

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

215  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. június 24-i tervezett ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

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

Készítette: Balaton Boglárka 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 VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, 17 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 125/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2018. december 5. napjától 2021. december 31-ig terjedő határozott időre szóló bérleti szerződést kötött az Órike és Társa Kft.-vel. Bérelő a bérleményt üzlet céljára vette bérbé.

Az Órike és Társa Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros u. 9.; cégjegyzék száma: 01-09-184181; adószáma: 24821308-2-42) képviseletében Stellek László ügyvezető 2020. február 18. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérelő a kérelmét fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna negyedben elhelyezkedő, földszinti, önálló utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, fémráccsal védett. Belmagassága 2,60 m, padozata gyenge állapotú PVC, falai festettek, felújításra szorultak. Fűtés, WC és vízvételi lehetőség nincs. Összességében az ingatlan komfort nélküli, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) készítette el 2020. március 13-án, amelyet Bártfai László független szakértő 2020. május 7. napján aktualizált. Az ingatlan forgalmi értéke 7.350.000 Ft összegben (432.329 Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 7.350.000 Ft. Bérelő kijelentette, hogy szeretné élni az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17/A. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított kedvezménnyel, miszerint amennyiben a helyiséget a társasház tulajdonostársa (az Órike és Társa Kft. a tulajdonosa a Nagy Fuvaros utca 23. földszint 38. szám alatti üzlethelyiségnek) vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 75 %-a. Fenti kedvezmény azonban – mint az a paragrafus további rendelkezéseiből is kiderül – az üres helyiségekre vonatkozik, és szerkesztési hiba miatt félreértelmezhető. A rendelkezés pontosítására a későbbiek során javaslatot teszünk.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II – V. 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 39 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.154/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díjának, megállapításánál csökkentő tényezőt bérbeadó nem vett figyelembe. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő mértékű.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	16.927 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.700 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	1.832.090 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	616.938 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>1.215.152 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>7.350.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható.

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

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.

A felmentés megadása és 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 a 35051/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuváros utca 23. fsz. 39. szám alatti, 17 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 7.350.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1)

bekezdése 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 vagyongazdálkodó 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 elidegeníthetőek.

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.

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

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (VI.24.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

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

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban a 35051/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 17 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.**
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő, Örike és Társa Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros u. 9.; cégjegyzék száma: 01-09-184181; adószáma: 24821308-2-42, képviseli: Stelleg László ügyvezető) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a 35051/0/A/39

helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39.** szám alatti, 17 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **7.350.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

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

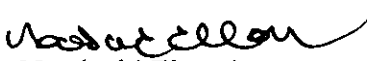
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

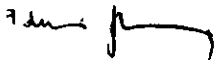

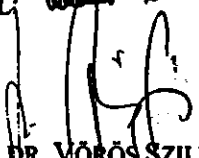
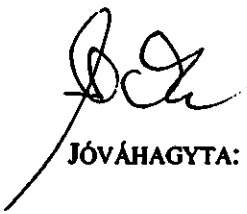

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. június 24., a 3. pont esetében: 2020. augusztus 31.

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, 2020. június 16.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

<b>KÉSZÍTETTE:</b>	<b>JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.</b>
<b>LEÍRTA:</b>	<b>BALATON BOGLÁRKA REFERENS</b>
<b>PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:</b>	
<b>JOGI KONTROLL:</b>	
<b>ELLENŐRIZTE:</b>	
	<b>DR. VÖRÖS SZILVIA</b> ALJEGYZŐ
<b>BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:</b>	
	<b>JÓVÁHAGYTA:</b>
	<b>VERES GÁBOR</b>
<b>CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET</b> JEGYZŐ	<b>A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS</b> <b>KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE</b>

R

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*URBS Ingatlan Kft.*

**1084 Budapest Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39.**

**Hrsz.: 35051/0/A/39**

**ingatlanról**



Értékbecslés készült: 2020. március 13.

**Helyszíni szemle időpontja: 2020. március 6.**

Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2020. szeptember 13.

1. oldal

**Sikonya  
Zoltán  
György**

Digitálisan aláírta:  
Sikonya Zoltán  
György  
Dátum: 2020.03.19  
17:38:11 +01'00'

*Sikonya*

**ÖSSZEFOGLALÓ LAP**

**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelte ingatlan megnevezése:	<b>ÜZLETHELYISÉG</b>
------------------------------------	----------------------

**2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	1084
Utca, házszám:	Nagy Fuvaros utca 23.földszint ajtó 39.
HRSZ:	35051/0/A/39
Tulajdoni lapon szereplő alapterület	17
Tényleges szobaszám	0
Tényleges komfort fokozat	<b>komfort nélküli</b>
jelleg, művelési ág	belterület
	üzlethelyiség

**3. TULAJDONVISZONYOK**

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

**4. ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA**

ingatlan forgalmi érték megállapítása
---------------------------------------

**5. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Épület szintszáma:	pince+fsz+3 em+padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és téglalapra terhelt, téglalapépítésű épület, téglaboltozatos födémsekekezettel. Az összetett nyeregtető fa szerkezetű, égetett cserép fedéssel.
Építési ideje:	1930
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	17 m <sup>2</sup>
Nettó bérbeadható terület:	17 m <sup>2</sup>

*Handwritten marks: a signature and the number 5.*

**6. HASZNOSÍTHATÓSÁG**

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

**7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /**

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2020. március 13.

