

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

51. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres helyiségek és lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 22 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Jelen előterjesztésben azon üres lakások és helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot, amelyek bérbeadása nehézkes, a bérbevétel iránt érdemi érdeklődés nem volt.

A lakások esetében a Lakásgazdálkodási Iroda levélben tájékoztatta Elidegenítési Irodánkat, hogy azokat elidegenítés érdekében átadja, nem tudja bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat, mivel azok felújításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, illetve a korábbi tapasztalatok alapján a lakásigénylők azokat nem kívánták elfogadni, így bár jogszabály alapján bérbe adhatók lennének, hosszabb ideje üresek. A lakások egy része végrehajtás során került vissza az Önkormányzat birtokába.

A Helyiség Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat a tapasztalatok alapján nem tudja a Helyiség Bérbeadási Iroda bérbeadás útján hasznosítani.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokkal szemben, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz, nincs jelentkező a pályázatokra általában az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- Budapest VIII., Auróra u. 13. II. em. 13. szám alatti, 35016/0/A/15 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, komfort nélküli lakás, likvid forgalmi értéke: 1.480.000,- Ft. A lakás az épület legfelső szintjén található. A körítő falakon és a mennyezeten beázás, repedések látszanak. A felületképzések korszerűtlenek. A parketta mozog, recseg. A lakás komfortosítása szükséges.
- Budapest VIII., Baross u. 102. I. em. 17. szám alatti, 35507/0/A/17 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, komfort nélküli lakás, likvid forgalmi értéke: 1.200.000,- Ft. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújítandók, helyenként cserélendők. A fűtést konvektor biztosítja, cserélendő. A meleg víz előállítására villanybojler szolgál, ami szabálytalanul van bekötve, a bojler cseréje és szabályos bekötése szükséges. A berendezési tárgyak hiányoznak, a lakás komfortosítása szükséges. A lakás bérbeadás céljából történő lakhatóvá tétele, korszerűsítése nem gazdaságos.
- Budapest VIII., Baross u. 122. fsz. 2. szám alatti, 35405/0/A/1 hrsz-ú, 63 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 5.040.000,- Ft. A lakás utcai bejárattal rendelkezik, a nyílászárók fa szerkezetűek, cserélendők, a padló burkolatok cserélendők, a falburkolatok felújítandók. A fű-

tést konvektor biztosítja, cserélendő. A közművezetékek a lakás állapota alapján cserélendők. A meleg vizet biztosító berendezés nincs. A berendezési tárgyak pótlása szükséges. A lakás felújítása bérbeadás céljából nem gazdaságos.

- Budapest VIII., Baross u. 124. II. em. 35. szám alatti, 35404/0/A/40 hrsz-ú, 31 m² alapterületű, komfort nélküli lakás, likvid forgalmi értéke: 1.490.000,- Ft. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújítandók, cserélendők. A lakásban egy darab falikút van. A fűtést gázkonvektor biztosítja, ami cserélendő, meleg víz előállítására szolgáló eszköz nincs, a konyhában egy darab falikút van. A nyílászárók avultak, vetemedettek. A berendezési tárgyak cseréje, pótlása, a lakás komfortosítása szükséges. A lakás bérbeadás céljából történő felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos.
- Budapest VIII., Bókay J. u. 56. I. 14. szám alatti, 36203/0/B/17 hrsz-ú, 48 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 4.950.000,- Ft. A lakás nyílászárói fa szerkezetűek, vetemedettek, felújításuk szükséges. A lakásban láthatóan korszerűsítő felújítás nem történt, a berendezési tárgyak kora alapján a lakás vezetékeinek átvizsgálása szükséges, állapotuk, felújításuk/cseréjük utolsó időpontja nem ismert. A padló burkolatok avultak, cseréjük szükséges, a falak festése koszos, felújítandó.
- Budapest VIII., Fecske u. 15. félemelet 4. szám alatti, 34987/0/A/4 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 2.610.000,- Ft. A lakás jelentősen lelakott, hő előállító, hő leadó berendezéssel nem rendelkezik, jelenlegi állapotában bérbeadás útján nem hasznosítható. A nyílászárók fa szerkezetűek, cserélendők. A padló burkolatok cserélendők, a falburkolatok felújítandók. A helyreállítása bérbeadás céljából nem gazdaságos, a felújítás mellett a fűtés biztosítása és a berendezési tárgyak pótlása is szükséges.
- Budapest VIII., Fecske u. 45. I. em. 8. szám alatti, 34974/0/A/9 hrsz-ú, 30 m² alapterületű, komfort nélküli lakás, likvid forgalmi értéke: 1.600.000,- Ft. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújítandók. Az ingatlan lelakott állapotú, piszkos, bűdös. A falak nedvesek, a körítő falakon repedések, 0,5-1,0 m magasságig vizesedés látszik. A fűtést gázkonvektor biztosítja, cserélendő, a meleg víz előállítására szolgáló berendezés nincs a lakásban. A falak javítandók, a korábbi falbontások helyreállítása elengedhetetlen. A lakás komfortosítása, a berendezési tárgyak pótlása szükséges. A lakás bérbeadás céljából történő felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos.
- Budapest VIII., Fűvészkert u. 4. fsz. 9. szám alatti, 36114/0/A/10 hrsz-ú, 26 m² alapterületű, félkomfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 1.260.000,- Ft. A lakásban a konyha végében zuhanyzót alakítottak ki, szellőzése nem biztosított, WC nincs. A meleg vizet villanybojler biztosítja, ami cserélendő. A fűtés konvektorral megoldott, állapota felülvizsgálandó, várhatóan cserélendő. A falak nedvesek, a lakás benapozottsága csekély. A padló burkolatok cserélendők. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújítandók. A lakás bérbeadás céljából történő felújítása nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Horváth Mihály tér 5. fsz. 2. szám alatti, 35547/0/A/2 hrsz-ú, 40 m² alapterületű félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke: 3.000.000,- Ft. A lakás bejárata az udvarból nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaját OSB lapokkal zárták le. A gázórát piros plombával lezárták, a villanyórát leszerelték. A lakásban 2 db vízóra van, a vizet lezárták. A kamra és a WC romos, vakolathiányos. A konyhában hideg vizes mosogató van. Fürdőszoba és meleg víz ellátás nincs. Az udvari tájolású szobában a parapet gázkonvektort leszerelték, fűtés nincs. Az ablaküvegek töröttek, a falak és a mennyezet piszkos. A körítő falakon 1 m magasságig vizesedés látszik. A közművezetékek a lakás állapota alapján annak megfelelőek, cseréjük szükséges. A lakás felújítása, korszerűsítése bérbeadás érdekében nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Koszorú u. 22. fsz. 13. szám alatti, 35289/0/A/13 hrsz-ú, 41 m² alapterületű komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 2.260.000,- Ft. A lakás kissé sötét. A nyílászárók fa szerkezetűek, cserélendők, a padló burkolatok cserélendők, a falak nedvesek, penészesek, a vakolat hullik, a vizesedés megszüntetése szükséges. A fűtést konvektor biztosítja, ami cserélendő. A berendezési tárgyak cserélendők, pótlandók. A lakás felújítása, korszerűsítése bérbeadás érdekében nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Mátyás tér 13. II. em. 7. szám alatti, 35147/0/A/25 hrsz-ú, 26 m² alapterületű komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 1.670.000,- Ft. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik,

fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában gáztűzhely van, ami nincs a hálózatba bekötve. A gázórát piros plombával lezárták, a villanyórát leszerelték, vízóra van, a vizet elzárták. A lakásban külön fürdőszoba és WC van. A meleg vizet elektromos bojler szolgáltatja, ami cserélendő. A mennyezetten beázás, repedések nyomai látszanak. Az ablakot OSB lapokkal zárták le, a külső ablakszárnyak hiányoznak. A fűtés nem megoldott. A lakás bérbeadás érdekében történő felújítása nem gazdaságos.

