

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. december 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 25. szám alatti pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. sz. 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, Horánszky u. 25. szám alatti, 36609/0/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 140 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 20 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség a Horánszky utca felől önálló utcai bejáratral rendelkezik. A padozat járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, illetve részben csempézettek, tapétázottak. A helyiségben – a gáz kivételével – minden közmű elérhető, villanyóra és vízóra is van. A helyiség melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében jó-közepes műszaki állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a pincszinti helyiségre vonatkozóan 24.763,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A helyiség kapcsán 2007. május 14. napján - pályázaton kívül - került bérleti szerződés megkötésére **Telek Balázs képzőművésszel** (lakcím: 1082 Budapest, Harmickettesek tere 4. fsz. 5.) 2012. december 31. napjáig. A bérlő műterem-galéria-művészeti képzés céljára vette bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került 2013. január 16-án, 2017. december 31. napjáig. Telek Balázs képzőművész 2015. évi halálát követően felesége, Halász Gabriella a bérleti jogviszony folytatásával vált a helyiség bérlőjévé. A bérleti szerződés 2022. december 31. napján lejár.

A helyiség jelenlegi bérleti díja **33.064,- Ft/hó + ÁFA**. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan a bérlő képviselője a bérleti szerződés hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, melyben a **bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 60.000,- Ft/hó + ÁFA**.

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2022. október 7. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. október 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 35.840.000,- Ft** (256.000,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével galéria tevékenységhez kapcsolódó 4 %-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **119.467,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 25. szám alatti 36609/0/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 140 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek Halász Gabriella adószámos magánszemély** (székhely: 1192 Budapest, Mészáros Lőrinc utca 27. 2. a.; adószám: 59643209-1-42) részére történő újbóli bérbeadásához – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével – a bérlő által ajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** megfizetése ellenében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék-feltöltés megfizetése, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk az 50%-os érték alapján számított bérleti díj ellenében történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj nagyságrendileg kétszeres bevételt eredményezne, valamint a közös költség fizetése továbbra is a bérlőt terhelné. A forgalmi érték 100 %-án történő bérbeadás a jelenlegi gazdasági bizonytalanság közepette nem tekinthető reális várakozásnak. A helyiséget a bérlő hozta a jelenlegi állapotába és tartja folyamatosan karban. A helyiség értékében bekövetkezett növekedés a bérlő közreműködésének köszönhető, bérbeszámítással a bérbeadóra tartozó kötelezettsége átvállalása során sem élt.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének hosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség további bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem többletbevételt is eredményezne.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, úgy a helyiség visszaadása esetén az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga – az eredeti állapot visszaállítása esetén – negatívan befolyásolná a jövőbeni bérbeadhatóság esélyét, így bérleti díjbevétele kiesést eredményezhet akár hosszabb távon.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, amely így éves szinten **323.232,- Ft + ÁFA** összeggel tovább 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 helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására.

Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.

E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (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 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. Galéria tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 4 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérleti szerződésének – Halász Gabriella bérlővel történő – meghosszabbítása iránti kérelme kapcsán a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022.(XII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 25. szám alatti pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 25. szám alatti 36609/0/A/20 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 140 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához határozott időre, 2027. december 31. napjáig, Halász Gabriella adószámos magánszeméllyel (székhely: 1192 Budapest, Mészáros Lőrinc utca 27. 2. a.; adószám: 59643209-1-42) bérlő részére galéria céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. december 14.

2.) pont esetében: 2023. január 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

Budapest, 2022. december 7.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Dr. Ágnes*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

[Signature]
DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S.K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horánszky utca 25. pince üzlet (Hrsz.: 36609/0/A/20)

GRIFTON
Property



JGK-0000567031

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Horánszky utca 25. szám (Hrsz.:36609/0/A/20) alatt,
Önkormányzati tulajdonú alagsori raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. október 07.

Józsefvárosi Garázközfürdő Kft.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2022 OKT 13.	HG/712-9/2022
ügyintéző	
melléklet	

Vh
5

**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 AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Horánszky utca 25.
Hrsz. : 36609/0/A/20

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 140 m²
Belmagasság : 2,8 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 2,18 méter
Eszmei hányad : 115/1000
Társasház telkének területe : 676 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. október 07.