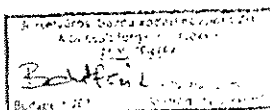
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	7 740 000 Ft azaz
	Hétmillió-hétszáznegyvenezer forint
	azaz Négyszázötvenötezer-nyolcvanhárom forint
Fajlagos ár:	455 083 Ft
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	2 000 000 Ft azaz
	Kétmillió forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Ferenczei Nóra  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék szám: 07782

Vékony Zoltán  
Ingatlan értékbecslő ellenőr  
Szakértői névjegyzék szám: 04442

2020 MÁRC 24.



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

7-4

**1084 Budapest Nagy Fuvaros utca 23. földszint ajtó 39.**

Megbízás tárgya: Üzlethelyiség      Ért. tul. hányad:      1/1  
Cím: 1084      Teleknagyság:      715  
Utca / Hsz: Nagy Fuvaros utca 23. földszint ajtó 39.      Eszmei hányad:      125/10000  
Hrsz: 35051/0/A/39

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEZÉS**

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> ) NETTÓ	Megállapított NETTÓ érték
Üzlethelyiség	17,00	17,00	455083	7 740 000

**ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:**

7 740 000 Ft

**Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában**

Eszmei hányad	Teljes telek terület m	Telek terület eszmei hányad arányában m <sup>2</sup>	Átlagos telekár Ft/m <sup>2</sup>	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
125 / 10000	715	8,94	220000	2 000 000 Ft

**EREDMÉNYEK:**

Piaci összehasonlítás szerint      7 740 000 Ft  
Bevétel alapú módszer szerint      5 838 404 Ft  
ÁTLAGÉRTÉK      6 789 202 Ft  
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK (PIACI)      7 740 000 Ft

**VÉGLEGES ÉRTÉK (kerékített)**

7 740 000 Ft



#### Épület leírása

Az ingatlan a Magdolna negyedben található, földszinten lévő raktárhelyiség. Természetben a társasház utcai kapubejáratától, szemben állva a jobb oldalán helyezkedik el, önálló utcafronti bejáratral rendelkezik. Társasházi Alapító Okirat szerint a mellékelt alaprajzon 39-es számmal jelölt ingatlan, tulajdoni lapon üzlethelyiség megnevezésű, természetben jelenleg raktárként funkcionál. Pince + földszint + 3 emelet szinttagolású, téglaeépítésű, nyeregtetős ház földszintjén található. Megközelíthető a Mátyás tér és a Népszínház utca irányából. Tömegközlekedési lehetőségként metró, villamos, autóbusz és trolibusz is lehetséges. Jellemzően belvárosi, társasházi környezet, sok kisebb üzlettel. A társasház, amelyben raktár található közepes állapotú. Parkolni az utcán lehetséges díjfizetés ellenében.

#### Üzlethelyiség leírása

Az értékelt, hivatalosan üzlethelyiség elnevezésű helyiség felújítandó állapotú. A padló gyenge állapotú PVC-vel borított, a falak festettek, felújítandó állapotúak, a külső nyílászáró felújítandó állapotú fa szerkezetű vasráccsal védett bejárati ajtó. Fűtés nincsen a helyiségben. Víz be van kötve a helyiségbe, melegvizet egy átfolyós vízmelegítő biztosítana, azonban jelenleg a vízvételi lehetőség és a WC használat nem megoldott. A belmagasság 2,60m. Mérőórák közül villanyórával és vízórával rendelkezik. Jelenlegi állapotában az értékelt ingatlan, önállóként értékelve, komfort nélküli.

#### Bérlői tájékoztatás

Felújítás nem történt bérlő részéről. Az ingatlan átalakítása önálló, forgalomképes üzlet/műhely/raktár egységgé megoldható, viszonylag kevés anyagi ráfordítással.

**ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS**

Adat jellege /	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020
<b>Irányítószám</b>	1084	1080		1080		1080		1080		1080	
<b>Település</b>	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
<b>Közterület neve</b>	Nagy Fuváros utca	Magdolna utca		Orczy-negyed		Baross utca		Rákóczi út		Koszorú utca	
<b>Építés éve</b>	1930	1930		1930		1930		1930		1930	
<b>Telek terület</b>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
<b>Redukált alapterület</b>	17 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>		22 m <sup>2</sup>		17 m <sup>2</sup>		23 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>	
<b>Jellemzők</b>	Földszinti, utcai bejáratos komfort nélküli, felújítandó állapotú, fűtés nélküli, villany- és vízórával felszerelt tulajdoni lap szerint üzlethelyiség	utcai bejárátú felújítandó víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező üzlethelyiség		utcai bejárátú felújítandó komfort nélküli üzlethelyiség		utcai bejárátú felújítandó komfort nélküli üzlethelyiség		udvari fekvésű közepes állapotú, több funkcióra alkalmas helyiség		raktárhelyiség, víz, villany, csatorna van	
<b>Eladási/kínálati ár</b>		13 mill Ft		11 mill Ft		10 mill Ft		9,9 mill Ft		13,5 mill Ft	
<b>Inflációkorrekció</b>											
<b>Kínálati ár korrekció</b>		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
<b>NETTO Fairagos ár</b>		457 407 Ft/m <sup>2</sup>		475 000 Ft/m <sup>2</sup>		558 824 Ft/m <sup>2</sup>		408 913 Ft/m <sup>2</sup>		641 250 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekció</b>	<b>Környezeti</b>			-10%		-10%		-10%		-10%	
	<b>Alapterület</b>		10%	5%		5%		5%		5%	
	<b>Műszaki állapot</b>		-5%	-5%		-5%		-5%		-5%	
	<b>Komfort fokozat</b>										
	<b>Telek méret</b>										
	<b>Egyéb</b>	Pl.: befejezettség, panoráma, emeleti							épületen belüli fekvés: +5%		-5%
<b>Korrigált</b>	<b>Alapterület</b>										
	<b>455 083 Ft/m<sup>2</sup></b>	480 278 Ft/m <sup>2</sup>		427 500 Ft/m <sup>2</sup>		475 000 Ft/m <sup>2</sup>		347 576 Ft/m <sup>2</sup>		545 063 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:</b>						7 740 000 Ft					