- A Budapest VIII., Rákóczi út 51. félemelet 1. szám alatti, 34641/0/A/12 hrsz-ú, 25 m² alapterületű komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 2.000.000,- Ft. A lakásnak konyhája nincs, a lakással szemben támasztott követelményeket nem teljesíti. A zuhanyozó-WC-t a szobából lépcsőn lehet megközelíteni. Nincs gázvezeték és fűtés, udvari és világítóudvari tájolású, hátsó lépcsőházi elhelyezkedésű. a berendezési tárgyak, gépészeti berendezések cserélendők. Állapota lelakott. A lakás bérbeadás érdekében történő felújítása nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Rákóczi út 71. III. em. 10. szám alatti, 34612/0/A/45 hrsz-ú, 39 m² alapterületű komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 4.400.000,- Ft. A nyílászárók fa szerkezetűek, vetemedettek, felújítandók. A padlóburkolatok cserélendők, a falburkolatok felújítandók. A szobai parketta elkopott. A fűtést konvektor biztosítja, felújítandó, esetleg cserélendő. A meleg vizet kazán állítja elő, állapota felülvizsgálandó, felújítandó, esetleg cserélendő. A fürdőszoba a szobából nyílik, a különálló WC szellőzése nem megoldott. A konyhában egy rozsdás, kétmedencés mosogató van, a konyhai berendezés hiányzik. A közművezetékek állapota a lakás többi része alapján vélhetően rossz, cserélendő. A lakás lelakott, bérbeadás céljából történő felújítása nem gazdaságos.
- Budapest VIII., Somogyi B. u. 16. fsz. 1. szám alatti, 36424/0/A/5 hrsz-ú, 39 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 4.000.000,- Ft. A lakás jelenlegi állapotában nem használható. A nyílászárók fa szerkezetűek, cserélendők, a fal és padló burkolatok rossz állapotúak, a közművezetékek a lakás többi részének állapota alapján cserélendők. A fűtést konvektor biztosítja, cserélendő. A lakásban szabálytalanul kád került elhelyezésre a konyhában. Meleg víz biztosítására szolgáló berendezés nincs. A lakás sötét, lakhatóvá tétele bérbeadás céljából nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Szigony u. 10. I. em. 5. szám alatti, 35728/35/A/5 hrsz-ú, 50 m² alapterületű összkomfortos lakás likvid forgalmi értéke: 3.500.000,- Ft. A lakás belső állapota panel szinten teljesen felújítandó, a burkolatok cserélendők. Az elektromos vezetékek felújítására nem került sor, régi, alumínium vezetékek vannak, a teljes felújítása, korszerűsítése indokolt. A vakolat javítása és a falak festése szükséges. A víz és csatorna vezetékek az épülettel egy korúak, cseréjük, korszerűsítésük szükséges. A távfűtés és a meleg víz előállítás magas költségei miatt a lakás bérbeadása szinte lehetetlen. Több alkalommal került felajánlásra a lakás bérbeadás céljából, de a költségek miatt nem volt rá jelentkező.
- Budapest VIII., Tömő u. 17. fsz. 1. szám alatti, 36208/0/A/1 hrsz-ú, 20 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 1.000.000,- Ft. A lakás bejárata befalazott, az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában csak gáztűzhely van, más berendezés nincs. A zuhanyozóban WC és épített, csempézett zuhanytálca van. A meleg vizet 80 l-es elektromos bojler szolgáltatja, cserélendő. Az utcai tájolású szobában parapet gázkonvektor, a konvektor cserélendő. A szobában kb. 4 m²-es, fagerendás, rossz állapotú galéria található. A félszoba csak 9,99 m² alapterületű, trapéz alakú, rosszul használható. A mennyezetten 4 m² felületű beázás, a körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig vizesedés látszik. A parketta helyenként 20 cm magasra felpúposodott. A lakás felújítása, korszerűsítése bérbeadás céljából nem gazdaságos.
- Budapest VIII., Tömő u. 62. fsz. 13. szám alatti, 36106/0/A/13 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 1.540.000,- Ft. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújítandók. A fűtést konvektor biztosítja, állapota felülvizsgálandó, a fürdőszoba ajtó cserélendő. A meleg vizet elektromos bojler szolgáltatja, ami rossz, cserélendő. A teljes konyhai berendezés hiányzik. A falak nedvesek, penészesek, szigetelés szükséges. A lakhatóvá tétele bérbeadás céljából nem gazdaságos.
- A Budapest VIII., Magdolna u. 21. fsz. 15. szám alatti, 35509/0/A/9 hrsz-ú, 24 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 1.090.000,- Ft. A raktár a hátsó udvarban álló, a lakóházhoz csatlakozó, félnyereg tetős, földszintes, alapincézetlen épületben található. A tetőszerkezet hullá-

mos, szétcsúszott, a kéményseprő járda hullámos, veszélyes, a macskalépcsőből téglák hiányoznak. A helyiségeket befalazták, bejárata fa ajtó, zár nincs benne. Az albetétben csak elektromos áram van, a csapokat és a bojleret leszerelték, a vizet lezárták. Fűtés, gázvezeték és melegvíz nincs. A felületképzések elhanyagoltak, piszkosak, 2 m magasságig faldedvesség, repedések, a mennyezeten 2-3 m² beázás látható. A fal és a mennyezet szinte teljes felülete erősen penészes, a falak vizesek. Az ablaküvegek törtek, párkány nincs.

