

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

1. 4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. december 15-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti utcai
bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 64 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 42 db albetét található, önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2019. augusztus 29. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 16.125,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a helyiség, esetleges bérbeadása, illetve a bérbeadás idejének meghatározása nem érinti az az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

A **Csillag és Ánizs Kft.** (székhely: 1121 Budapest, Sugár út 10.; cégjegyzékszám: 01 09 980628; adószám: 23837355-2-43, képviseli: Cserepes Panni) 2021. november 3. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **kulturális, oktatási, közművelődési tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 40.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben. A kérelmező a bérbevételi kérelemmel egyidejűleg bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett a helyiség felújítására bruttó 850.000,- Ft összegben.

A **GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2021. november 23. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. november 30. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.820.000,- Ft (278.438,- Ft/m²)**.



A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **kulturális, oktatási, közművelődési** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 59.400,- Ft/hó + ÁFA.**

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével, az **kulturális, oktatási, közművelődési** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval **számítva havi 29.700,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 64 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Csillag és Ánizs Kft. (székhely: 1121 Budapest, Sugár út 10.; cégjegyzékszám: 01 09 980628; adószám: 23837355-2-43, képviseli: Cserepes Panni) részére kulturális, oktatási, közművelődési tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett összegű bérleti díjon történő bérbeadás önkormányzati érdek, tekintettel arra, hogy a helyiség több éve nem került bérbeadásra, azóta az Önkormányzat fizeti a közös költséget a helyiség után. A helyiség állapotára is tekintettel a bérbeadás magasabb összegén nem reális.**

Az Ingatlanszolgáltatási iroda a bérbeszámítási megállapodást megvizsgálta és javasolja a bérbeszámítási megállapodás megkötését 2.131.338,- Ft + ÁFA (összesen: 2.706.799,- Ft) összegben elfogadni az alábbiak szerint:

Munka megnevezése	Elfogadott bruttó összeg
1. Falak omló vakolatának leverése, szállítása	54.000,- Ft
2. Padló beton 10 m ² színpad elbontása, elszállítása	135.000,- Ft
3. Padló javítása, aljzatbeton és burkolat pótlása 10 m ²	135.000,- Ft
4. Falak vakolása	90.000,- Ft
5. 1 db új nyílászáró beépítése (településképi eljárás lefolytatása szükséges)	54.000,- Ft
6. 2 db WC és WC tartály 1 db mosdó csapteleppel bekötése	72.000,- Ft
7. Szennyvíz akna fedél	45.000,- Ft
8. Mobil elektromos fűtés 4 db	180.000,- Ft
Összesen:	765.000,- Ft

A bérbeszámítási megállapodás 602.362,- Ft + ÁFA összegre köthető.

A bérbeszámítási megállapodás teljesítésével a bérlőnek 47 hónapig nettó 12.549,- Ft/hó, a 48. hónapban 12.559,- Ft/hó összeg kerül elszámolásra.

Javasoljuk a bérbeadóra tartozó felújítási munkálatokra a bérbeszámítási megállapodás megkötését 602.362,- Ft + ÁFA összegben, azzal a kitételrel, hogy a munkálatok megkezdése előtt a nyílászáró cseréjéhez a településképi eljárást a bérlőnek le kell folytatnia.

II. A betervezés indoka

A helyiség bérbeadásához és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel a bérbeszámítás tekintetében, amely fedezet az Önkormányzat 2021. évi költségvetésről szóló 5/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében, a 21105 címen szerepel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 480.000,- Ft + Áfa összeggel emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő

beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként

megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kulturális, oktatási, közművelődési tevékenységhez kapcsolódó a bérleti díj szorzó 4%.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (XII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 64 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Csillag és Ánizs Kft.** (székhely: 1121 Budapest, Sugár út 10.; cégjegyzékszám: 01 09 980628; adószám: 23837355-2-43, képviseli: Cserepes Panni) részére **kulturális, oktatási, közművelődési tevékenység** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 38. szám alatti 36491/0/A/42** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 64 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához (falak omló vakolatának leverése, szállítása, padló beton (10m²) színpad elbontása, elszállítása padló javítása, aljzatbeton és burkolat pótlása (10m²), falak vakolása, 1 db új nyílászáró beépítése, 2 db WC és WC tartály 1 db mosdó csapteleppel bekötése, szennyvíz akna fedél beszerelése) és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt 602.362,- Ft + 126.638,- Ft + ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 35 hónapon keresztül 12.549,- Ft/hó + ÁFA, a 48. hónapban 12.599,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség. A bérbeszámítási megállapodás megkötésének feltétele, hogy a bérlő a nyílászáró cseréhez szükséges településképi eljárást eredményesen lefolytassa és ezt igazolja a bérbeadó szervezet felé.
- 3.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint



a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

- 4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

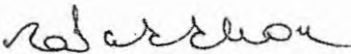
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3.) és 4.) pont esetében 2022. január 31.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

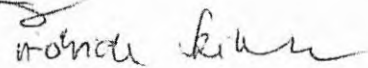
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.


Budapest, 2021. december 7.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

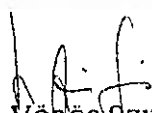
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
ALJEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

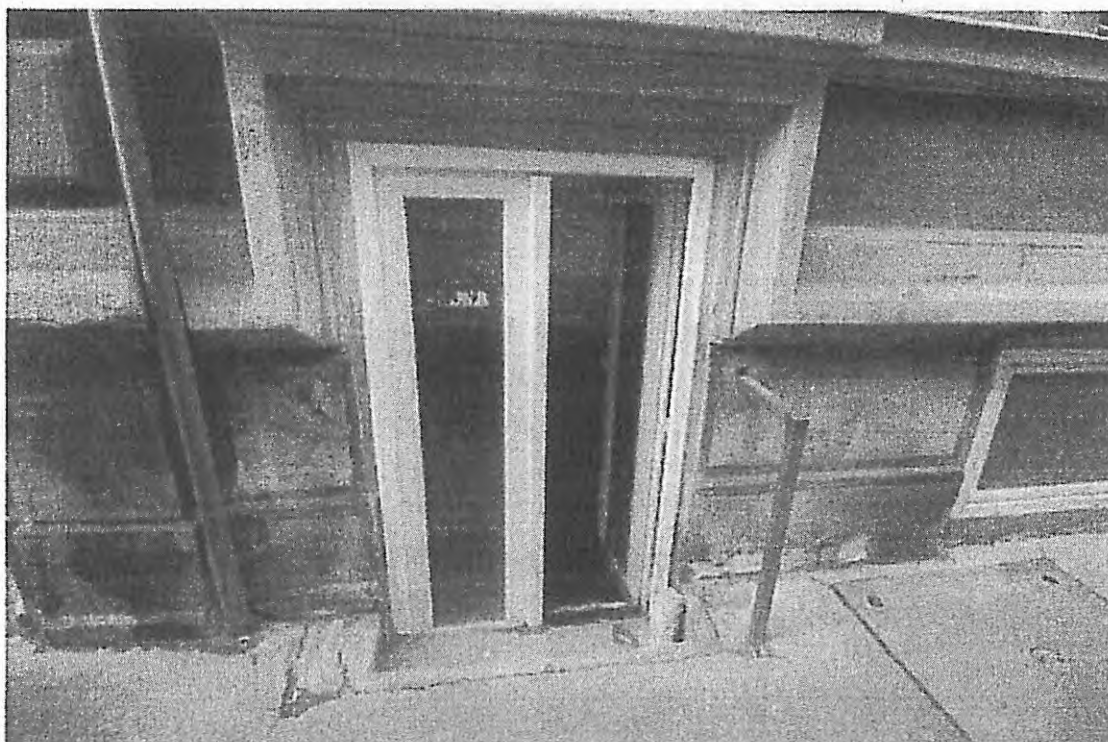
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bródy Sándor utca 38.pince (Hrsz.: 36491/0/A/42)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor utca 38. szám (hrsz.:36491/0/A/42) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2021. november 23.

