél szuterén, jó állapotú üzlethelyiség tulajdonjoga!

Az üzlet fűtése elektromos áramról megoldott, vizórával felszerelt.

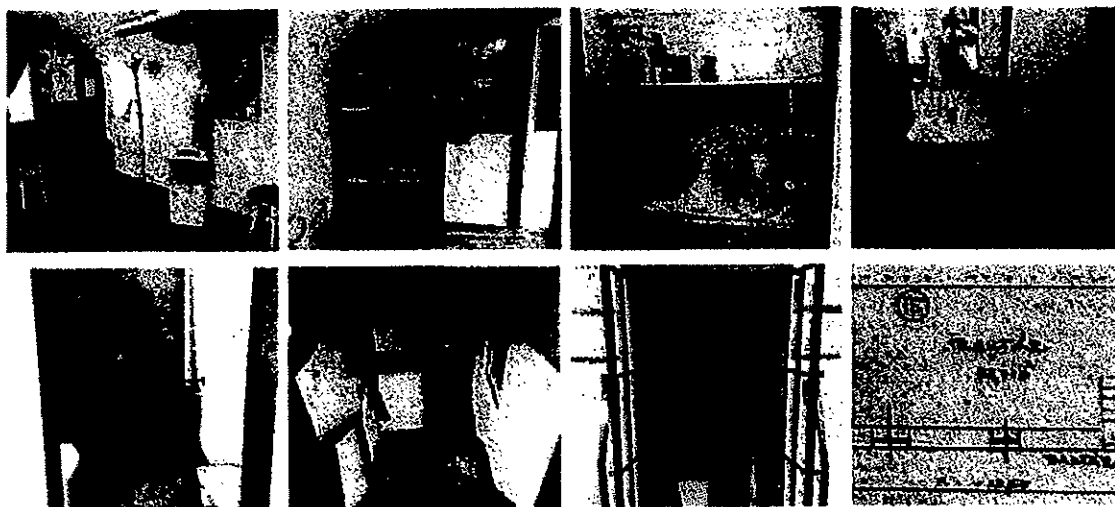
Az ingatlan hőszigetelése megtörtént.

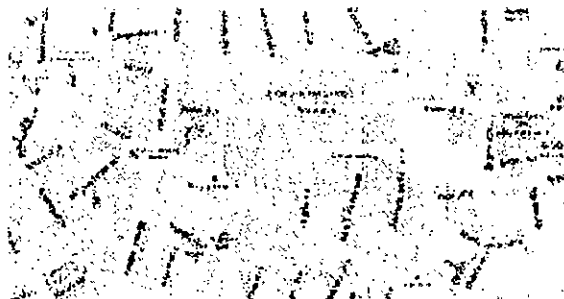
Egy főzőfűlke és két zuhanyzó- WC kialakításra került.

A közös költség 7.500 Ft.

Eladási irányár 15 M Ft.

Kérem, tekintse meg további ingatlan ajánlataimat is!





<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség
<b>Vételár</b>	19.5 M Ft
<b>Alapterület</b>	39 m <sup>2</sup>
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Corvinnegyed)

<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Épület szintjei</b>	6
<b>Akadálymentesített</b>	igen
<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

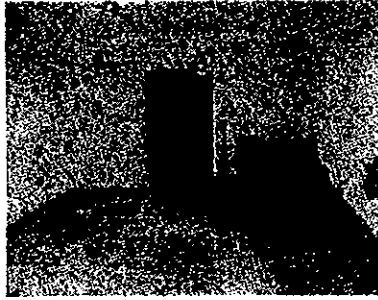
A kerület rendezett, Horváth Mihály térhez közeli területén az önkormányzat, iskolák, üzletek környezetében, jó közlekedési lehetőségek mellett kínálunk frissen felújított, belső kétszintes, 23 m<sup>2</sup>-es + 20 m<sup>2</sup>-es, járható, állógalériás üzlet/raktár/műhely helyiséget azonnali átvételi lehetőséggel tehermentesen!

Az ingatlant a mellette levő 35m<sup>2</sup>-es, szintén kétszintes lakással együtt kínáljuk, de mivel két külön helyrajzi számon nyilvántartott akár két külön vevő részére is eladó, DE csak azonos időpontban. Mindkét ingatlan utcaszintű, az üzlet 2 lépcsővel, a lakás 1 lépcsővel járható az utca ill. udvar szintjéről.

A tulajdonos az ingatlan/ok cseréjében is érdekelt értékegyeztetéssel. Cseré esetén elsősorban felújítandó budapesti kisebb lakást/lakásokat keresünk kulturált környezetben.