- A Budapest VIII., Tavaszmező u. 8. szám alatti pince, 35171/0/A/1 hrsz-ú, 80 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke: 4.010.000,- Ft. Az utcai pincehelyiségnek két bejárata van, mindkettőn rozsdás vaslemez ajtó található. A bejárat magassága 1,70 m, nem szabványos. A raktár belmagassága 2,60 m, a kapualj alatti összekötő átjáró csak 1,40 m belmagasságú. A raktárban található a ház elektromos, gáz- és vízbekötése és vízórája. Leágazások, közmű csatlakozások, mérőórák nincsenek. A kis bejárati belmagasság miatt korlátozottan használható.
- A Budapest VIII., Rákóczi út 69. szám alatti pince, 34611/0/A/90 hrsz-ú, 23 m² alapterületű üzlet-helyiség likvid forgalmi értéke: 1.470.000,- Ft. Az üzlet-helyiség bejárata az udvarról nyílik, padlószintje 10 lépcsőfokkal az udvar szintje alatt van, alumínium keretes, üvegezett bejárati ajtaja előtt acélrács van. A bejárat 1,90 m magas, nem szabványos. Az üzlet boltíves, 1,70-2,30 m belmagasságú, falakkal, a lépcső alatti átjáróval tagolt. A bejáraton kívül csak egy kis ablakon kap némi természetes fényt. A falak magasan vizesek, a vakolat feltáskásodott, omlik. Világítótestek az üzletben nincsenek. A helyiségben vízóra van, vízcsap és csatorna nincs. 400 V-os elektromos mérőóra van, fűtés, melegvíz, gázvezeték és WC nincs.
- A Budapest VIII., Baross u. 8. szám alatti pince, 36571/0/A/2 hrsz-ú, 42 m² alapterületű raktár-helyiség likvid forgalmi értéke: 4.010.000,- Ft. A helyiség bejárata az udvarról nyílik. Az albetét két helyiségből áll. Padozata beton, a falak téglából vannak, vakolatlanok. Csak az elektromos közmű hálózatra van rákötve. A mennyezeten a ház csatorna és víz csővezetékei vannak felfüggesztve. A falakon felhúzó talajnedvesség nyomai látszanak.

További releváns adatok a mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadásakor, négy lakás esetében haladja meg a költségelvű bérleti díj a közös költség összegét, minden más esetben a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakások saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

A lakások felújítása 10 éves időtartamban sem térül meg az Önkormányzat részére, tekintettel arra, hogy az állandó költségek mellett az egyszeri költség elszámolására már nem marad a bérleti díjban fedezet. A felújítások esetében megtérülési számítás elkészítése emiatt nem értelmezhető.

A bérleti díj bevételt a bérlő személyétől függően tovább csökkentheti, ha a bérlő – akár csak átmenetileg – szociális bérleti díjra jogosult.

A közös költség kiadások mellékvízmérő szerelésével történő csökkentése nehézkes, mivel a jelenleg hatályos rendelkezések esetében abban az esetben kerülhet mellékvízmérő felszerelésre, ha a társasház a közműszolgáltató felé nem rendelkezik tartozással. Ellenkező esetben a közműszolgáltató nem hitelesíti a mérőórát, és nem veszi nyilvántartásába. A társasházak többsége sajnos adós a közműszolgáltató felé, ezért a közös költség vízmérővel történő csökkentésére ezekben az esetekben szinte nincs lehetőség.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs. Az ingatlanok a rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. Azon ingatlanok esetében, amelyek HVT területen vannak a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs.

Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre.

Fenti elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) Bu-

dapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakás célú ingatlanok tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 33/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 6. §, 7. § és 8. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

A listára az önkormányzati költségek csökkentése érdekében a legmagasabb közös költség vonzattal rendelkező, rossz műszaki állapotú, illetve egyéb indokok alapján, rövid időn belül elidegenítendő ingatlanokat vettük fel. A felsorolt lakások jelenlegi állapotukban nagyrészt lakhatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadásuk, állapotuk vagy méretük miatt nem lehetséges.

A felsorolt helyiségek jelenlegi állapotukban nagyrészt hasznosíthatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel. A helyiségek bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Előzőek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok árverésen történő értékesítését. Javasoljuk továbbá, hogy a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 100.000,- Ft/m², a félkomfortos lakások esetében 130.000,- Ft/m², a komfortos és összkomfortos lakások esetében 150.000,- Ft/m² összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár
Auróra u. 13. II. 13.	35016/0/A/15	25 m ²	komfort nélküli lakás	2.500.000 Ft
Baross u. 102. I. 17.	35507/0/A/17	25 m ²	komfort nélküli lakás	2.500.000 Ft
Baross u. 122. fsz. 2.	35405/0/A/1	63 m ²	komfortos lakás	9.450.000 Ft
Baross u. 124. II. 35.	35404/0/A/40	31 m ²	komfort nélküli lakás	3.100.000 Ft
Bókay J. u. 56. I. 14.	36203/0/B/17	48 m ²	komfortos lakás	7.200.000 Ft
Fecske u. 15. félem. 4.	34987/0/A/4	36 m ²	komfortos lakás	5.400.000 Ft
Fecske u. 45. I. 8.	34974/0/A/9	30 m ²	komfort nélküli lakás	3.000.000 Ft
Füvészkert u. 4. fsz. 9.	36114/0/A/10	26 m ²	félkomfortos lakás	3.380.000 Ft
Horváth Mihály tér 5. fsz. 2.	35547/0/A/2	40 m ²	félkomfortos lakás	5.200.000 Ft
Koszorú u. 22. fsz. 13.	35289/0/A/13	41 m ²	komfortos lakás	6.150.000 Ft
Mátyás tér 13. 2. 7.	35147/0/A/25	26 m ²	komfortos lakás	3.900.000 Ft
Rákóczi út 51. félem. 1.	34641/0/A/12	25 m ²	komfortos lakás	3.750.000 Ft
Rákóczi út 71. III. 10.	34612/0/A/45	39 m ²	komfortos lakás	5.850.000 Ft
Somogyi B. u. 16. fsz. 1.	36424/0/A/5	39 m ²	komfortos lakás	5.850.000 Ft
Szigony u. 10. I. 5.	35728/35/A/5	50 m ²	összkomfortos lakás	7.500.000 Ft
Tömő u. 17. fsz. 1.	36208/0/A/1	20 m ²	komfortos lakás	3.000.000 Ft
Tömő u. 62. fsz. 13.	36106/0/A/13	28 m ²	komfortos lakás	4.200.000 Ft

Amennyiben az első árverés azért nem volt eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási árat az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-án, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási árat az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a képezze. A helyiségek kikiáltási árának meghatározását a versenyeztetési szabályzatban foglaltak alapján javasoljuk.

II. A beterjesztés indoka:

Az előterjesztéssel kapcsolatban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult a döntés meghozatalára.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti helyiségek és lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) a) pontja alapján 100 MFt forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság. Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Versenyeztetési szabályzat) 92.) pontja az alábbiak szerint határozza meg a lakások kikiáltási árát:

„A kikiáltási árát, ha a Kiíró másként nem dönt

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a képezi,
 - a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- b.) helyiség esetében
- b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a képezi,
 - b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- c.) az eredménytelen felhívásban meghatározott összeg képezi, amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést.”

A Versenyeztetési szabályzat 6.) pontja határozza meg a Kiíró fogalmát. „Kiíró: az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében, a pályázat kiírására, valamint a versenyeztetési eljárás eredményeként az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntést meghozó tulajdonosi joggyakorló.”

A lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 11. §-a alapján: “Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.”

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: “Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.”