7

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

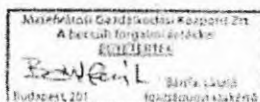
Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bródy Sándor utca 38. pincszint
Hrsz. : 36491/0/A/42**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 64 m²
Belmagasság : 2,8 méter
Eszmei hányad : 249/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 846 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2021. november 23.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 278.438,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 17.820.000,- Ft
azaz Tizenhétmillió-nyolcszázhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 19.000.000,- Ft
azaz Tizenkilencmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 14.670.000,- Ft
azaz Tizennégy millió-hatszázhetven ezer forint

Budapest, 2021. november 23

Készítette:

2021 NOV 30.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38. szám alatti, 36491/0/A/42 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2021. november 16.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2021. november 11.)
- szinrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38.
Helyrajzi szám	: 36491/0/A/42
Megnevezése	: raktár
Terület	: 64 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Bródy Sándor utcában, a Vas utca és a Gutenberg tér között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban villany, víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bródy Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1800-as évek közepe
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : műanyag szerkezetű ajtó, műanyag és fém szerkezetű ablakok fém hálóval védettek, gyenge-közepes állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, járólap, metlachi burkolat, gyenge-közepes állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1800-as évek közepén épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bródy Sándor utcában, a Vas utca és a Gutenberg tér között lévő társasház pincéjében helyezkedik el. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A boltíves pince több helyiségre osztott, belmagassága: 2,8 méter. Az ingatlanban kialakított mosdó+wc található.

A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, közepes állapotú. A nyílászárók műanyag és fém szerkezetűek fém hálóval védettek, gyenge-közepes állapotúak. A helyiség padozata beton, járólap, metlachi burkolatú, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak.

Fűtés és hőleadó berendezés nincs az ingatlanban.

A szemle során az ingatlan üres volt.

A tulajdoni lapon raktár megnevezésű ingatlant az elhelyezkedése miatt üzletként értékeltük.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Raktár	56,40
Raktár	8,10
Összesen	64,50
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	64,50
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	64,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 64,0 m².

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.430 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, félszuterén, Baross utca	75	100 000	1 333
2. Üzlet, félszuterén, Bródy Sándor utca	81	100 000	1 235
3. Üzlet, félszuterén, József körút	91	140 000	1 538
3. Üzlet, pince, Mária utca	79	105 000	1 329
4. Üzlet, pince, Szentkirályi utca	70	121 000	1 729
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 430
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 430
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			64
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			91 520
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 098 240
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			823 680
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			24 710
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			24 710
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			32 947
Kalkulálható költségek összesen, Ft			82 368
Éves üzemi eredmény, Ft			741 312
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			11 404 800
Befektetési kiadások			900 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			10 504 800
Hozadéki érték kerekítve, Ft			10 500 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,9		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.
Az eszmei hányadhoz tartozó telek önmagában forgalomképtelen.

Teleknagyság (m ²)	846	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	249	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	21	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	900 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	19 000 000	<i>azaz Tizenkilencmillió forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	20 950 000	10 504 800
Elfogadásra javasolt érték, Ft	17 820 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38. szám (36491/0/A/42 hrsz-ú) alatti pince raktár/üzlet jelenlegi piaci értékét:

17.820.000 Ft-ban,

azaz

Tizenhétmillió-nyolcszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2021. november 23.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2021. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, VIII. ker. Baross u.65-67./ mint a Budapest, VIII.ker. 1787 sz.tulajdoni lapon, 36491 hrsz.alatt felvett 846 m² területű, természetben Bp., VIII.ker. Bródy S.u. 38.sz., a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm.sz.rend. 2 §. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései szerint és mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