A hét minden napján - időpont előzetes egyeztetésével - megtekinthető és a vételár kiegyenlítése után akár azonnal be is költözhető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/viii-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet/29810123](https://ingatlan.com/29810123/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Épület szintjei</b>	2
<b>Vételár</b>	17.8 M Ft	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Alapterület</b>	50 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Tisztviselőtelep), Reguly Antal utca		

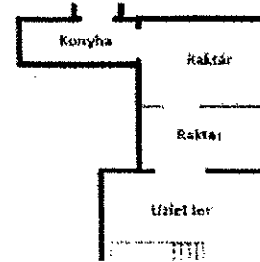
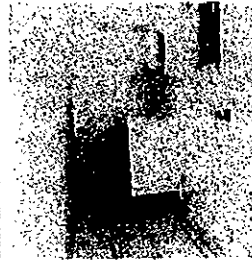
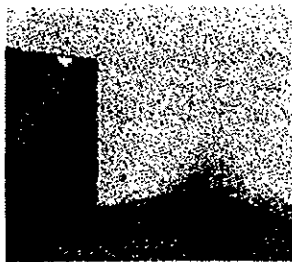
Azonosító: KI-VIII-001

Budapest VIII. kerület Reguly Antal utcában, üzlethelyiség eladó.  
Tisztviselőtelep közepén, társasház alagsorában, utcai bejáráttal, 50m<sup>2</sup>-es felújítandó ingatlan várja vállalkozó szellemű új tulajdonosát.  
Az üzletben közüzemekből víz és villany található benne, belmagassága 260cm-es.  
Közös költsége 4500Ft., vízóra van.

Azon kedves ügyfelek, akik általunk találják meg leendő otthonukat, az ügyvédünk által szerkesztett adásvételi szerződés díjából kedvezményben részesülnek!

Felmerülő kérdéseire szívesen válaszolok. Hívjon!  
Mobil:

További ajánlataim:

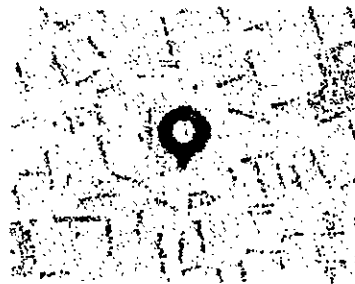
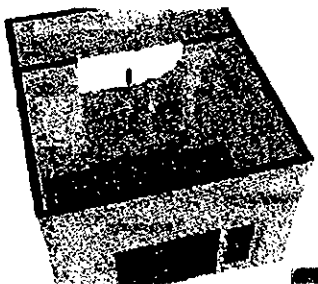


31

# ingatlan.com

Mindenhol, é de a legrossz itt vár rád

**Ivanyickaja Olga ingatlanreferens**  
(Immo1 Franchise Hálózat-Referencia Trend Kft.)

Telefon: **06 30 796 0529****06 20 286 5767**

<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Költözhető</b>	azonnal
<b>Bérelti díj</b>	150 000 Ft havonta	<b>Épület szintjei</b>	4
<b>Alapterület</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Rezsiköltség</b>	16 000 Ft/hó
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), József körút 22	<b>Min. bérelti idő</b>	1 év
		<b>Légkondicionáló</b>	van
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Kiadó a József körúton forgalmas helyen egy kirakatos üzlethelyiség!

Sok tevékenységre alkalmas!

Min. 1 évre bérelhető, kaució - 3 hónap, felmondási idő - 3 hónap.  
Azonnal költözhető.

Lent: üzlettér, tároló, mosdó, fent: 10 nm-es galéria.  
Bérelti díj: 150 000 Ft + ÁFA + rezsi.

Közlekedés: 4,6 villamos, metró

Hívjon bizalommal, akár a hétvégén is!

Adatbázisunkban további több ezer ingatlanból választhat, hívjon bizalommal, hogy megtaláljuk a legmegfelelőbbet! Hitelre van szüksége? Teljes körű és díjmentes hitelügyintézéssel, biztosításkötéssel áll rendelkezésére szakértő kollégánk. Kérje személyre szabott ajánlatunkat!