A (2) bekezdés szerint: “ Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

- a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra
- b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az értékesítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Auróra u. 13. II. em. 13. szám alatti, 35016/0/A/15 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 2.500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 2.) a Budapest VIII., Baross u. 102. I. em. 17. szám alatti, 35507/0/A/17 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 2.500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 3.) a Budapest VIII., Baross u. 122. fsz. 2. szám alatti, 35405/0/A/1 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 9.450.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 4.) a Budapest VIII., Baross u. 124. II. em. 35. szám alatti, 35404/0/A/40 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.100.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 5.) a Budapest VIII., Bókay J. u. 56. I. 14. szám alatti, 36203/0/B/17 helyrajzi számú, 48 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 7.200.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 6.) a Budapest VIII., Fecske u. 15. félemelet 4. szám alatti, 34987/0/A/4 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 5.400.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 7.) a Budapest VIII., Fecske u. 45. I. em. 8. szám alatti, 34974/0/A/9 helyrajzi számú, 30 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.000.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 8.) a Budapest VIII., Fűvészkert u. 4. fsz. 9. szám alatti, 36114/0/A/10 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.380.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 9.) a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 5. fsz. 2. szám alatti, 35547/0/A/2 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 5.200.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 10.) a Budapest VIII., Koszorú u. 22. fsz. 13. szám alatti, 35289/0/A/13 helyrajzi számú, 41 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 6.150.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 11.) a Budapest VIII., Mátyás tér 13. II. em. 7. szám alatti, 35147/0/A/25 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.900.000,-

Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

- 12.) a Budapest VIII., Rákóczi út 51. félemelet 1. szám alatti, 34641/0/A/12 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.750.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 13.) a Budapest VIII., Rákóczi út 71. III. em. 10. szám alatti, 34612/0/A/45 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 5.850.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 14.) a Budapest VIII., Somogyi B. u. 16. fsz. 1. szám alatti, 36424/0/A/5 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 5.850.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 15.) a Budapest VIII., Szigony u. 10. 1. em. 5. szám alatti, 35728/35/A/5 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű összkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 7.500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 16.) a Budapest VIII., Tömő u. 17. fsz. 1. szám alatti, 36208/0/A/1 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 3.000.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 17.) a Budapest VIII., Tömő u. 62. fsz. 13. szám alatti, 36106/0/A/13 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 4.200.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 18.) a Budapest VIII., Magdolna u. 21. fsz. 15. szám alatti, 35509/0/A/9 helyrajzi számú, 24 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.090.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 19.) a Budapest VIII., Tavaszmező u. 8. szám alatti, 35171/0/A/1 helyrajzi számú, 80 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 4.010.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 20.) a Budapest VIII., Rákóczi út 69. szám alatti, 34611/0/A/90 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.470.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 21.) a Budapest VIII., Baross u. 8. szám alatti, 36571/0/A/2 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 4.010.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.
- 22.) a jelen határozat 1.)-19.) pontjaiban foglalt lakások esetében, amennyiben második árverés meghirdetésére azért kerül sor, mert az első árverésre senki nem regisztrált, az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-ának, a harmadik árveréstől ugyanezen indok fennállása esetén, az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-ának megfelelő összegben kell megjelölni kikiáltási árat.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. március 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
igazgató

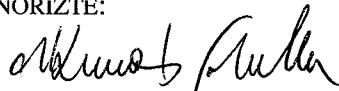
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

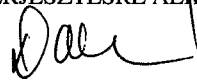
ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ 2015 MAREC 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA 2015 MAREC 05.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

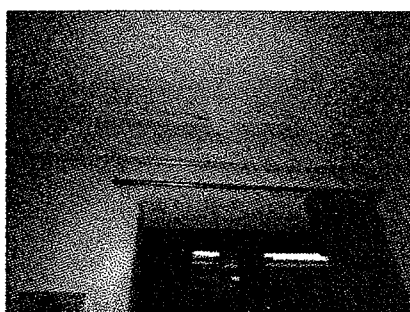
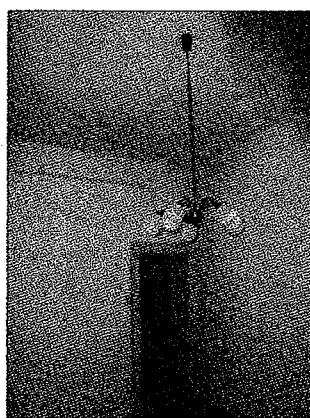
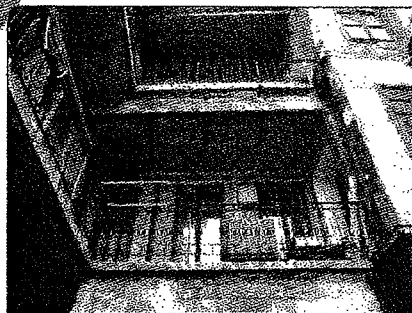