- I. Telek: 846 m²
- II. Épületszerkezetek: alapok, fő- és lakáselválasztó válaszfalak külső vakolatokkal, födémek és azok hanggátló és hőszigetelő anyaga
- III. Tetőszerkezet: fa tetőszék, cserépborítással
- IV. Kémények, kéményszegélyek
- V. Vizvezeték-hálózat az utcai bekötéstől a külön-tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VI. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- VII. Csatorna az utcai fővezetékbe való bekötéstől az ágvezetékig
- VIII. Gázvezeték a fogyasztásmérő órákig
- IX. Bejárat 28,00 m²
- X. Főlépcső/10.50+4x16,70/= 77,30 m²
- XI. Felvonóakna 1,80 m²
- XII. Lépcső /3x13,50/= 40,50 m²
- XIII. Mosókonyha 9,40 m²

XIV.	Pincelejáró lépcső	3,00 m ²	
XV.	Közlekedő	85,00 m ²	
XVI.	Tároló /8.00+7,30+5,00/ =	20,30 m ²	
XVII.	Házfelügyelői lakás /1 szoba, komfort+pincerekesz/ 36.90 + 3.30 m ² / szoba 19.40, Esz. 5,90, fsz. 4.00, konyha 4,50, kamra 0,80, előtér 2.30/		
XVIII.	Előtér /3,00 + 3,50 / =	6,50 m ²	
XIX.	Körfolyosó / 4x 49.00/ =	196,00 m ²	
XX.	Mosókonyha + közlekedő /6.00+1.90/ =	7,90 m ²	
XXI.	Padlástér	556,00 m ²	
XXII.	Felvonógépház	14,50 m ²	
XXIII.	Lépcső	4,40 m ²	

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

- 1./ 1787/1. sz. társasházi különlapon, 36491/A/1. hrsz. alatti, a tervrajzon 1. számmal jelölt, fsz. 1. ajtószámú 2 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő, kamra helyiségekből álló, 98 m² területű öröklakás, a hozzátartozó 6,10 m² területű pincerekeszsel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 381/10000.- azaz; Háromszáznolcvanegy-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 2./ 1787/2. sz. társasházi különlapon, 36491/A/2. hrsz. alatti, a tervrajzon 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekből álló 40 m² területű öröklakás, a hozzátartozó 6,40 m² területű pincerekeszsel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 160/10000.- azaz; Egyszázhatvan-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

- 39./ 1787/39. sz. társasházi különlapon, 36491/A/39. hrsz. alatti, a tervrajzon 39. számmal jelölt, IV. emelet 5. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló 60 m² területű öröklakás, a hozzátartozó 3,3 m² területű pincerekesszel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 234/10000,- azaz: Kettőszázharminnégy-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 40./ 1787/40. sz. társasházi különlapon, 36491/A/40. hrsz. alatti, a tervrajzon 40. számmal jelölt, IV. emelet 6. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló 61 m² területű öröklakás, a hozzátartozó 6,4 m² területű pincerekesszel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 240/10000,- azaz: Kettőszáznegyven-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 41./ 1787/41. sz. társasházi különlapon, 36491/A/41. hrsz. alatti, a tervrajzon 41. számmal jelölt, pinceszinten lévő 2 db raktárhelyiségből álló 24,3 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzátartozó 3,1 m² területű lépcsőlejáróval, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 97/10000,- azaz: Kilencvenhét-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 42./ 1787/42. sz. társasházi különlapon, 36491/A/42. hrsz. alatti, a tervrajzon 42. számmal jelölt pinceszinten lévő 2 db raktárhelyiségből álló 64,5 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzátartozó 2,5 m² területű lépcsőlejáróval, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 249/10000,- azaz: Kettőszáznegyvenkilenc-tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

16

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3
Kunszentmártoni Kerületi Ház utca 6

Oldal: 8/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégyszéki szám: 30005/22424/2021
2021.11.29