OK  
2m

**ÜZLETHELYISÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS**

Adat jellege /	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat   2020	Kínálati adat   2020	Kínálati adat   2020	Kínálati adat   2020	Kínálati adat   2020
Irányítószám	1084	1084	1080	1080	1080	1080
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület	Nagy Főváros utca	Bláthy Ottó utca	Karácsony Sándor utca	Dobóczy Sámuel utca	Bauer Sándor utca	Horváth Miklós tér
Építés éve	1910	1930	1990	2010	1930	1930
Telek terület	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Redukált alapterület	17 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Jellemzők						
	Bérelti díj (Ft)	80 000	130 000	100 000	80 000	110 000
	Inflációkorrekció					
	Kínálati ár korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	<b>NETTÓ Fajlagos ár</b>	<b>1 583 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>2 872 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 827 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 407 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>2 322 Ft/m<sup>2</sup></b>
Korrekció	Környezeti					
	Infrastruktúra					
	Állapot	-5%	-5%	-10%	-5%	-15%
	Jogi jelleg, visszaalkítás kés.					
	Telek méret					
Egyéb	<i>Pl.: befejezettség, panoráma, emelet elhelyezkedés, jelle...</i>					
	Alapterület	15%	10%	15%	15%	10%
Korrigált	<b>2 086 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 742 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>3 016 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 918 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 548 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>2 206 Ft/m<sup>2</sup></b>

FUNKCIÓ	Üzlethehelyiség
	Alapterület: 17,00 m <sup>2</sup>
	Kiadható alapterület: 17,00 m <sup>2</sup>
	Kiadható alapterület aránya: 1
	Bérelti díjak
	Havi Fajlagos Bérelti Díj-1: 2 086 Ft/m <sup>2</sup> Ft/m <sup>2</sup>
	Havi Bérelti Bevételek: 35,46163563 Ft
	Éves Bérelti bevételek: 425,5396275 Ft
	Beújítási veszteség: 2%
	Éves Passzívum Bevételek: 417,028835 Ft
	Veszteségekkel Csökkentett Bevételek: 417,028835 Ft
	Havi Kezelési és Fenntartási Költségek: 2%
	Évi Kezelési Költségek: 8,340576699 Ft
	Nettó Bérelti Bevételek: 408,6882583 Ft
	Direkt Többségi Rész: 7,8%
	<b>Becsült Valós Piaci Érték: 5838404 Ft</b>

17  
m

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOK ALAPJÁN

ÜZLETHELYISÉG				burkolat (padló/fal)
üzlethelyiség		100%		13,96 PVC/ festett
kézmósó		100%		1,67 PVC/ festett
WC		100%		1,13 PVC/ festett
mérési korrekció				0,24
			Redukálva	17
			<b>Összesen:</b>	<b>17,00</b>

Üzlethelyiség belmagas 2,6

<b>Össz. nettó terület:</b>	<b>17</b>
<b>Össz. kiadható terület:</b>	<b>17</b>

**Képek**

1084 Budapest Nagy Főváros utca 23. földszint ajtó 39.



Homlokzat

Homlokzat



homlokzat

homlokzat



Villanyóra

társasház bejárata

készítette: Ferencze Nóra

9. oldal

Helyszíni szemle dátuma: 2020.03.06.