SOÓS GYÖRGY

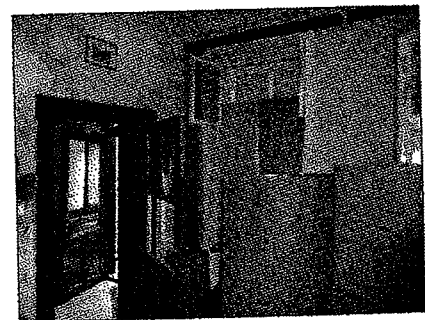
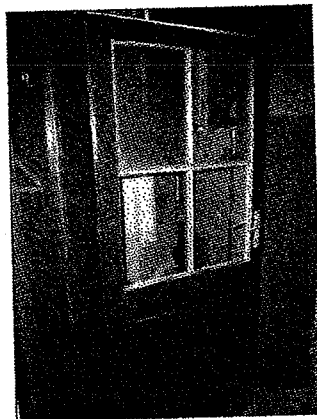
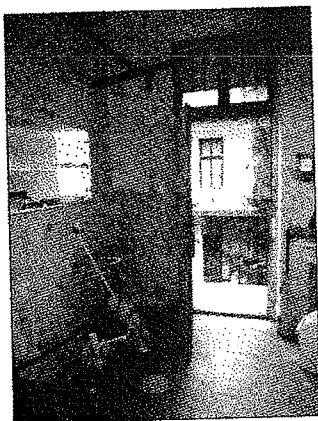
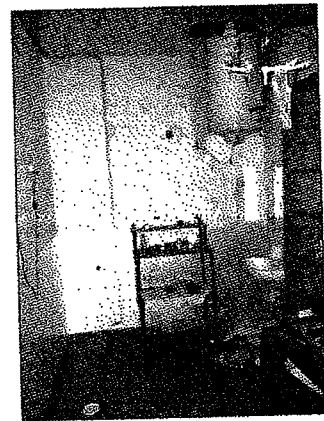
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (e Ft)	likvid forgalmi érték (e Ft)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	víz-órás	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti költségvű lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Auróra u. 13. 2. 13.	35016/0/A/15	25 m ²	komfort nélküli lakás	2.500	1.480	2013.10.24.	2014.12.03.	igen	12.550	0	4.575	18,19	4/18
Baross u. 102. 1. 17.	35507/0/A/17	25 m ²	komfort nélküli lakás	2.500	1.200	2014.06.23.	2014.10.30.	nem	13.020	0	4.575	17,30	6/27
Baross u. 122. fsz. 2.	35405/0/A/1	63 m ²	komfortos lakás	9.450	5.040	2012.10.18.	2013.08.22.	nem	36.748	0	22.869	18,98	12/69
Baross u. 124. 2. 35.	35404/0/A/40	31 m ²	komfort nélküli lakás	3.100	1.490	2014.05.06.	2014.10.30.	nem	14.074	0	5.673	15,71	7/55
Bókay J. u. 56. I. 14.	36203/0/B/17	48 m ²	komfortos lakás	7.200	4.950	2013.02.26.	2013.08.22.	nem	18.703	0	17.424	39,58	18/40
Fecske u. 15. félem. 4.	34987/0/A/4	36 m ²	komfortos lakás	5.400	2.610	2012.11.30.	2013.08.22.	nem	23.049	0	13.068	44,54	9/15
Fecske u. 45. 1. 8.	34974/0/A/9	30 m ²	komfort nélküli lakás	3.000	1.600	2014.06.10.	2014.11.04.	nem	10.730	0	5.490	30,27	4/16
Füvészkert u. 4. fsz. 9.	36114/0/A/10	26 m ²	félkomfortos lakás	3.380	1.260	2013.11.08.	2014.09.03.	nem	9.334	0	6.136	18,14	6/44
Horváth Mihály tér 5. fsz. 2.	35547/0/A/2	40 m ²	félkomfortos lakás	5.200	3.000	2014.05.08.	2014.11.04.	igen	11.281	0	9.440	19,41	3/17
Koszorú u. 22. fsz. 13.	35289/0/A/13	41 m ²	komfortos lakás	6.150	2.260	2010.09.02.	2013.06.24.	igen	10.329	0	14.883	33,65	15/45
Mátyás tér 13. 2. 7.	35147/0/A/25	26 m ²	komfortos lakás	3.900	1.670	2014.10.09.	2014.12.17.	nem	6.760	0	9.438	19,83	9/43
Rákóczi út 51. félem. 1.	34641/0/A/12	25 m ²	komfortos lakás	3.750	2.000	2014.03.25.	2014.09.16.	nem	7.095	0	9.075	8,84	7/71
Rákóczi út 71. 3. 10.	34612/0/A/45	39 m ²	komfortos lakás	5.850	4.400	2011.05.12.	2013.06.24.	igen	7.359	0	14.157	7,61	3/53
Somogyi B. u. 16. fsz. 1.	36424/0/A/5	39 m ²	komfortos lakás	5.850	4.000	2011.03.09.	2013.08.22.	nem	10.709	6.772 2014 12 31-ig	14.157	5,08	2/25
Szigony u. 10. 1. 5.	35728/35/A/5	50 m ²	összkomfortos lakás	7.500	3.500	2011.08.03.	2013.06.24.	igen	10.500	0	18.150	3,23	3/95
Tömő u. 17. fsz. 1.	36208/0/A/1	20 m ²	komfortos lakás	3.000	1.000	2014.05.13.	2014.11.04.	nem	10.032	0	7.260	92,94	25/27
Tömő u. 62. fsz. 13.	36106/0/A/13	28 m ²	komfortos lakás	4.200	1.540	2013.07.23.	2014.09.03.	nem	25.974	0	10.164	17,60	5/28
Magdolna u. 21. fsz. 15.	35509/0/A/9	24 m ²	raktár helyi-	1.090	1.090	2012.11.30.	2014.11.18.	igen	6.699	0		47,20	9/22

Tavaszmező u. 8. pinceszint	35171/0/A/1	80 m ²	ség raktár helyi- ség	4.010	4.010	1997.10.29.	2014.11.03.	igen	21.200	0		21,60	4/17
Rákóczi út 69. pinceszint	34611/0/A/90	23 m ²	üzlethelyi- ség	1.470	1.470	2010.06.29.	2014.12.03.	igen	5.268	0		4,34	5/92
Baross u. 8. pinceszint	36571/0/A/2	42 m ²	raktár helyi- ség	4.010	4.010	2009.04.24.	2015.01.06.	nem	7.616	0		5,94	3/17





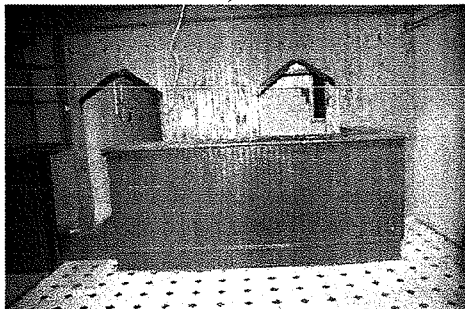
FOTÓK



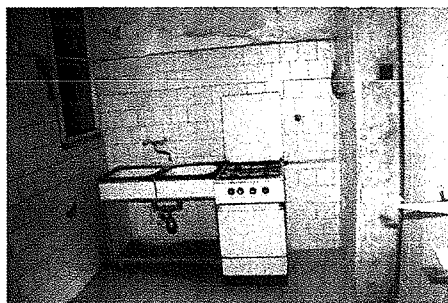
Baross utca 122., homlokzat



Az ingatlan bejárata



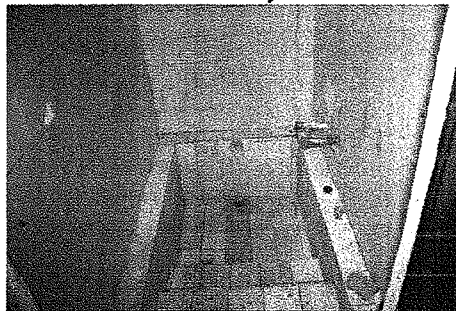
Szoba(vendégtér, pult)



Konyha



Szoba kifelé nézve



Fürdő szerű helyiség



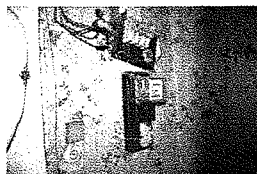
Wc



Udvari szoba udvari ablakkal



Gázóra



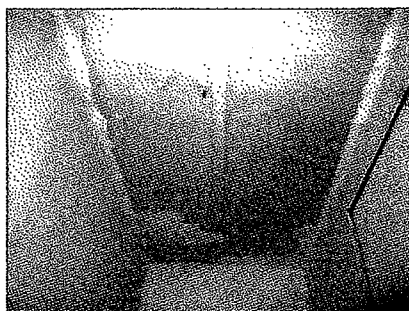
Villanyóra



Konvektor



Vakolathibás fal



Értékelt ingatlan: 1083 Budapest, VIII. ker., Bókay János utca 56. I. emelet 14. ajtó, Hrsz. 36203/0/B/17 lakás