Csőrő
Balterület 864/3 helyrajzi szám

Szektor : 61

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról	
HIRESE	
9. bejegyző határozat, árkesési idő: 32107/2/2009.04.23	törölve határozat: 119. /2/2015.05.20
eredeti határozat: 32227/1909.07.19	
Örvegyi jog az utalás szerinti sorozás alatti illetőségre..	
utalás: IX /3-5, IX /12-14, IX /7, IX /11.	
jogosult:	
név :	
az.név :	
szül.:	
a.név :	
cím :	
10. bejegyző határozat, árkesési idő: 30299/2/2016.01.13	126232/2/2021.09.25
Jelzálogjog 50 600 FT, azaz ötvonzar-hatású FT és az okirat szerinti járulékkal erejéig, az utalás szerinti sorozás alatti illetőségre..	
utalás: IX /18.	
jogosult:	
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT képviseletén: I. 008009	
cím : 1082 BUDAPEST Baross utca 63-67.	
10. bejegyző határozat, árkesési idő: 126232/2/2021.09.25	
eredeti határozat: 30299/2/2016.01.13	
Jelzálogjog 50 600 FT, azaz ötvonzar-hatású FT és az okirat szerinti járulékkal erejéig, az utalás szerinti sorozás alatti illetőségre..	
utalás: IX /21-22.	
jogosult:	
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT képviseletén: 15508009	
cím : 1082 BUDAPEST Baross utca 63-67.	
Et a tulajdoni lap készítésének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/546312/2021

2021. 11. 11

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36491/0/A/42 helyrajzi szám

1098 BUDAPEST VIII. KER. Bródy Sándor utca 38. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmái hányad	tulajdoni forma
raktár	64	0 0	249/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

1. bejegyző határozat: 185842/1/1997/97.11.10

Tárnasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185842/1997/11.10.

jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

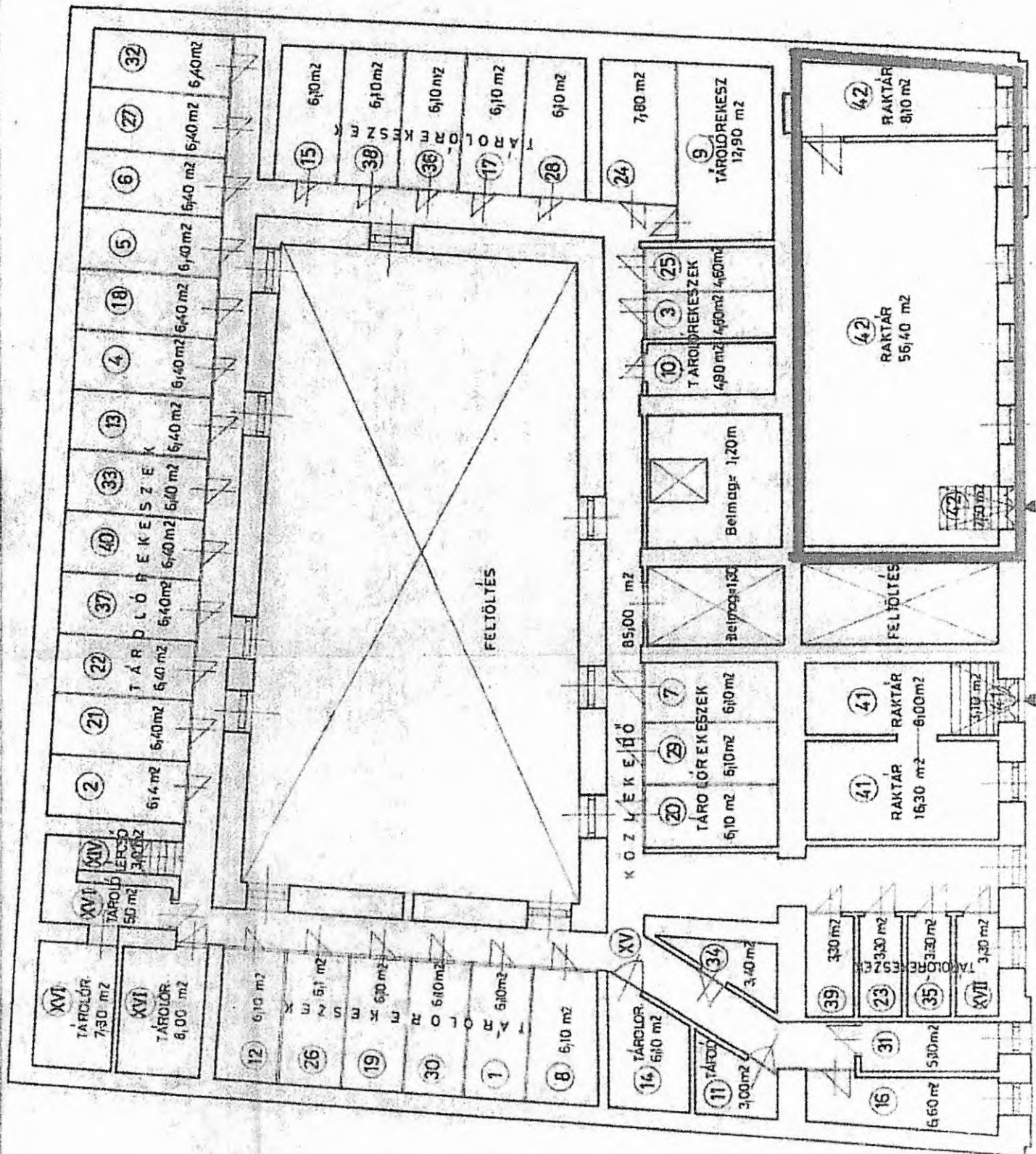
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