13 04

**Képek**

1084 Budapest Nagy Fuváros utca 23. földszint ajtó 39.



üzlethelyiség bejárata

utcakép



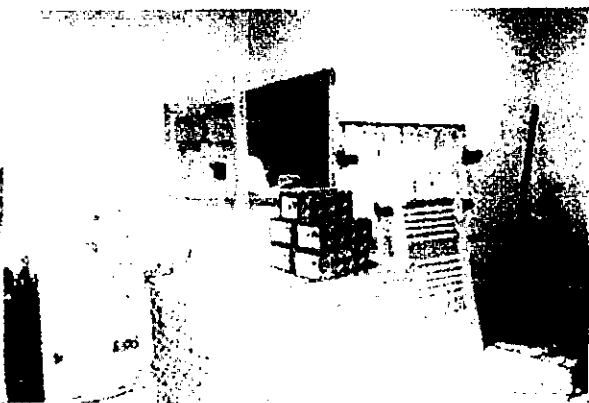
utcakép



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan

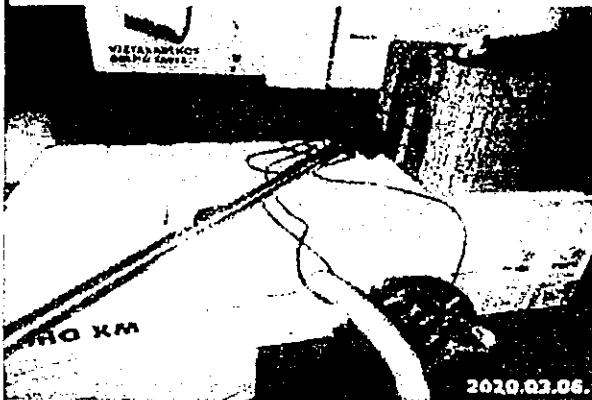


Az értékelt ingatlan

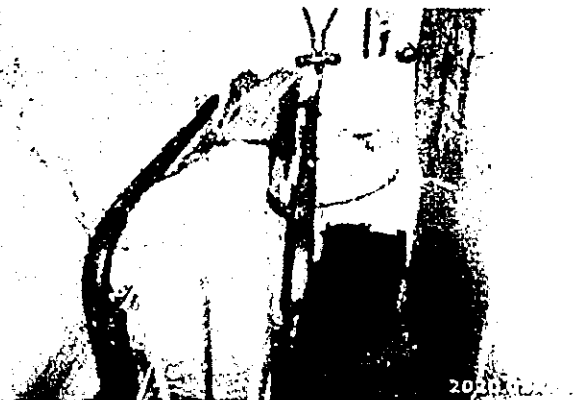
14 Jan

**Képek**

1084 Budapest Nagy Fuvaros utca 23. földszint ajtó 39.



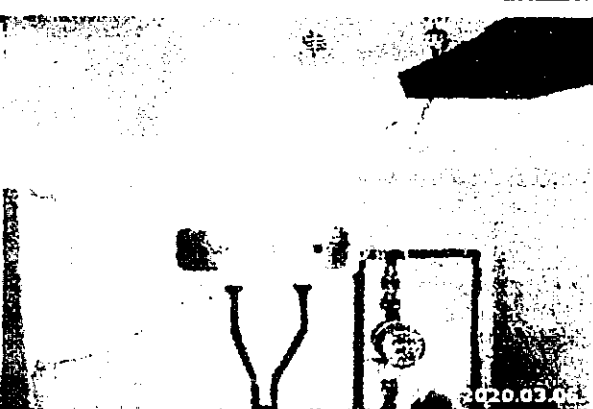
Az értékelt ingatlan



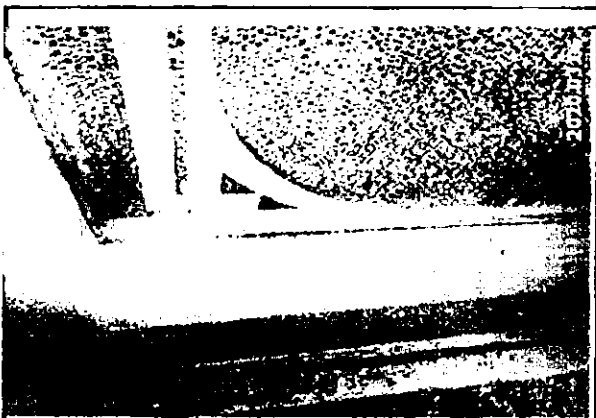
Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan



átfolyós vízmelegítő vizóra



nyílászáró

15-4

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
1124 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800000491056/2020

2020.02.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35051/0/A/39 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuváros utca 23. Építésint. ajtó:39.

LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszei hányad	tulajdoni részesedés
üzlethelyiség Bejegyzé határozat: 999903/1999/1999.03.01	17	0 0	125/10000	önkereskedés

2. bejegyzé határozat: 156853/1996/1996.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okirathoz meghatározott költségek.

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, érvényes idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 156853/1996/1996.09.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Garona utca 65-67.

LRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

16 <sup>mm</sup>

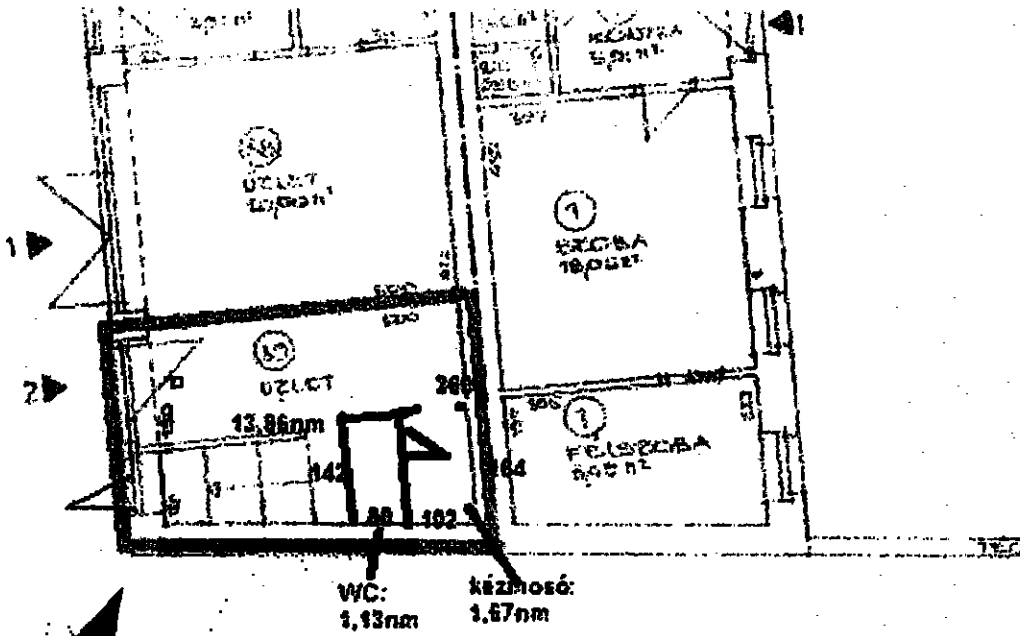


# Alaprajz

1084 Budapest Nagy Fuváros utca 23. földszint ajtó 39.

Bm: 2,60m

NAGY FUVAROS U



Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS U.23.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 63 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviseelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Kossuth u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 520 tulajdoni lapon 35051 helyrajzi száma alatt nyilvántartott 715 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Nagyfúvaros u.23.sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, Or u. 8. ) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasháza történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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


II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített céllal együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 715 nm területtel, a beépítetlen részen lévő tőrburkolattal együtt.

18 

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 33.sz." alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

178 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 34.sz." alatti szoba, konyha, zuhanyzó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

204 / 10.000 hányad

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 35.sz." alatti szoba, konyha, zuhanyzó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

234 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 36.sz." alatti szoba, konyha, előtér, zuhanyzó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

198 / 10.000 hányad

- 37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1.sz." alatti 3 raktár helyiségekből álló raktár 216 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

645 / 10.000 hányad

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1.sz." alatti 4 üzlet helyiségekből álló üzlet 50 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

375 / 10.000 hányad

- 39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti üzlet helyiségekből álló üzlet 17 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