FOTÓK



Bókay János 56. déli homlokzat



A ház és Bókay utcai bejárat



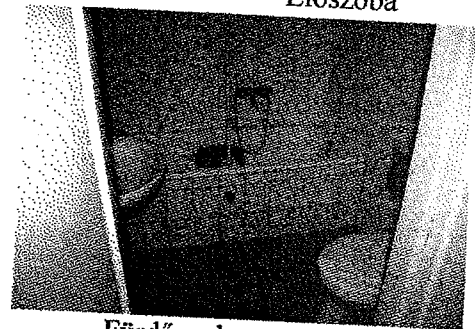
Lakás bejárat, konyhaablak



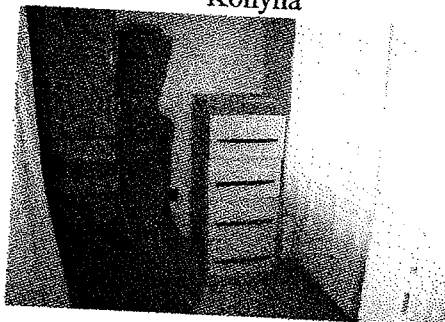
Előszoba



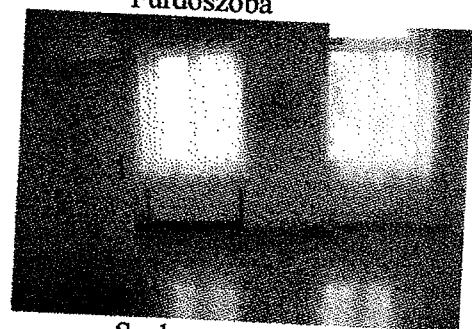
Konyha



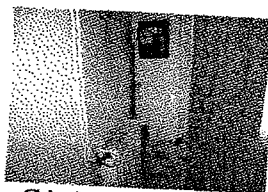
Fürdőszoba



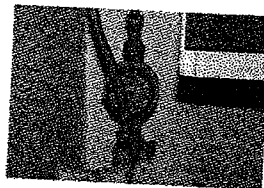
Szoba



Szoba



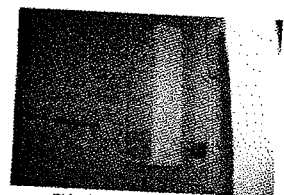
Gázóra, villanyóra



Vízóra

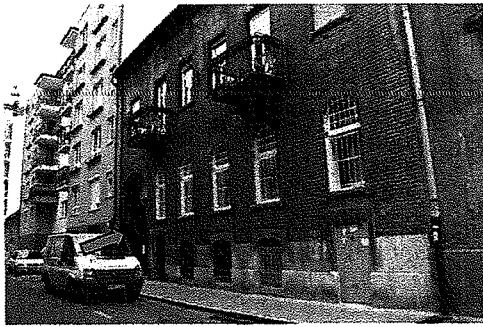


Kilátás



Cirko kombi

FOTÓK



Fecske utca 15. ház, utca



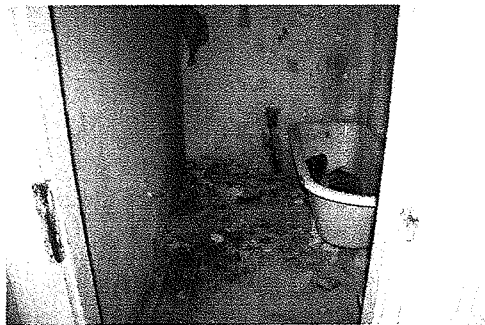
Belső udvar



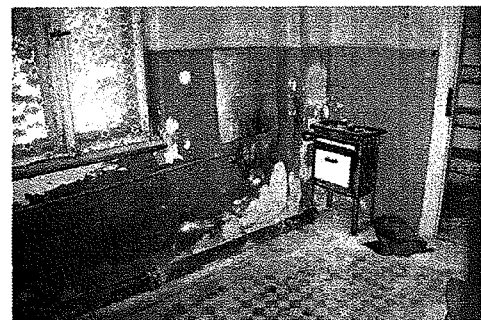
A lakás bejárata, ablak



Előszoba



Fürdőszoba



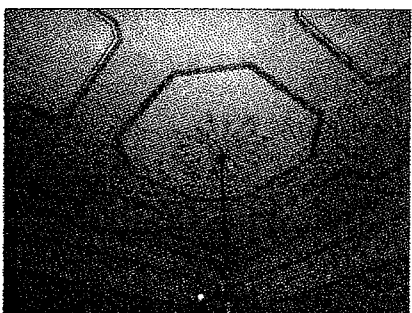
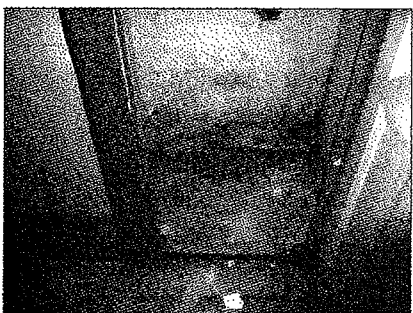
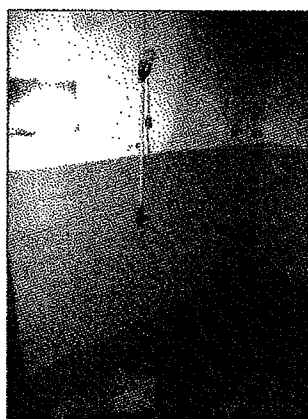
Konyha

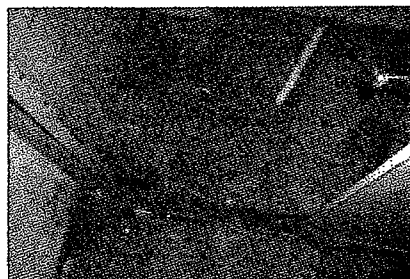
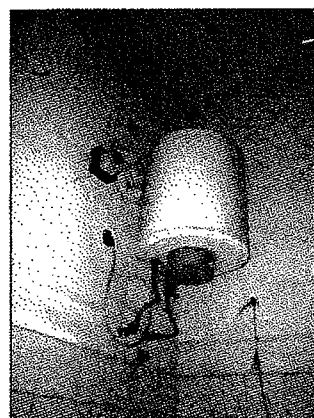
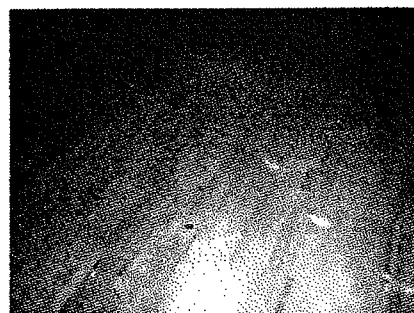
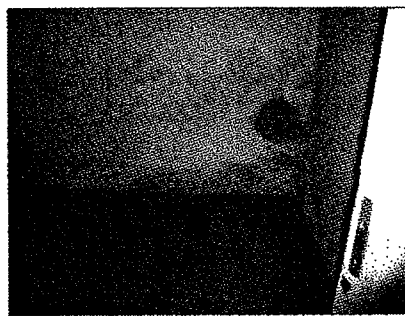
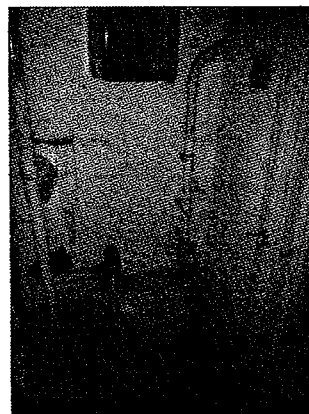
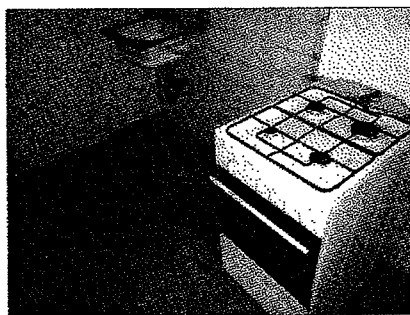