FELTÖLTÉS

KÖZLEKEDŐ 85,00 m²

XVI TÁROLÓ 7,30 m²

XVI TÁROLÓ 6,00 m²

XIV TÁROLÓ 3,00 m²

XV TÁROLÓ 5,0 m²

XV TÁROLÓ 6,60 m²

XVI TÁROLÓ 3,00 m²

XVII TÁROLÓ 3,30 m²

XVII TÁROLÓ 3,30 m²

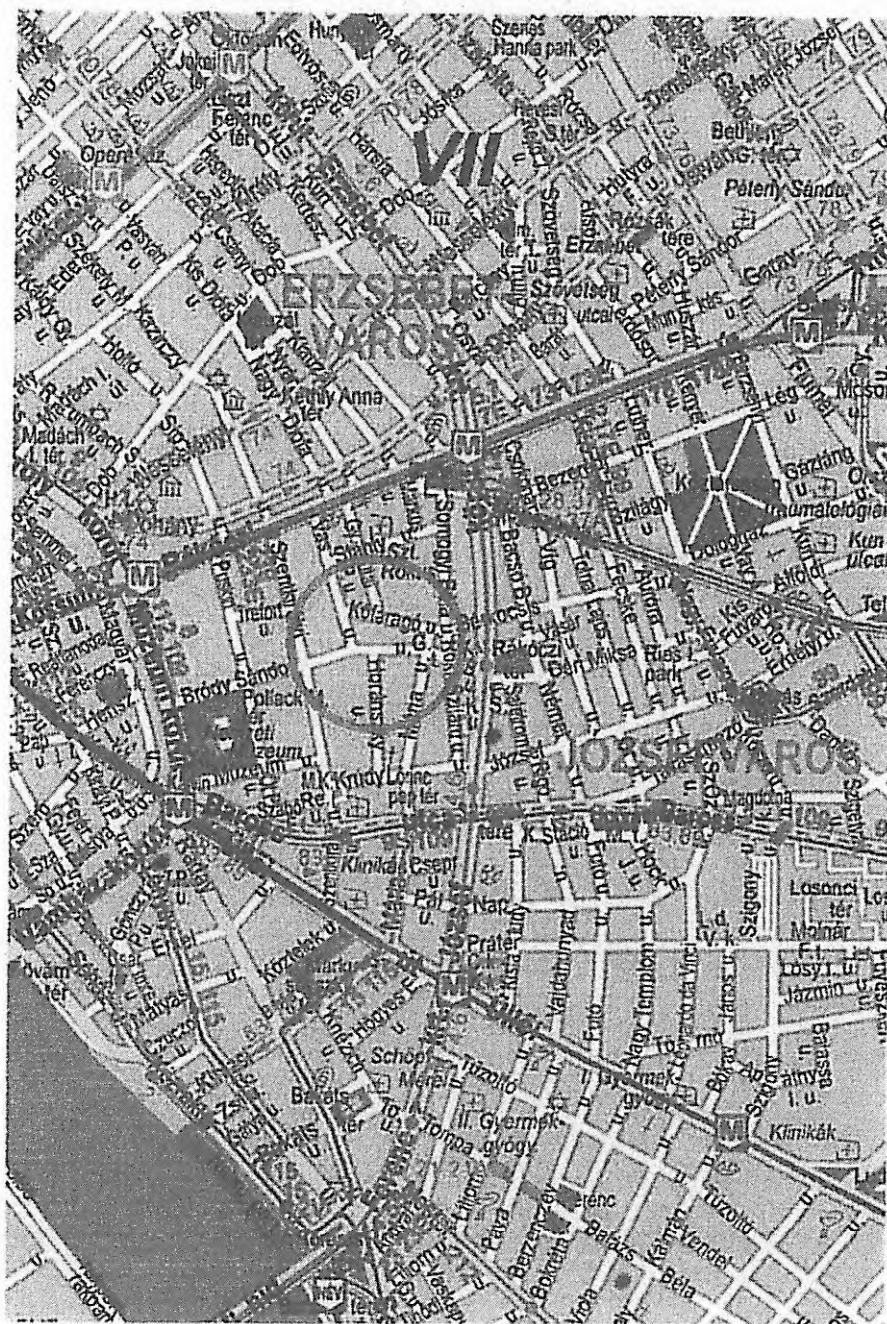
XVII TÁROLÓ 3,30 m²

XVII TÁROLÓ 3,30 m²

