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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2.4. ...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
12 db értékbecslés kivonata

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre."
- A Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. földszint 5. szám alatti, 34747/0/A/8 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke: 3.100.000,- Ft (155.000,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 7. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla szerkezettel, állapota közepes, Józsefváros Népszínház negyed elnevezésű városrészében található a Kun utca és az Alföldi utca kereszteződésénél. A lakás ablaka az udvarra néz. Burkolatai laminált parketta és mettlachi. A lakás komfort nélküli, közös W.C. használható. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.
- Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. II. emelet 7. szám alatti, 35174/0/A/9 hrsz.-ú, 87 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, 3 + ½ szobás lakás likvid forgalmi értéke: 18.810.000,- Ft (216.265,- Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. szeptember 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 3-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Csarnoknegyed elnevezésű városrészében található. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, kétszárnyú, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. Gázszolgáltatás nincs, mivel a gázóra jogi zárral ellátott. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó, gázboyler és fűtőkészülék van felszerelve. A csempék hiányosak, a padlólapokat középen feltörték. Az egyik szobában parapet gázkonvektor van, a mennyezet és a fal leázott. Az ablaküvegek egy része kitört, ablakszárnyak hiányoznak. A másik szobában cserépkályha van. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 10. szám alatti, 35373/0/A/5 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke: 2.300.000,- Ft (104.545,- Ft/m²) az URBS Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 3. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található a Dobozi utca és a Lujza utca közötti szakaszon. A lakás az udvarról közelíthető meg. Egy szobából áll, komfort nélküli, fali kút található benne, víz-, villany közművel ellátott. A falakban lévő vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak, cserélendők, korszerűsítendők.
- A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. földszint 2. szám alatti, 35146/0/A/2 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke 3.700.000,- Ft (154.166,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 07. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. A lakóház Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a Dankó utca felé eső szakaszon. Az épület a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelő. A lakás az udvarról közelíthető meg, ablaka is udvari tájolású. Szoba, konyha helyiségből áll, a konyha végében fürdőkád és W.C. található, gázóra piros plombával ellátva, szolgáltatás szünetel.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. II. emelet 27. szám alatti, 36380/0/A/33 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke 6.700.000,- Ft (197.000,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 07. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. A lakóház Józsefváros Corvin negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a a Vajdahunyad utca Práter utca sarkán. Az épület a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelő, közepes-jó állapotú. A la-

kás a második emeleten található, függőfolyosóról közelíthető meg, a szoba utcai tájolású. Jelen állapotában lakhatatlan, korábban tűzeset történt. Komfort nélküli, W.C. van, de fűtés nincs.

- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám alatti, pinceszinti 35533/0/A/1 hrsz.-ú, 64 m² alapterületű raktár likvid forgalmi értéke 1.700.000,- Ft. a Grifton Property Kft. által 2016. október 7. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Corvin negyedében található, a Baross utca és a Leonardo da Vinci utca sarkán lévő társasház pincéjében. Az üzlethelyiség bejárata a Leonardo da Vinci utcából nyílik, közös pincei közlekedőn keresztül is megközelíthető. A boltíves ingatlan két helyiségre osztott, belmagasságuk 2,6 m. A bejárati ajtó fa szerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, részben jó, részben közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen vakolathiányosak, közepes állapotban. A helyiségben csak villanyközmű található, gépészeti berendezés nincsen. A helyiség elidegenítéséről a Bizottság korábban már döntött, az elidegenítésükre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.

- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 36. szám alatti, 35403/0/A/36 hrsz.-ú 20 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 4.800.000,- Ft a Grifton Property Kft. által 2016. október 7. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található. Az épület az 1920-as években épült. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Lujza utca és a Dobozi utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a kaputól jobbra, utcai bejáratú. A vizsgált ingatlan galériázott, a galéria fa szerkezetű, fa lépcsőn közelíthető meg, üzlettér, W.C., mosdó helyiségekből és galériából áll. Bejárati ajtaja fa szerkeztű, üvegezett, amely fix ráccsal kiegészített. A fém portálablak szintén fix ráccsal védett. Az üzlettér padozata járólappal burkolt, a falak lambériázottak. A galéria padozta parkettás, falak vakoltak, festettek. A földszint 2,4 m a galéria 2,1 m belmagasságú. A nyílászárók, a padló és falburkolatok, a gépészeti hálózatok megfelelő állapotúak. A használati melegvizet villanyboyler szolgáltatja. Az ingatlan minden közművel ellátott, de a gázóra leszerelésre került.