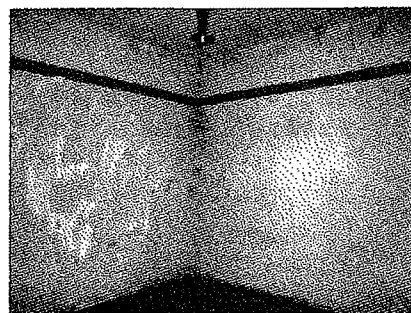
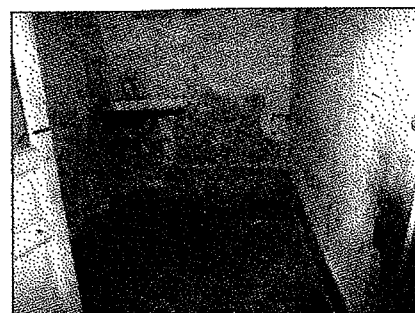
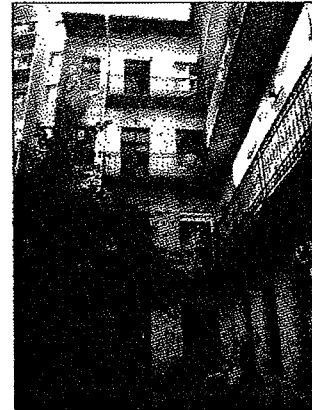
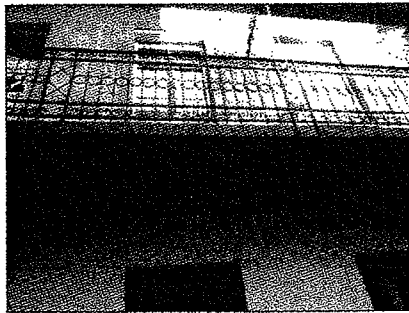
Szoba



Szoba







Értékelt ingatlan: 1086 Budapest, VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 13. ajtó. Hrsz. 35289/0/A/13 lakás ingatlan

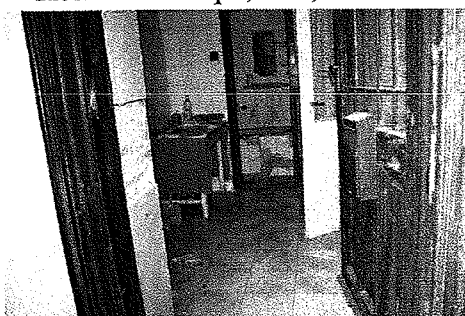
FOTÓK



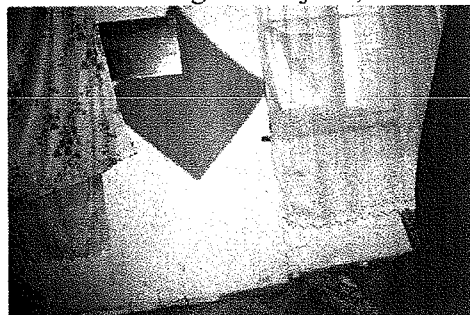
Koszorú 22 kapu, utca, homlokzat



Az ingatlan bejárat, 3 ablak



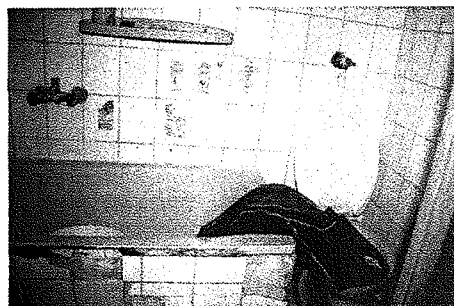
Előszoba



Szoba



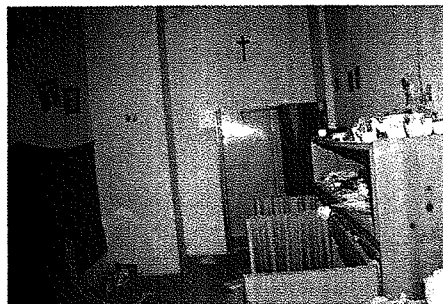
Szoba



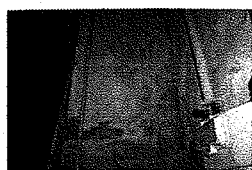
Fürdő



Szoba



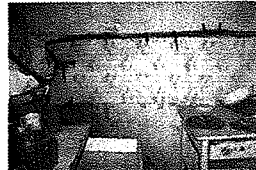
Szoba



Gázóra



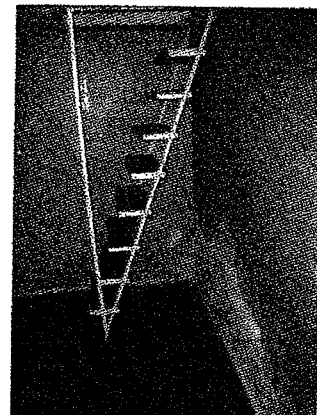
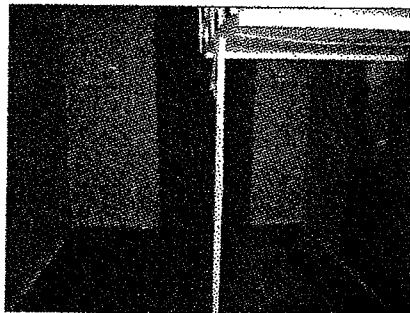
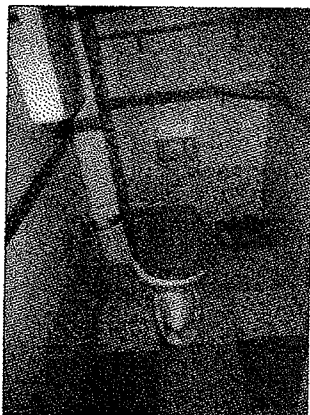
Konvektor