Handwritten signature or initials.

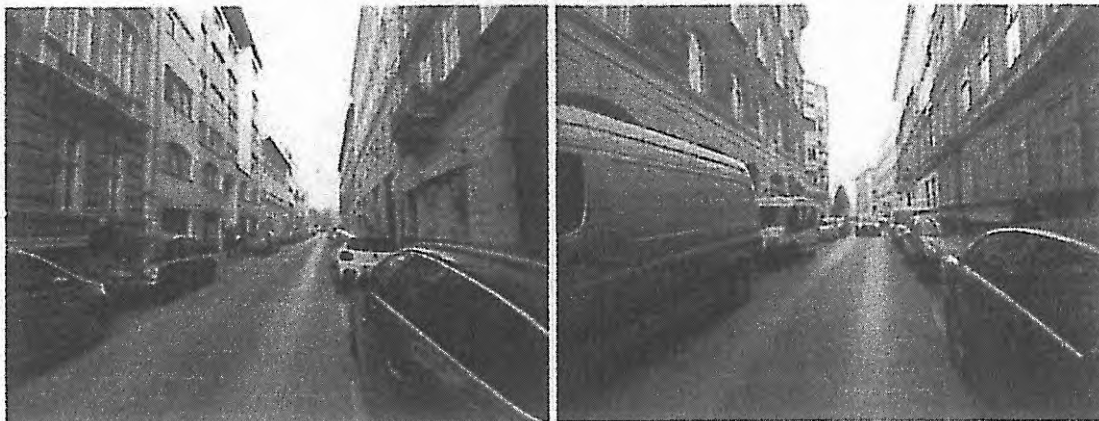
TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bródy Sándor utca 38.



[Handwritten signature]
23

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 36491/0/A/42)