- A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 17. szám alatti, 34835/0/A/17 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 19.610.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2016. szeptember 06. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 7-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A XX. század elején épült lakóingatlan Józsefváros Csarnoknegyed elnevezésű városrészében található. Az értékelt ingatlan bejárata a fedett udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A raktár belső két szintes, az alsó szint kb. 100 m², a felső szint kb. 59 m². A földszinti födém vasbeton gerendás, belmagassága a gerenda alatt 1,98 m, felette 2,13 m. A falak magasan vizesek, penészesek, a vakolat hullik, a mennyezeten kb. 2 m² beázás látszik. Az öltözőben kéménybe kötött gázkonvektor van. A helyiségben nincs önálló gáz., villanyóra. A vizet lezárták. A felső szinten nincs fűtés és víz-csatorna. Az elektromos vezetékeket a falon kívül vezették. A ház közmű vezetékei is a falon kívül haladnak. A zuhanyzóban és a W.C-ben a csempe burkolatok repedezettek, hiányosak. A felső szinten a ház csatorna vezetékét kibontották, de a burkolatot nem állították helyre.

- A Budapest VIII. kerület, József utca 15-17. szám alatti, pinceszinti, 35218/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 1.300.000,- Ft URBS Ingatlan Kft. által 2016. szeptember 15. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, a József utca és a Német utca sarkán, állapota a korának megfelelő. A pinceszinti raktár felújítandó műszaki állapotú, bejá-

rati ajtaja hiányzik. Közmű mérőórák nincsenek, hiányoznak a belső nyílászárók, a tároló és a közlekedő közötti fal egy részét elbontották. A helyiségekben több helyen aktív víz nyomai látszanak. A falak festettek, több helyen a vakolat leomlott, burkolata beton. Csak és kizárólag az udvaron és szűk hátsó lépcsőn keresztül elérhető.

- A Budapest VIII. kerület, József körút 30-32. szám alatti, pinceszinti, 34865/0/A/4 hrsz.-ú, 16 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 500.000,- Ft a Grifton Property Kft. által 2016. október 7. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, állapota a korának megfelelő Az értékelt ingatlan a József körút és a Rákóczi tér sarkán lévő társasház pinceszintjén helyezkedik el, a társasház udvara felől megközelíthető közös pincerészből érhető el. Az ingatlan egy helyiségből áll, belmagassága 3,1 m. Az ingatlanban csak villany közmű van. A bejárati ajtó fa szerkezetű, rossz állapotú. A padozat földes, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, sok helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés, hőleadó nincs. A helyiség elidegenítéséről a Bizottság korábban már döntött, az elidegenítésükre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- A Budapest VIII. kerület, József körút 34. szám alatti, pinceszinti, 34880/0/A/5 hrsz.-ú, 137 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.600.000,- Ft. A Grifton Property Kft. által 2016. szeptember 26. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, állapota a korának megfelelő. Az ingatlan a József körút, Rákóczi tér és Salétrom utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Salétrom utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan több kisebb-nagyobb helyiségre osztott, kettő mosdó + W.C.-vel, belmagassága 2,7 m. A bejárati ajtó fa szerkezetű, gyenge állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotban. A padozat beton, pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, vakolathiányosak. Gépészeti berendezés, hőleadó nincs.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 20./B szám alatti, pinceszinti, 35666/0/A/1 hrsz.-ú, 88 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 2.800.000,- Ft az URBS Ingatlan Kft. által 2016. szeptember 15. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Corvin negyedében található a Práter utca és a Vajdahunyad utca sarkán, állapota a korának megfelelő Az ingatlan a társasház pinceszintjén helyezkedik el, a Vajdahunyad utca felől közelíthető meg, több lépcsőn keresztül. Az utca felé három pinceablak nyílik, a benapozottság elfogadható. Az ingatlan két nagyobb helyiségből áll, az egyik fel van osztva több kisebb helyiségre. Villanyközművel rendelkezik, fűtés és vízellátása nem megoldott, W.C. nincs a helyiségben. A padozat beton borítású, a falak vakoltak, néhol mállik a vakolat.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatók. A táblázatban foglalt közös költségek és bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadásakor, egy lakás esetében sem haladja meg a költségelvű bérleti díj a közös költség összegét, 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 alapján, abban az esetben kerülhet sor 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. A listában található 5 db lakásból egyik sem vízórás, a 7 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből 6 minősül vízórásnak.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2015. (VII.15.) önkormányzati rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. A HVT területen elhelyezkedő Magdolna utca 42., Mátyás tér 12., Práter utca 19., szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség 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.) Budapest 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 6-8. §-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 egy része jelenlegi állapotában lakhatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadásuk, állapotuk, elhelyezkedésük vagy méretük miatt nem lehetséges.