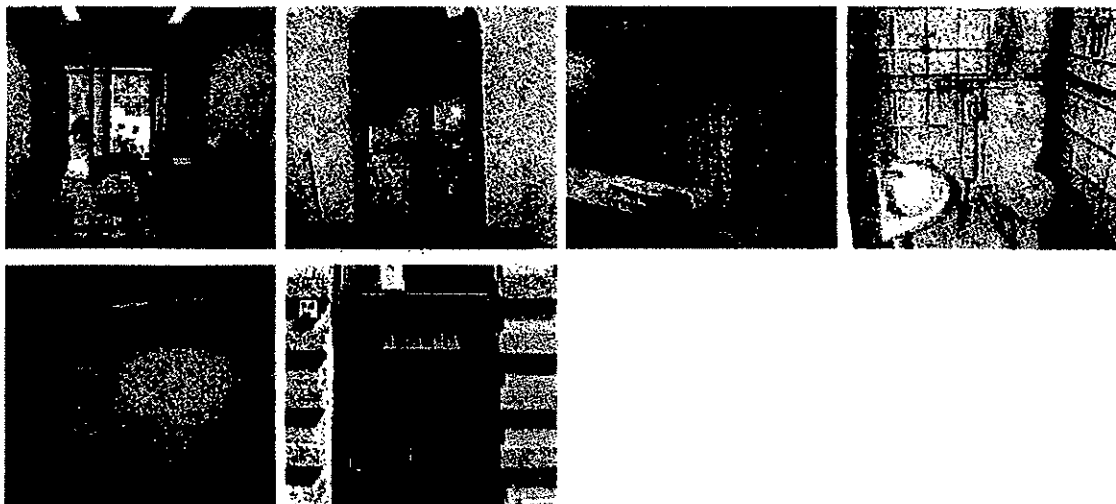
Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön mint érdeklődő, a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó Referencia Trend Kft. általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához. További információt Immo1 portálunk adatvédelmi oldalán talál.

32



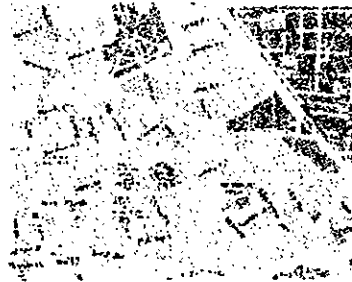
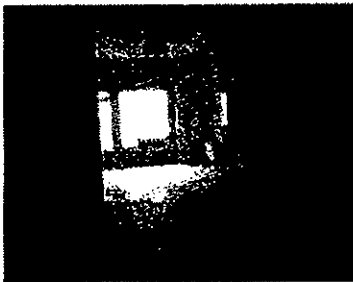
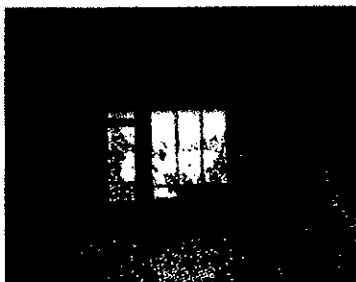
2019. 08. 06.

<https://ingatlan.com/29823275/nyomtas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([vilker/kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+jozsef+korut+22/29823275](mailto:vilker@kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+jozsef+korut+22/29823275)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

33



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Költözhető</b>	azonnal
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérelti díj</b>	130 000 Ft havonta		
<b>Alapterület</b>	54 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Magdolnanegyed), Bauer Sándor utca		

8. Mátyás tér és Teleki László tér közötti részen üzlethelyiség kiadó.

Az üzlet egy légterű felújításra szorul utcai bejárattal.  
Fűtése elektromos  
Közös költség: 8.000.-Ft/hó vízfogyasztással

Bármilyen tevékenységre alkalmas

Kéthavi kaució+egyhavi bérelti díj

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/vii-ker/kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+bauer+sandor+utca/28514108](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Akadálymentesített</b>	Igen
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérelti díj</b>	163 835 Ft havonta 500,00 €/hó		
<b>Alapterület</b>	52 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Vig utca		

Kiadó a Vig utcában egy újjépítésű üzlethelyiség.

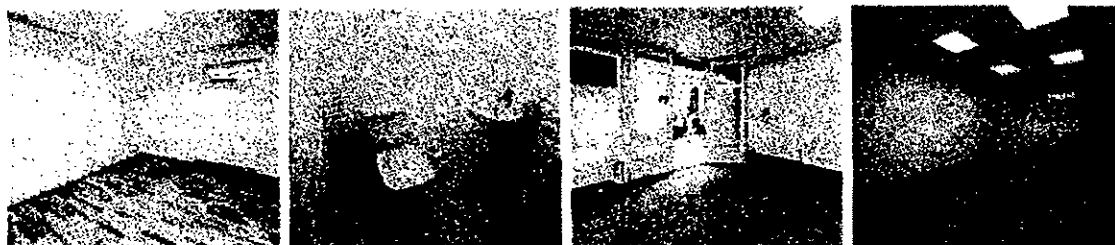
A földszinten utcai bejáratos-nagy üvegfelülettel rendelkező 52 nm. ingatlanban három külön tér lett kialakítva, amelyből az egyik konyhának is használható ( már kiépített vezetékekkel)

Az ingatlan rendelőnek, irodának, bemutatóteremnek kifejezetten alkalmas.