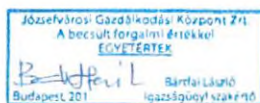
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 256.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **35.840.000,- Ft**
azaz *Harmencötmillió-nyolcszáznegyvenezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 59.800.000,- Ft
azaz *Ötvenkilencmillió-nyolcszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **31.430.000,- Ft**
azaz *Harmincegymillió-négyszázharmincezer forint*

Budapest, 2022. október 07.

Készítette:

2022 OKT 13.



Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh

6

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 1085 Budapest, Horánszky utca 25. szám alatti, 36609/0/A/20 hrsz-ú alagsori 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 értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. október 05.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. szeptember 29.)
- szinrajz (részlet)
- 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	: 1085 Budapest, Horánszky utca 25.
Helyrajzi szám	: 36609/0/A/20
Megnevezése	: raktár
Terület	: 140 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Horánszky utcában, a Krúdy utca és a Bródy Sándor utca között lévő társasház pinceszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, 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 gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Krúdy utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserép, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőlappal burkolt lábazat, kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű kétszárnyú ajtó és műanyag szerkezetű ablakok, fix fémrácsal védettek, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolt, jó állapotúak
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler, elektromos kályha

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Horánszky utcában, a Krúdy utca és a Bródy Sándor utca között lévő társasház pinceszintjén helyezkedik el, a Horánszky utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre, közlekedőre és vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 2,8 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,18 m. A bejárati ajtó kétszárnyú, fémszerkezetű, közepes állapotú, az ablakok műanyag szerkezetűek, fix fémráccsal védettek, jó állapotúak. Belső ajtók faszervezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolatú, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak, jó-közepes állapotúak. A falakon vizesedés miatti vakolatleválások, penészesedés és salétromosodás jelei láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojlerrel és átfolyós vízmelegítővel biztosított.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan jó- közepes műszaki állapotban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de adottságai alapján üzletként is hasznosítható.

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>	
Előkészítő	74,30
Zsilip-kamra	3,38
Szárító helyiség	24,15
Fűjő helyiség	12,06
Zuhanyozó	16,63
Raktár	9,58
Összesen	140,10
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	140,10
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	140,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 140,0 m².

Vh

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található szuterén üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Horánszky utca 25. alagsor 140 közműves 1880-as évek tégla, jó-közepes állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Bezerédy utca szuterén 107 közműves 1872 tégla, felújítandó állapot 24 900 000 2022 ing.com:32606607	Üzlet Bp., VIII. ker. II. János Pál pápa tér szuterén 95 közműves 1880 tégla, jó állapotú 29 900 000 2022 ing.com:32730935	Üzlet Bp., VIII. ker. Légszusz utca szuterén 91 közműves 1898 tégla, felújítandó áll. 29 900 000 2022 ing.com:32971164	Üzlet Bp., VIII. ker. Mária utca szuterén 143 közműves 1870 tégla, jó állapot 54 000 000 2022 ing.com:33114959	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér szuterén 137 közműves 1894 tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2022 ing.com:32921667
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		232 710	314 737	328 571	377 622	218 978
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
A piaci korrekció mértéke összesen	elhelyezkedés (1)	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
	ingatlan mérete (2)	kiseb -5%	kiseb -5%	kiseb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
	használhatóság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
	közművek (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
	műszaki állapot (5)	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	-10%	0%	-10%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		232 710	283 263	328 571	339 860	218 978
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		280 677				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		39 290 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		31 430 000				
		azaz Harminckilencmillió-kettőszázkilencvenezer forint				
		azaz Harmincegy millió-négyszázharmincezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.470 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 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, szuterén, Bródy Sándor utca	81	80 000	988
2. Üzlet, szuterén, Gyulai Pál utca	110	140 000	1 273
3. Üzlet, szuterén, Gutenberg tér	93	200 000	2 151
4. Üzlet, szuterén, Mária utca	163	300 000	1 840
5. Üzlet, szuterén, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 470
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 470
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			140
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			205 800
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 469 600
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 852 200
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			55 566
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			55 566
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			74 088
Kalkulálható költségek összesen, Ft			185 220
Éves üzemi eredmény, Ft			1 666 980
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			27 783 000
Befektetési kiadások			0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			27 783 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			27 780 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Horánszky utca 25. 676 VI-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 16 méter. Összközműves	Építési telek Bp., VIII. ker. Bródy Sándor utca 998 VI-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. összközműves 750 000 000 2022 ing.com/32758042	Építési telek Bp., VIII. ker. Bókay János utca 407 LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter. összközműves 397 000 000 2022 ing.com/30931303	Építési telek Bp., VIII. ker. Rigó utca 998 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter. összközműves 1 140 000 000 2022 ing.com/32358564	Építési telek Bp., VIII. ker. Vig utca 680 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter. összközműves 235 000 000 2022 ing.com/32358564
Jellemzők Közművesítetttség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		751 503	975 430	1 142 285	345 588
Korrektions tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	kisebb -5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kisebb 10%	kisebb 5%	kisebb 15%	kisebb 5%
használatosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítetttség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	tény 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%	0%	15%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		789 078	975 430	1 313 627	380 147
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		769 534			