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

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kisszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluenta Action modult használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500,-Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület

megfelel a Versenyeztetési Szabályzat 104. pontjában meghatározott, elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

Javasoljuk továbbá, hogy a minimális kikiáltási ár Gódor László Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő 2016. február 6-án kelt írásos állásfoglalása alapján, az épület és a lakás általános műszaki állapotától, a lakás szintbeli elhelyezkedésétől és fűtési rendszerétől függetlenül a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 150.000,- Ft/m^2, a félkomfortos lakások esetében 170.000,- Ft/m^2, a komfortos, összkomfortos lakások esetében 210.000,- Ft/m^2 összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében, kivéve ott, ahol a likvid érték magasabb, mint az így számított összeg az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár	javasolt m^2 ár
Alföldi utca 5. földszint 5.	34747/0/A/8	20 m^2	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.100.000 Ft	155.000 Ft
Lovassy László utca 5. II. emelet 7.	35174/0/A/9	87 m^2	komfortos komfortfokozatú lakás	18.810.000 Ft	216.000 Ft
Magdolna utca 42. fszt. 10.	35373/0/A/5	22 m^2	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.300.000 Ft	150.000 Ft
Mátyás tér 12. fszt. 2.	35146/0/A/2	24 m^2	komfortos komfortfokozatú lakás	5.040.000 Ft	210.000 Ft
Práter utca 19. II. emelet 27.	36380/0/A/33	34 m2	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.700.000 Ft	197.000 Ft
Baross utca 79. pinceszint	35533/0/A/1	64 m^2	üzlethelyiség	1.700.000 Ft	26.563 Ft
Baross utca 126. fszt. 36.	35403/0/A/36	20 m^2	üzlethelyiség	4.800.000 Ft	240.000 Ft
Bacsó Béla utca 10-12. fszt. 17.	34835/0/A/17	159 m^2	raktárhelyiség	19.610.000 Ft	123.333 Ft
József utca 15-17. pinceszint	35218/0/A/2	45 m^2	raktárhelyiség	1.300.000 Ft	28.889 Ft
József körút 30-32. pinceszint	34865/0/A/4	16 m^2	raktárhelyiség	500.000 Ft	31.250 Ft
József körút 34. pinceszint	34880/0/A/5	137 m^2	egyéb helyiség	6.600.000 Ft	48.175 Ft
Práter utca 20/B. pinceszint	35666/0/A/1	88 m2	egyéb helyiség	2.800.000 Ft	31.818 Ft

Amennyiben a lakások vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a. Helyiségek esetében, amennyiben az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált,

úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, ugyanakkor a közös költség és célbefizetés megfizetésére vonatkozó kötelezettség folyamatosan fennáll.

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

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) a) pontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.
A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.
A tulajdonosi jogok gyakorlója a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy több fordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni. A 9. pontja szerint a pályázat az előminősítési eljárást követően elektronikus úton is lefolytatható. Ebben az esetben a Bonyolító az előminősítési eljárásban megállapítja, hogy az ajánlattevők pályázata a pályázat felhívásban írt feltételeknek megfelelnek-e. Az érvényes pályázók részére kiadja az azonosítószámot és a jelszót, amely alapján a pályázó az elektronikus felületen a pályázati kiírásban foglaltak szerint megteheti az ajánlatát.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 69. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők. A Versenyeztetési Szabályzat 73. pontja alapján: „A kikiáltási árat, ha a Kiíró másként nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, 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, ha a második, vagy ezt követő 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,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, 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, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) 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 kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár."

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) 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 m^2 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 m^2 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 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 a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. földszint 5. szám alatti, 34747/0/A/8 helyrajzi számú, 20 m^2 alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állomány-

ból kivonja, a kikiáltási árat 3.100.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

2. a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. II. emelet 7. szám alatti, 35174/0/A/9 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 18.810.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

3. a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 10. szám alatti, 35373/0/A/5 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

4. a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. földszint 2. szám alatti, 35146/0/A/2 helyrajzi számú, 24 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.040.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

5. a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. II. emelet 27. szám alatti, 36380/0/A/33 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

6. a Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám alatti, pinceszinti, 35533/0/A/1 helyrajzi számú, 64 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

7. a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 36. szám alatti, 35403/0/A/36 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.800.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