125 / 10.000 hányad

197

**36.jelű lakás, ténylegesen III.en.36.sz. alatt**

- konyha	4,83 nm
- előtér	0,80 nm
- zuhanyzó-W.C.	2,67 nm
- szoba	18,18 nm

**ÖSSZESEN:** 26,48 nm / 26,00 nm /

**37.jelű raktár, ténylegesen pince 1.sz. alatt**

- raktár	128,22 nm
- raktár	33,85 nm
- raktár	33,79 nm

**ÖSSZESEN:** 215,86 nm / 216,00 nm /

**38.jelű üzlet, ténylegesen fszt.1.sz. alatt**

- üzlet	20,50 nm
- üzlet	3,91 nm
- üzlet	18,02 nm
- üzlet	7,84 nm

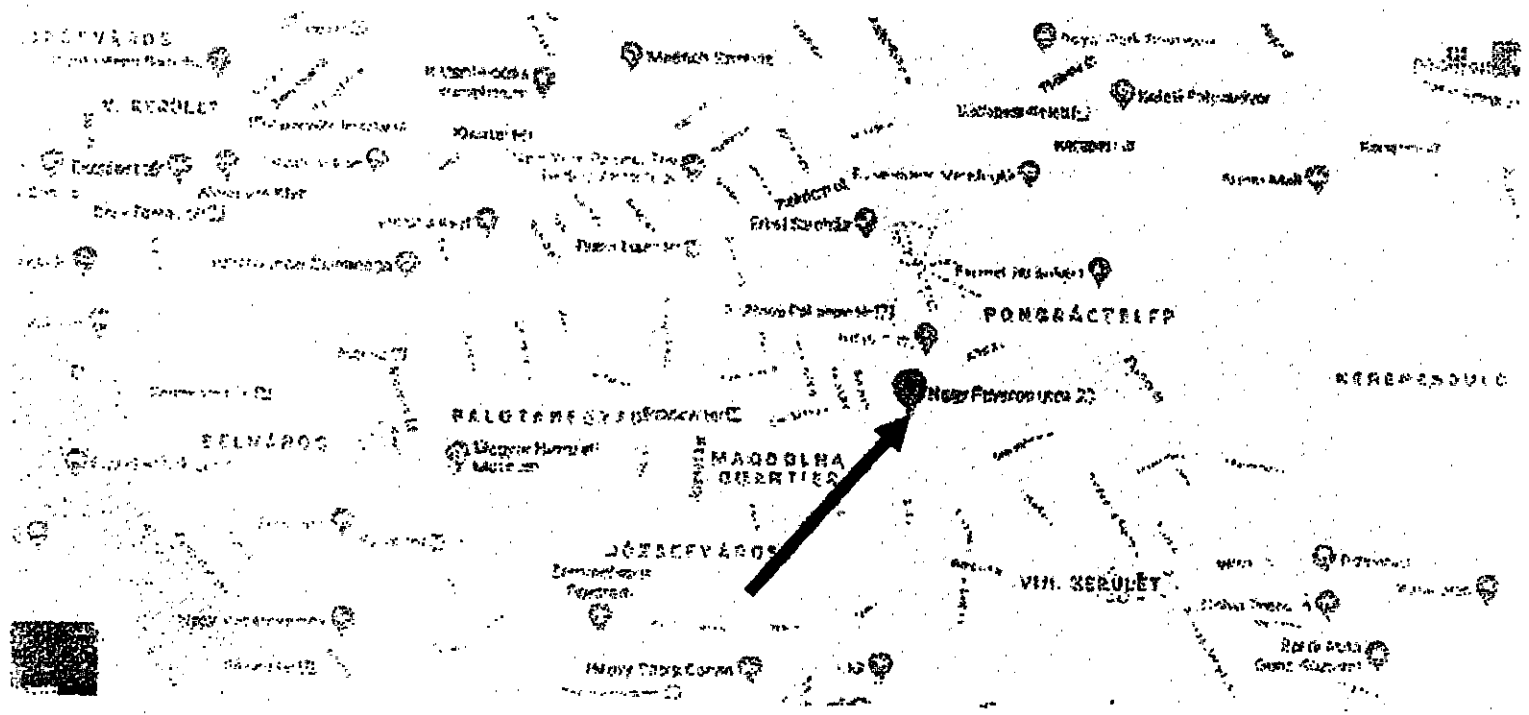
**ÖSSZESEN:** 50,27 nm / 50,00 nm /

**39.jelű üzlet, ténylegesen fszt.2.sz. alatt**

- üzlet	16,75 nm
---------	----------

**ÖSSZESEN:** 16,75 nm / 17,00 nm /

**Kömyezet**



21  
44

Milford



22 July





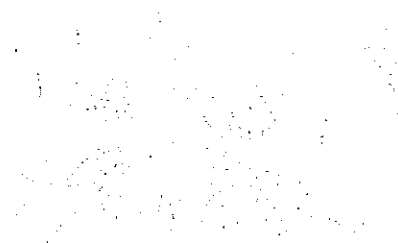
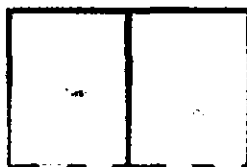
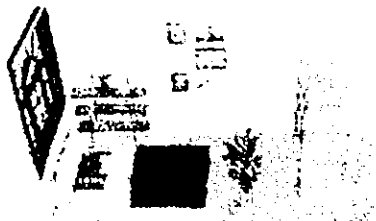
<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség		
<b>Vételár</b>	13 M Ft		
<b>Alapterület</b>	27 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Magdolnanegyed), Magdolna utca 25		

Józsefvárosban, a Magdolna és a Szigetvári utcák sarkán, a Baross utca közelében eladó egy 27 m<sup>2</sup>-es földszinti üzlethelyiség. Nagy belmagasságú, részben galériázott. Az utcáról 2 bejárata is van. Víz, villany, csatorna közművekkel rendelkezik. Irányár: 13 M Ft. Tekintse meg a többi eladó ingatlanomat is az oldal alján található linke kattintva!



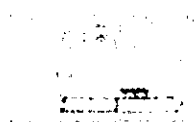
**Tipp:** Ha a hirdetés fétrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján <https://ingatlan.com/28499870/nyomtatas> található "Bejelentem" ikonra kattintva.