Teleknagyság (m ²)	676	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	115	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	78	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	769 534	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	59 800 000	azaz Ötvenkilencmillió-nyolcszázezer forint

Vh
12

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon 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 bérbe 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.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	39 290 000	27 783 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	35 840 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Horánszky utca 25. szám (36609/0/A/20 hrsz-ú) alatti alagsori raktár/üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

35.840.000 Ft-ban,

azaz

Harmincötmillió-nyolcszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. október 07.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 korlátozottan 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 értékbecsélyező 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 2022. október 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.

Vh
14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

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: 8000004/457613/2022

2022.09.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36609/0/A/20 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Horánosky utca 25. "Földfúvargálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma agárd/Eál	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	140	0 0	115/1000	Állami
Bejegyző határozat: 999998/1999/				törő határozat: 185721/1/1997/97.11.10
raktár	140	0 0	115/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185721/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyző határozat: 107374/1989/1989.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 185721/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 107374/1989/1989.11.29 törő határozat: 185721/1/1997/97.11.10

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28
jogcím: eredeti felvétel 107374/1989/1989.11.29
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törő határozat: 185721/1/1997/97.11.10 törő határozat: 185721/1/1997/97.11.10

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FÖV. VIII. KER. IKV
cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 185721/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh
16



KÖZÖS HelysÉgek	
	helység
500	szarvaskő (Hont)
300	1. sz. sz.
500	szarvaskő

KÖZÖS HEYSÉGEK

FŐV. VIII. KER. INGYENKÉZELŐ
BP. VIII. BAROSS U. 65-67.
BP. VIII. MAKARENKO U. 25.
TARSASHÁZÁ ALAPÍTÁSA
aloprajzok

Numero 60.

TÁRSASHÁZ/TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

8-1995
ine.hu

BUDAPESTI FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
TULAJDONKEZELŐ VÁLLALAT

I.

Általános rendelkezések

1997 MAJ 27.	9598
Melleglet	Szám

rott Fővárosi VIII.ker.Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, VIII.ker.
s u. 65-67./ mint a VIII.ker. 1898 sz.tulajdoni lapon nyilvántartott
hrsz-ú 676 m2 területű, a természetben Makarenkó u.25. sz.alatt lévő,
yar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított
69. Korm.sz. rendelet 2 §. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingat-
az 1977. évi 11.tör. rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak
lelően

t á r s a s h á z z á

tja.

yar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, vala-
egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően
és természetben megosztva, a telkek és a közös tulajdonban maradó épületrészek
használatának jogával együtt - a vevők személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

ok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosai-
zatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett követ-
puletrészek és berendezések:

76 m2 telék

árt, betonozott udvar

z alap fő és válaszfalak külső vakolattal, azok a belső vakolatok,
melyek a közösségben marad, közös célra szolgáló épületrészekhez
artoznak, továbbá a földem és az azokon lévő feltöltés.