8. a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 17. szám alatti, 34835/0/A/17 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 19.610.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

9. a Budapest VIII. kerület, József utca 15-17. szám alatti, pinceszinti, 35218/0/A/2 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű raktárhelyiség a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

10. a Budapest VIII. kerület, József körút 30-32. szám alatti, 34865/0/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

11. a Budapest VIII. kerület, József körút 34. szám alatti, pinceszinti, 34880/0/A/5 helyrajzi számú, 137 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.600.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

12. a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. szám alatti, pinceszinti, 35666/0/A/1 helyrajzi számú, 88 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.800.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási

Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

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, 2016. november 9.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa (komfortfokozat)	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízórás	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti költségelvű lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Alföldi utca 5. földszint 5.	34747/0/A/8	20 m²	komfort nélküli lakás	3.100	3.100	2016.02.01.	2016.11.07.	nem	15.300	2700,-Ft 2016.12. 31.-ig	3.660	25,66	6/35
Lovassy László utca 5. II. emelet 7.	35174/0/A/9	87 m²	komfortos lakás	18.810	18.810	2016..04.20	2016.09.05.	nem	27.090	0	15.921	30,22	3/13
Magdolna utca 42. fsz. 10.	35373/0/A/5	22 m²	komfort nélküli lakás	3.300	2.300	2016.02.02.	2016.11.03.	nem	9.316	0	4.026	16,02	8/43
Mátyás tér 12. földszint 2.	35146/0/A/2	24 m²	komfortos lakás	5.040	3.700	2016.01.26.	2016.11.08.	nem	16.740	0	4.392	19,00	9/52
Práter utca 19. II. emelet 27.	36380/0/A/33	34 m2	komfort nélküli	6.700	6.700	2016.01.14.	2016.11.08.	nem	11.764	0	6.222	15,50	8/34
Baross utca 79. pinceszint	35533/0/A/1	64 m²	üzlet	1.700	1.700	2009.02.06.	2016.10.07.	igen	8.960	960,-Ft/hó 2018. 02.28-ig		9,77	4/37
Baross utca 126. földszint 36.	35403/0/A/36	20 m2	üzlet	4.800	4.800	2011.05.30.	2016.10.07.	igen	7.044	0		8,95	5/38
Bacsó Béla utca 10-12. földszint 17.	34835/0/A/17	159 m²	raktár	19.610	19.610	2011.10.27.	2016.09.06.	igen	21.672	0		19,17	3/20
József utca 15-17. pinceszint	35218/0/A/2	45 m²	raktár	1.300	1.300	2011.01.07.	2016.09.15.	nem	6.979	0		13,26	4/27
József krt. 30-32. pinceszint	34865/0/A/4	16 m²	raktár	500	500	2016.10.07.	2016.10.24.	igen	3.440	0		1,87	3/48

12

József körút 34. pinceszint	34880/0/A/5	137 m^2	egyéb	6.600	6.600	2007.05.17.	2016.09.23.	igen	21.300	0		8,77	5/34
Práter utca 20/B. pinceszint	35666/0/A/1	88 m2	egyéb	2.800	2.800	2003.03.12.	2016.09.15.	igen	18.480	1.700,- Ft/hó 2017.05. 31-ig		11,81	4/23

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Lakás**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1081 Budapest	
Utca, házszám:	Alföldi utca 5. földszint 5.	
HRSZ:	34747/0/A/8	
Terület	20 m2	
jelleg, művelési ág	belterület	lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

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

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince + földszint + 2 emelet + padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	udvari
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	20 m2
Nettó bérbeadható terület:	20 m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. november 7.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**5 200 000 Ft**	azaz **Ötmillió-kettőszázezer forint**
Fajlagos ár:	**261 903 Ft**	azaz **Kettőszázhatvanegyezer-kilencszázhárom forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**800 000 Ft**	azaz **Nyolcszázezer forint**
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**3 100 000**	azaz **Hárommillió-egyszázezer forint**

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Bodnár Péter
Ingatlan értékbecslő

URBS INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10854771-2-41
Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelési üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 11. 08.