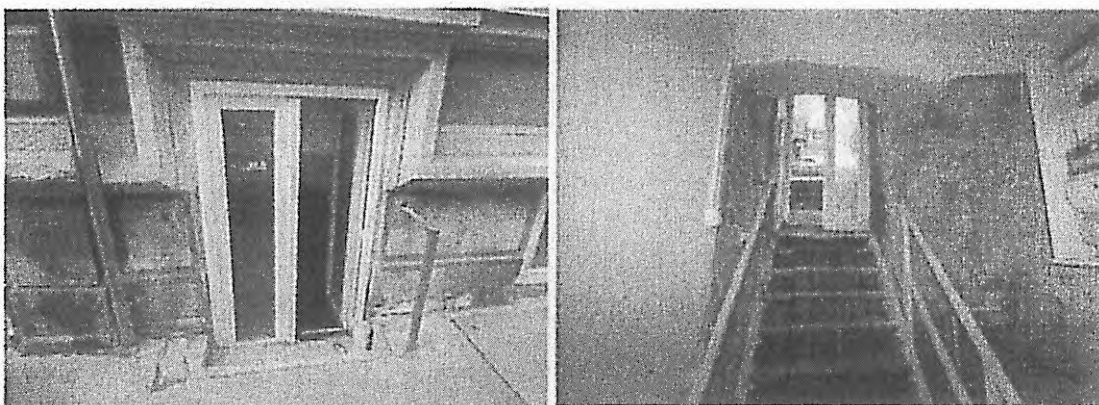


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2021. november 16.

24

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 36491/0/A/42)



Üzlettér



Üzlettér, mosdó+wc

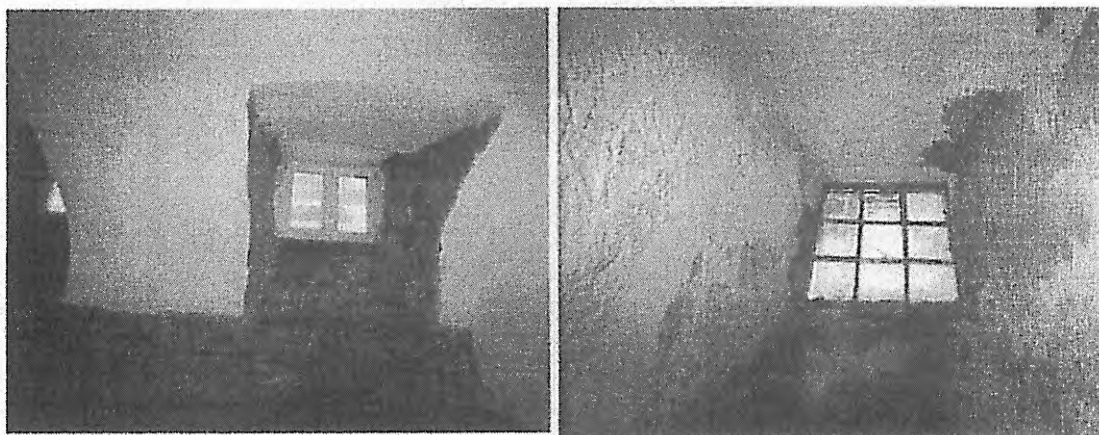


Üzlettér

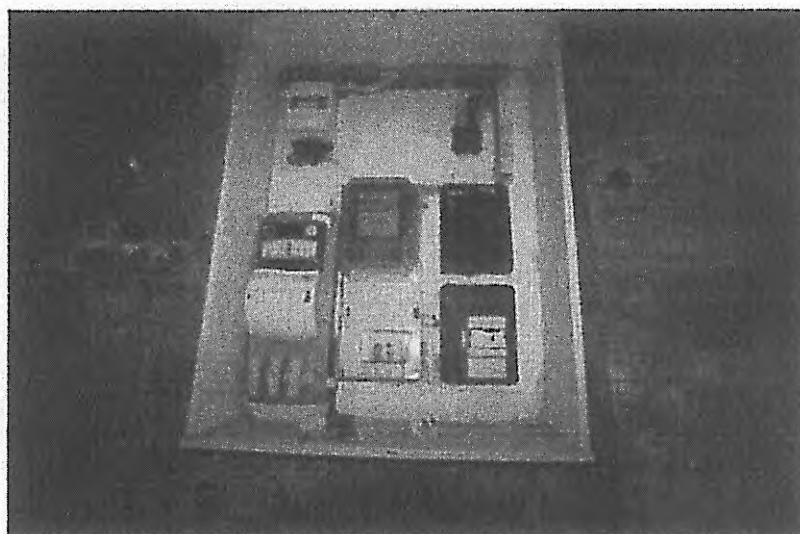
Üzlettér, raktár

2021. november 16.

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 38. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 36491/0/A/42)



Ablakok



Villanyóra

2021. november 16.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.