ember 22

Vh
18

IV. Tetőszerkezet: fa, állószékes, szelemenés nyereg-félnyereg tető	
V. Kémény, ., kéményszéllel	
VI. Az összes víz elleni szigetelés, csapadék-víz elvezető csatorna-alap és ejtővezeték az utcai fővezetékbe való bekötéstől a külön tulajdonban álló helyiségek leágazó vezetékéig.	
VII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	
VIII. Csatorna az utcai fővezetékbe való bekötéstől az ágvezetékig	
IX. Gázvezeték a fogyasztásmérő óráig.	
X. Bejárat	26,50 m ²
XI. Lépcsőház /Fsz/	22,75 m ²
XII. Lépcsőház /Fsz+I-II.em./	31,50 m ²
XIII. Szellőző /Fsz+I-II.em./	28,80 m ²
XIV. Szellőző /Fsz+I-II.em./	36,00 m ²
XV. Szellőző /Fsz+I-II.em./	12,00 m ²
XVI. Mosókonyha	10,50 m ²
XVII. Előtér	3,24 m ²
XVIII. WC előtér	1,60 m ²
XIX. <u>Pince</u> -folyosó	62,00 m ²
XX. Vízóra	13,75 m ²
XXI. Lépcsőház /pince/	9,00 m ²
XXII. Lépcsőház /I-II.em./	56,60 m ²
XXIII. Szellőző / I-II.em./	1,60 m ²
XXIV. <u>I.em.</u> függőfolyosó	33,00 m ²
XXV. Előtér	2,31 m ²
XXVI. WC előtér	1,60 m ²
XXVII. WC	0,85 m ²
XXVIII. <u>II.em.</u> előtér	2,31 m ²
XXIX. Függőfolyosó	33,00 m ²
XXX. Padlás	360,55 m ²

2. A közös tulajdon 1000/1000.- azaz: egyezer-ezredrész eszmei tulajdoni hányadból áll.

telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 29/1000.- azaz: huszonkilenc ezred eszmei tulajdoni hányaddal.

20./1898/20. sz.társasházi különlapon 36609/A/20. hrsz.alatti, alagsori, előkészítő, zsillipkamra fűjő, szárító, zuhanyozó, raktár helyiségekből álló 140 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből, és berendezési tárgyakból 115/1000, azaz: száztizenöt ezred eszmei tulajdoni hányaddal.

III.

Ingyatlannvllvántartási rendelkezések

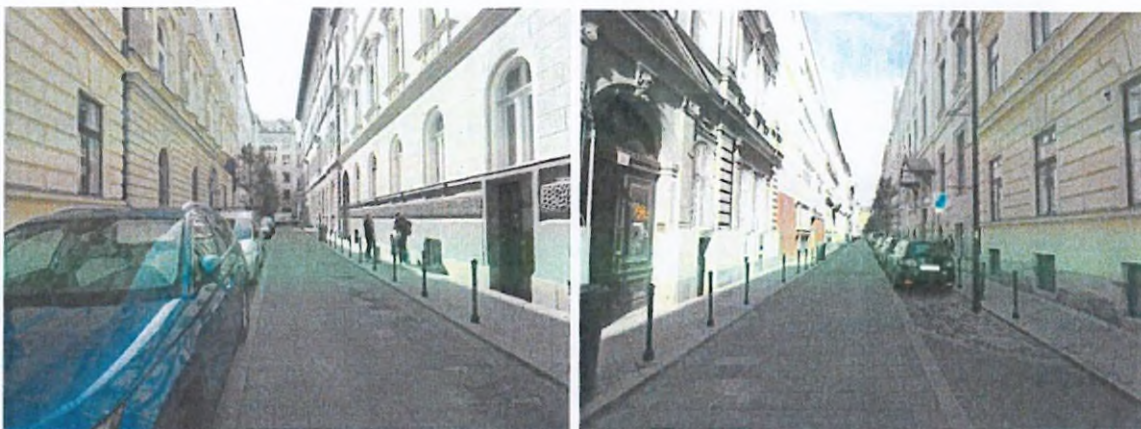
Alulirott Főv. VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a kizárólagosan Magyar Állam tulajdonát képező lakónáz kizárólagos kezelője, a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlannvllvántartási és Földminősítési Osztályánál kérelmezi, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannvllvántartásba jegyezze be.