<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Vételár</b>	11 M Ft		
<b>Alapterület</b>	22 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Orczynegyed)		

Eladásra kínálunk Budapest 8. kerületében, a Kálvária tér szomszédságában két egyenként 11 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget. Jelenleg üres a két helyiség, igény szerint akár egybe is nyitható. Az 5 méteres belmagasságnak köszönhetően galériázhatóak, mind üzlethelyiségként mind lakásként is jó választás. Amennyiben hirdetésem felkeltette az érdeklődését keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján [\[VIH\]](#) [ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet/31162933](#) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség		
Vételár	10 M Ft		
Alapterület	17 m <sup>2</sup>		
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Magdolnanegyed), Baross utca 78		

Eladó a VIII. ker. Baross utcában egy 17 nm-es, földszinti, felújítandó, üres üzlethelyiség tulajdonjoga! Az üzlet fűtését elektromos áramról lehet megoldani.

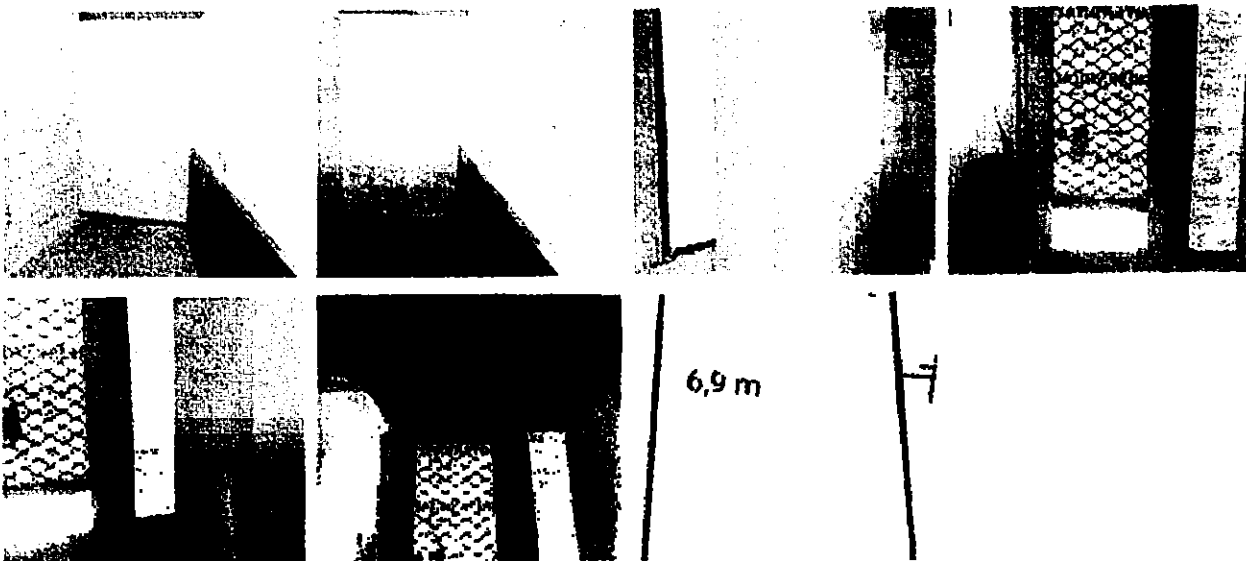
Eladási ár 10 M Ft.

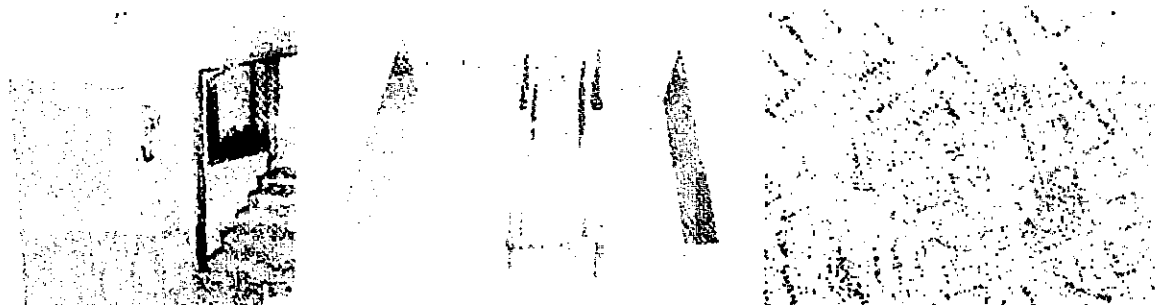
Kérem, tekintse meg további ingatlan ajánlataimat is!

Érdeklődő!

Irodánk kimondottan üzletekkel, vendéglátó egységekkel, irodákkal és ipari ingatlanokkal foglalkozik.

Amennyiben keres vagy kínál, keressen bizalommal!





Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Építés éve	1950 előtt
Típus	udvarban üzlethelyiség	Épület szintjei	4
Vételár	9.9 M Ft	Akadálymentesített	nem
Alapterület	23 m <sup>2</sup>	Légkondicionáló	nincs
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Népszínháznegyed), Rákóczi út	Mínimum bérelhető terület	nincs megadva

Keleti pályaudvar szomszédságában

Megvételekre kínálok a Keleti pályaudvarhoz közel, sok lehetőséggel bíró ingatlant.

Alkalmas, iroda helyiségnek, raktárnak, bemutatóteremnek, lakásnak is.

A mellette lévő ingatlant a tulajdonosok lakhatás céljára használják.

Mivel nagyon kis rezsszel bíró ingatlan.

A kialakítása jellege a következő tulajdonos fantáziájára van bízva.

Most üresen áll, előtte bemutató terem funkcióját látta el.



**Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján [VIII](https://ingatlan.com/29658803/nyomtatas) kerületi üzlethelyiség/üzlethelyiség-udvarban, budapest+8+kerület+rakoczi+ut/29658803) található "Bejelentem" ikonra kattintva.**

27



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Akadálymentesített	igen
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Vételár	13.5 M Ft		
Alapterület	20 m <sup>2</sup>		
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Magdolnanegyed), Koszorú utca		

#### INGATLAN HELYSZÍNE:

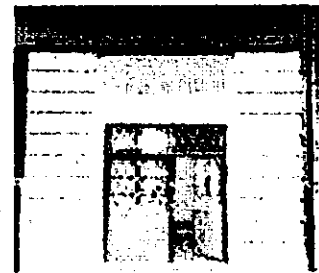
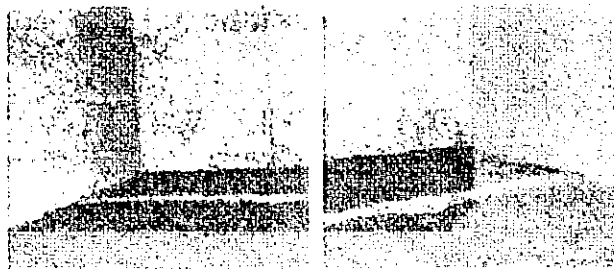
Budapest belvárosában, a VIII. kerületi Koszorú utcában, a Baross utca közelében található az ingatlan. Elhelyezkedésének köszönhetően minden gyalogosan elérhető, ami a hétköznapi teendők elintézéséhez szükséges. A közelben közlekedő buszokkal, metróval és trolival könnyen bekapcsolódhatunk a városi tömegközlekedésbe. A környék infrastruktúrája kiváló, itt tényleg minden megtalálható, ami a mindennapi élethez szükséges.

#### INGATLAN JELLEMZŐI

A hatalmas utcafronti bejárattal rendelkező ingatlan üzlethelyiség besorolású, azonban remek adottságai miatt lakásként is remekül funkcionálhat. A természetben 20 nm-es (tulajdoni lapon 18 nm) alapterület jól alakítható. Rendelkezésre áll a víz és csatornakiállítás, illetve új villanyórát szereltek fel. Az ingatlanban gázszolgáltatás nincs. A 4 m-s belmagasságnak köszönhetően a teljes alapterület galériázható, így a lakóterület további 20 nm-rel növelhető. A magasra nyúló ablakozottságnak köszönhetően a felső szint is jól szellőztethető és világos lesz. Akár 2 hálószoba is kialakítható. Egy jól átgondolt térkialakítással az ingatlan remek otthona lehet egy párnak vagy egyedülálló személynek, de akár egy gyermekes család számára is alkalmassá tehető.

Rövid vagy hosszútávú kiadásra is kiváló lehetőség belvárosi elhelyezkedése miatt.

**Irányár: 13.5 MFt**



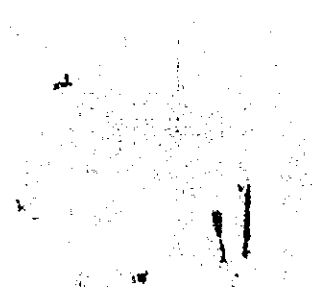


Ajánlat	bérlésre kínált ingatlan	Min. bérleti idő	nincs
Típus	egyéb üzlethelyiség	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Bérleti díj	80 000 Ft havonta		
Alapterület	48 m <sup>2</sup>		
Cím	Budapest, 8. kerület, (Tisztviselőtelep), Bláthy Ottó utca		

Tisztviselőtelep közepén lambériázott 48m<sup>2</sup> félszuterén helyiség márciustól hosszú távra kiadó csendes tevékenység végzésére.

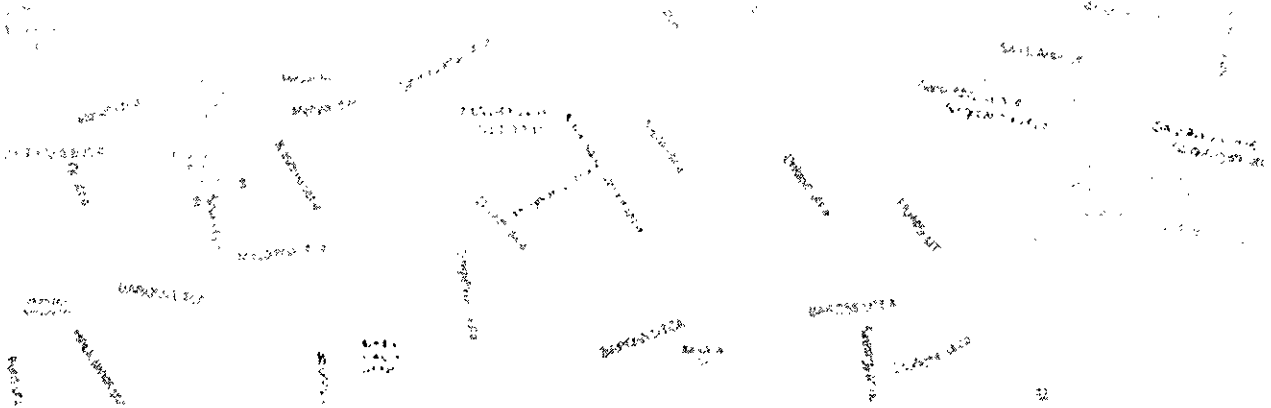
Ideális irodai tevékenységre, kisebb előadások vagy jóga, pilates órák tartására (egyik oldalon nagy tükörfelülettel rendelkezik, teakonyha van benne kialakítva, a fürdőszobában wc, zuhanyzó található). A fűtés korszerűsítésre került. A víz, gáz, áram a fogyasztás alapján fizetendő.