Kiadási ár 10EURO+ ÁFA /m2

Előre egyeztetett időpontban, megtekinthető!

Bővebb információért keressen bizalommal, akár hétvégén is!



35 *SW*

2019. 08. 07.

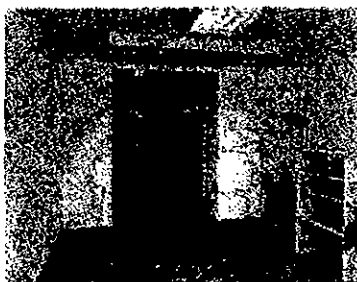
<https://ingatlan.com/29691212/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/vii-ker/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+vig+utca/29691212](https://ingatlan.com/29691212/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

36

1/2



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Épület szintjei</b>	3
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérelti díj</b>	135 000 Ft havonta		
<b>Alapterület</b>	38 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Palotanegyed), Baross utca		

VIII. kerületben, a PALOTANEGYEDBEN, A KÁLVIN TÉR KÖZELÉBEN, a Baross utcában kiadó egy 38 nm-es, utcai bejárattal, felújított ÜZLETHELYISÉG.

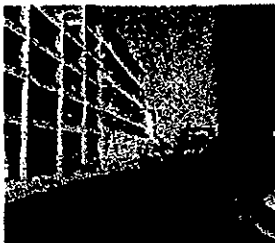
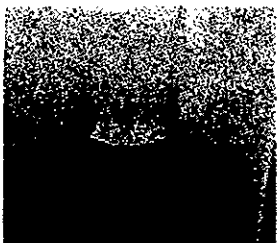
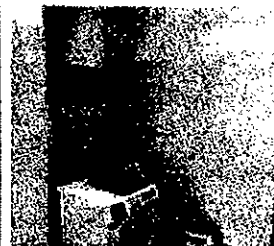
Közös költség: 18 ezer Ft/hó.

Rezsi mérőórák alapján.

AZONNAL BÉRBE VEHETŐ.

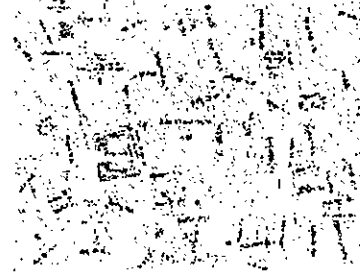
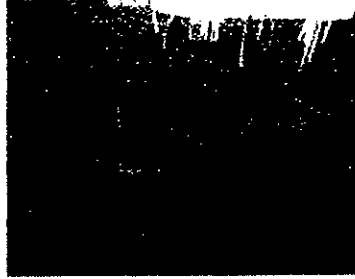
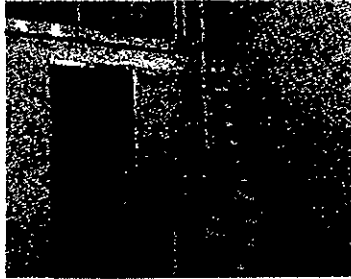
1 WC, 2 vizesblokk.

Egyéb információk vagy megtekintési időpont miatt keressen elérhetőségeimen.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/vii:ker/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+baross+utca/23510948](https://ingatlan.com/23510948/nyomtatas)) található

*div*  
*37*



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Épület szintjei</b>	földszintes
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérlési díj</b>	160 000 Ft havonta		
<b>Alapterület</b>	34 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Palotanegyed)		

Blaha Lujza térhez közel kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség, tulajdonostól hosszú távra!!

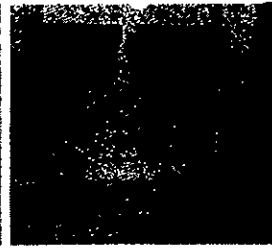
Az ingatlan 24 nm-es + 10 nm galériás.  
Az ingatlanban kialakításra került zuhanyfülke és egy kis konyharész is

Alkalmasság lehet irodának, kávézónak, szolgáltatói tevékenységre egyaránt.  
Az üzlet saját gáz-villany és vízállal felszerelt!

Közös kgt. 5.000.-Ft/hó

Havi bérlési díj: 160.000.-Ft/hó  
Kaució: 3 havi bérlési díj.

Megtekintés kizárólag telefonon előre egyeztetett időpontban lehetséges.  
Ha felkeltettem érdeklődését, kérem hívjon!



38

2019. 08. 06.

<https://ingatlan.com/29059115/nyomtatás>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/vii-ker/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet/29059115](https://ingatlan.com/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet/29059115)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

39 *[Handwritten signature]*