Ennek során a II. fejezet A./ pontjában foglaltaknak megfelelően a társasházközösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel egyesítse a társasház törzslapján, míg a II. fejezet B./ pontjában felsorolt öröklakásokat és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a közösségben lévő vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei tulajdoni hányadokat önálló ingatlanként elkülönítve a tulajdoni lapokon tüntesse fel és azokra:

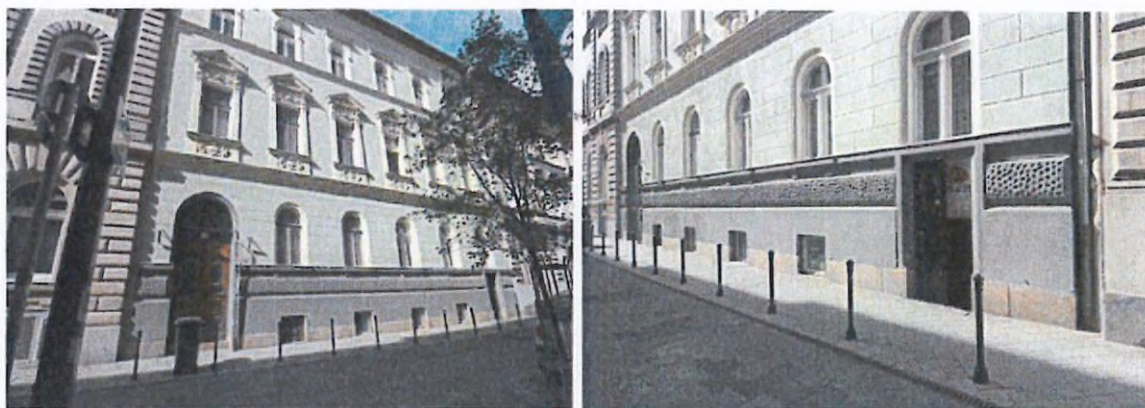
- 1./ a tulajdonjogot a Magyar Állam javára,
- 2./ a kezelői jogot pedig a Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat javára jegyezze be.

Vh

1085 Budapest, Horánszky utca 25. alagsori üzlet (Hrsz.: 36609/0/A/20)

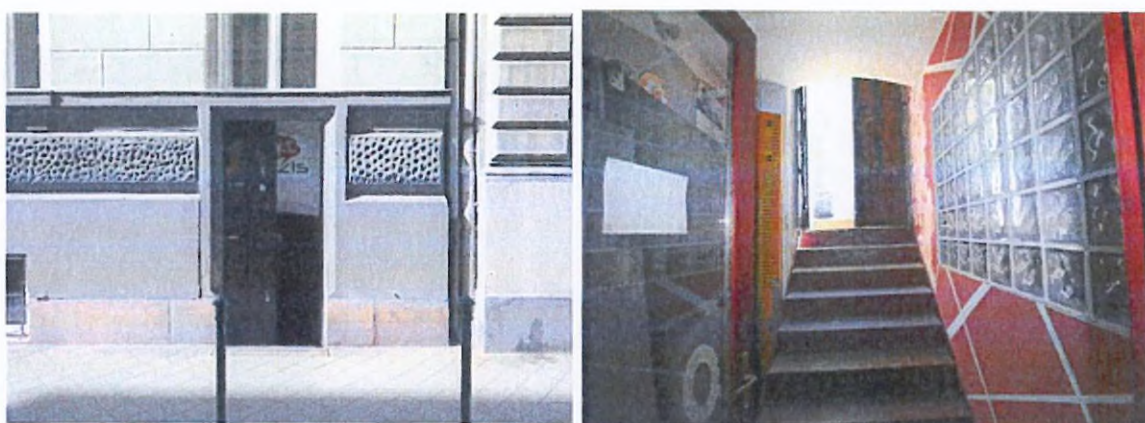


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. október 05.

Vh
21

1085 Budapest, Horánszky utca 25. alagsori üzlet (Hrsz.: 36609/0/A/20)



Üzlettér



Üzlettér



Közlekedő



Raktár

2022. október 05.

Vh

1085 Budapest, Horánszky utca 25. alagsori üzlet (Hrsz.: 36609/0/A/20)



Mosogató átfolyós vízmelegítővel



Műhely



Műhely



Mosogató átfolyós vízmelegítővel



Villanybojler

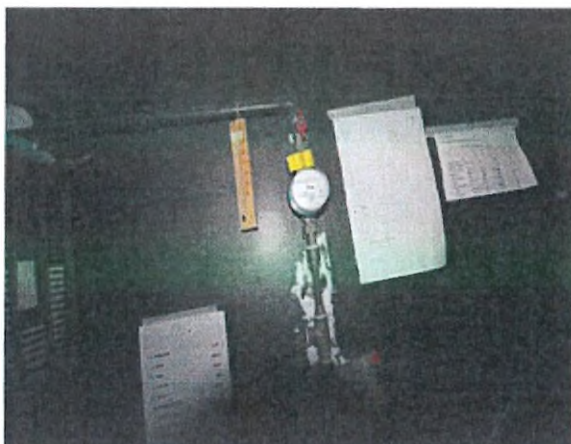


Villanyóra

2022. október 05.