Esetleg raktárként is használható, ehhez polcokat tudunk biztosítani.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján [ker/kiado/uzlethelyseg/egyeb-uzlethelyseg/budapest-8-kerulet+blathy+otto+utca/26025311](https://ingatlan.com/ker/kiado/uzlethelyseg/egyeb-uzlethelyseg/budapest-8-kerulet+blathy+otto+utca/26025311) ) található 'Bejelentem' ikonra kattintva.

29



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Min. bérleti idő</b>	nincs
<b>Típus</b>	egyéb üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérleti díj</b>	130 000 Ft havonta		
<b>Alapterület</b>	43 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Magdolnanegyed), Karácsony Sándor utca		

Kiadó a Karácsony Sándor utcában, egy 90-es években épült ház földszintjén egy 43nm-es helyiség. Sarok elhelyezkedésének köszönhetően rendkívül világos, közelében busz és metró megálló. Két helyiségből áll, kiegészíti egy toilet és egy mini konyha.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján [ker/kiado+uzlethelyseg/egyeb-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+karacsony+sandor+utca/30867838](https://ingatlan.com/ker/kiado+uzlethelyseg/egyeb-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+karacsony+sandor+utca/30867838) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

# ingatlan.com

Magyarországi ingatlanok értékesítése

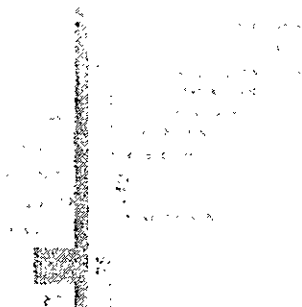


Ajánlat	bérlésre kínált ingatlan	Építés éve	2001-2010 között
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Költözhető	azonnal
Bérelti díj	100 000 Ft havonta	Épület szintjei	8
Alapterület	52 m <sup>2</sup>	Min. bérelti idő	1 év
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Diószegi Sámuel utca	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Új építésű épületben, forgalmas helyen, utcáról nyíló, riasztóval felszerelt üzlethelyiség kiadó. A közös költség tartalmazza a fűtés díját, a víz és villany külön mérős. Az épületben portaszolgálat és kamerarendszer van. Bérelhető parkolóhely az épület udvarán.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([info@ingatlan.com](mailto:info@ingatlan.com))  
<https://ingatlan.com/30917719/nyomtatás> található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség
<b>Bérelti díj</b>	80 000 Ft havonta
<b>Alapterület</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Magdolnanegyed), Bauer Sándor utca

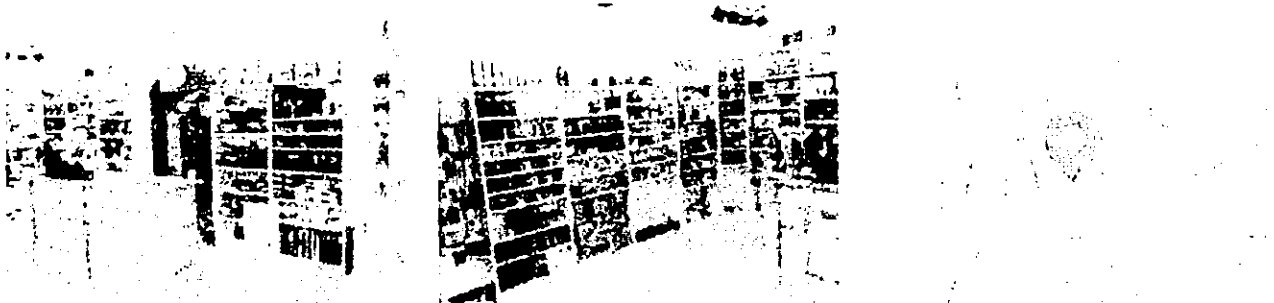
<b>Min. bérelti idő</b>	nincs
<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Kiadó Budapest Bauer Sándor utcában egy 54nm-es iroda vagy raktárhelyiség.  
A műszaki felújításon túl vagyunk, az esztétikai felújítást viszont szívesen csinálnánk olyanra, ami a bérlőnek tetszik.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([ker/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+bauer+sandor+utca/31315534](https://ingatlan.com/ker/kiado+uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/budapest+8+kerulet+bauer+sandor+utca/31315534)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



# ingatlan.com



Ajánlat	bérlésre kínált ingatlan	Rezsiköltség	15 000 Ft/hó
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Mín. bérleti idő	nincs
Bérelti díj	110 000 Ft havonta	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Alapterület	45 m <sup>2</sup>		
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Corvinnegyed), Horváth Mihály tér 3.		

Félszuterén, felújított üzlethelyiség kiadó, kulcsra készen átvehető, nagyon kedvező bérelti díjjal.

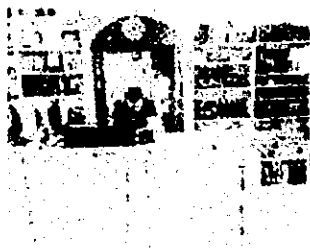
Üzlettér kb 35m<sup>2</sup>  
hátsó kis helység kb 6m<sup>2</sup>  
hátsó kis raktár kb 3m<sup>2</sup>  
hátsó WC kb 1m<sup>2</sup>

Új ablakok, új bejárati ajtó, szeptemberben új laminált padló, polcrendszer körbe + eladópult és mennyezeti világítás.

Bérelti díj bruttó (alanyi ÁFA-mentes) 110eFt/hó + 15eFt közös ktg. (tartalmazza a szemétszállítást, korlátlan víz használat).

3 éves szerződés fix áron.

1,5MFt-ot kér a jelenlegi bértől (mi hirdetjük) a lelépésért, így is nagyon megéri! Mi már kinőttük a helyet és muszáj nagyobb helyre költöznünk. Nagyon jó atmoszférája van az üzletnek, hangulatos és nem utolsó sorban a tulajdonos (bérbeadó) nagyon rugalmas és jófej.



Tipp: Ha a hirdetés felvezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján <https://ingatlan.com/31247608/nyomtatas> található

4  
27