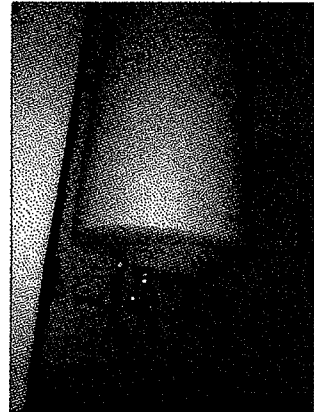
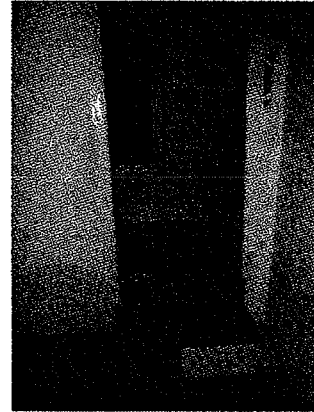


Gáztűzhely



Vízóra





Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 71. III. emelet 10. ajtó, Hrsz. 34612/0/A/45 lakás ingatlan

FOTÓK



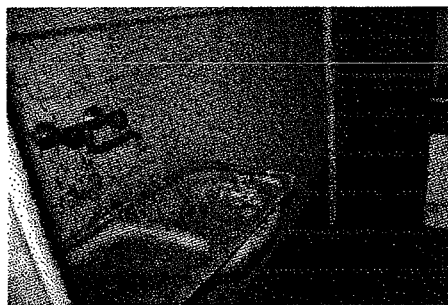
Rákóczi út 71., homlokzat



Az ingatlan bejárat, 2 ablak



Előszoba



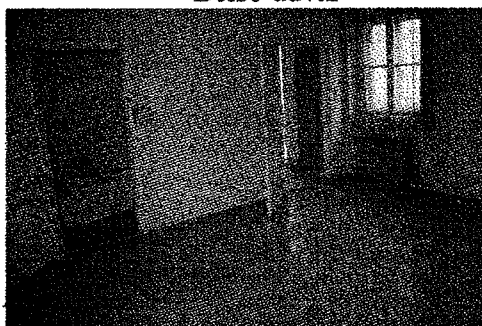
Konyha



Belső udvar



Fürdőszoba



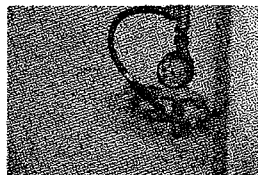
Szoba



Szoba



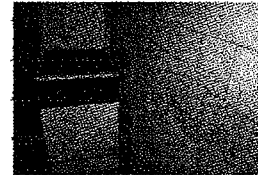
Gázés villanyóra



Vízóra



Wc (romos)



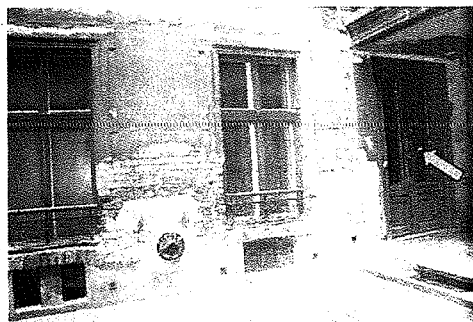
Gáztűzhely

Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., Somogyi Béla utca 16., földszint 1. ajtó, Hrsz. 36424/0/A/5 lakás ingatlan

FOTÓK



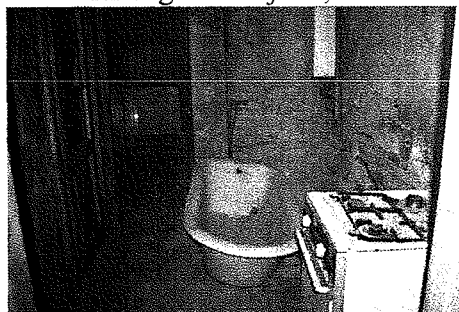
Somogyi Béla u. 16., homlokzat



Az ingatlan bejárat, 2 ablak



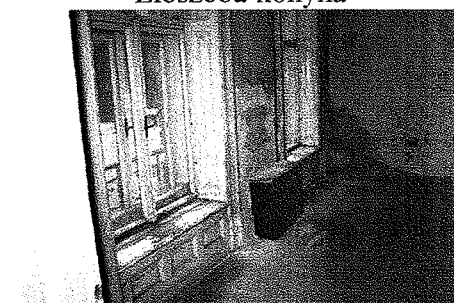
Előszoba-konyha



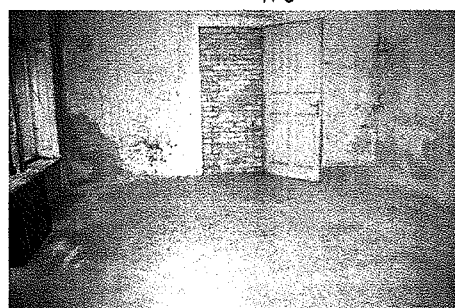
Előszoba-konyha



Wc



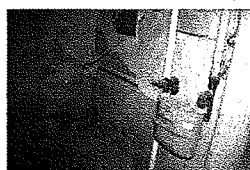
Szoba



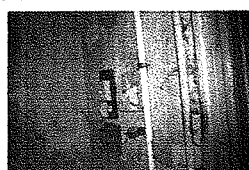
Szoba



Vakolat hiányok



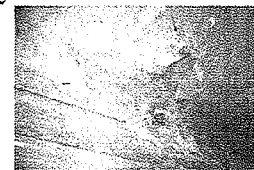
Gázóra



Villanyóra



Vakolathibák



Mennyezet vakolat

Értékelt ingatlan: 1083 Budapest, VIII. ker., Szigony utca 10. I. emelet 5. ajtó, Hrsz. 35728/35/A/5 lakás ingatlan

FOTÓK



Szigony utca 10., homlokzat



A ház bejárata



Lakás bejárata



Konyha



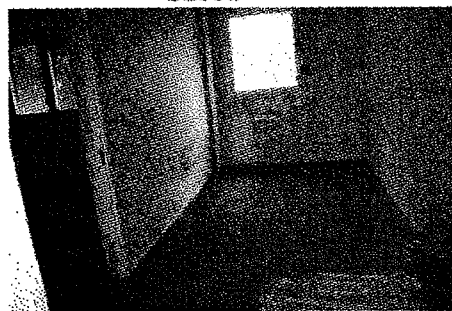
Fürdőszoba



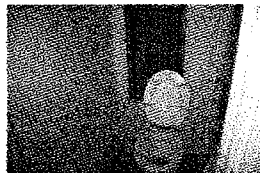
Szoba



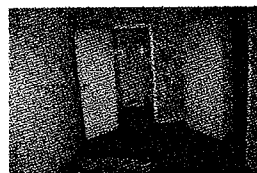
Kilátás a szobából



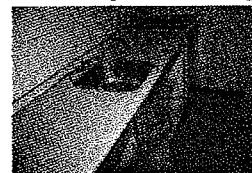
Szoba felújítandó állapotban



Wc



felújítandó szoba



felújítandó konyha