Vh
23

1085 Budapest, Horánszky utca 25. alagsori üzlet (Hrsz.: 36609/0/A/20)



Vízóra



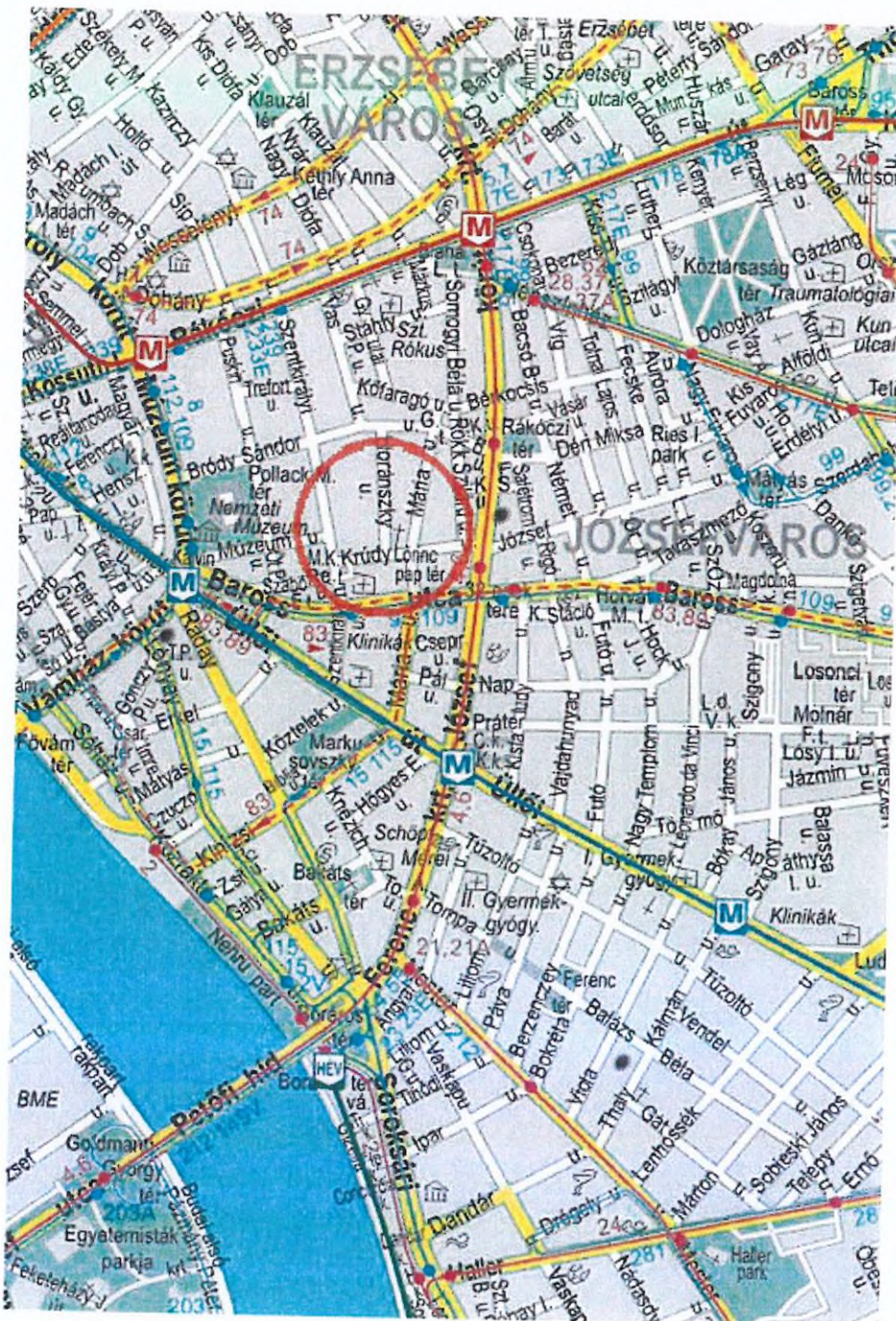
Vakolatleválás

2022. október 05.

Vh
24

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Horánszky utca 25.



Vh
25