Értékbecslési lap

1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1081 Budapest	Telekmagyság:	787
Utca / Házszám:	Alföldi utca 5. földszint 5.	Értékelt eszmei hányad:	150/10000
Hrsz:	34747/0/A/8		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bodnár Péter - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	Egyéb korrekció állapot	Megállapított NETTÓ érték
Lakás	20,00	20,00	261903	0%	0%	5 200 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	5 200 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Népszínház negyedben található, az Alföldi utcában a Kun utca és az Alföldi utca kereszteződésénél. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek. Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel. Az épület pince+fszt.+2 em.+padlástér szintkialakítású épület. Az épület külső-belső homlokzatán a festés felújításra szorul. Az épület összességében közepes állapotú.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás a földszinten található, udvaron keresztül megközelíthető. A lakás ablaka az udvarra néz. Burkolatai laminált parketta és metlachi, állapotuk cserélendő. A lakás komfort nélküli, nincs fürdőszoba-wc, a lakás melletti helység közös wc. Külső nyílászárói cserélendőek. A lakás ajtaján, küszöbön, a laminált padlón is látszik hogy állhatott a víz a lakásban, a mennyezeten felülről történt ázási nyomok láthatóak. A gázcső, vízcső le van "dugózva". A lakásról alkotott összbenyomás rendkívül kedvezőtlen, teljes felújítás szükséges, a fekvése is rossz, jelen állapotában komfort nélküli, lakhatatlan.

Értékbecslési lap

1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1081 Budapest	Teleknagyság:	787
Utca / Házszám:	Alföldi utca 5. földszint 5.	Értékelt eszmei hányad:	150/10000
Hrsz:	34747/0/A/8		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bodnár Péter - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma		Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015
Irányítószám		1089	1086	1083	1089	1084	1089
Település		**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**
Közterület neve		Alföldi utca 5. földszint 5.	Danko utca	Práter utca	Diószegi S. utca	Aurora utca	Diószegi S. utca
Építés éve		1900	1900	1900	1920	1900	1930
Telek terület		0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület		**20 m2**	**22 m2**	**23 m2**	**24 m2**	**28 m2**	**27 m2**
Jellemzők			közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos:Egyedi Gáz-fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 52 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli:Lakás központi Gáz fűtés (mv:Cirkó), 0 + 1 félszoba földszinti, 30 lakásos épületben, utcai	közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos:Egyedi Gáz fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 84 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli:nincs adat nincs adat fűtés (mv:Nincs), 1 + 0 félszoba földszinti, 16 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos: Egyedi:Gáz fűtés (mv:Gázboyler), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 2. emeleti, 120 lakásos épületben, utcai
Eladási/kínálati ár			**6,5 mill Ft**	**5 mill Ft**	**5,1 mill Ft**	**5,5 mill Ft**	**5,5 mill Ft**
Inflációkorrekció				20%	20%	20%	20%
Kínálati ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár			**295 455 Ft/m2**	**260 870 Ft/m2**	**255 000 Ft/m2**	**235 714 Ft/m2**	**244 444 Ft/m2**
Korrekció	Épület állapota						
	Kerületen belüli fekvés						
	Állapot		-10%	-5%	-10%		-5%
	Komfort fokozat						
	Telek méret						
	Egyéb	*Pl.: befejezettenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...*	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt -5%
	Alapterület			5%	10%	15%	15%
Korrigált fajlagos ár		**261 903 Ft/m2**	265 909 Ft/m2	260 870 Ft/m2	255 000 Ft/m2	271 071 Ft/m2	256 667 Ft/m2
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					5 200 000 Ft		

Kockázatelemzés	**Kockázatok**	Hosszú távú értékállandóság miatt:	10%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	10%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	10%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	
		Egyéb:	
		Összes kockázat:	**40%**

Likvidációs érték:	**3 100 000 Ft**

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
150	/	10000	787	11,81	70 000 Ft	**800 000 Ft**

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

lakás					burkolat
			BRUTTO	NETTO	
Szoba				12,08	parketta
Konyha				8,33	metlachi
			Redukálva		
			Összesen:	20,41	

Lakás belmagassága: 3,6

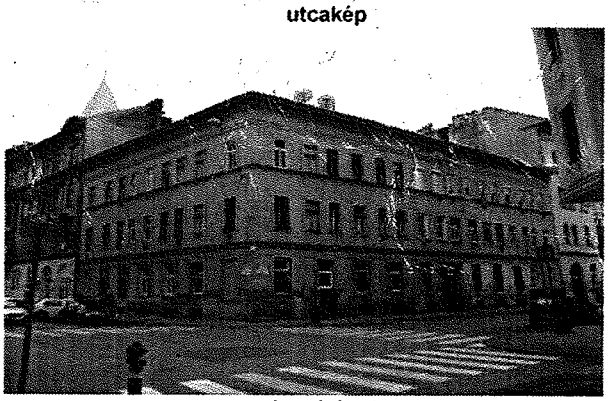
Össz: nettó terület:	**20**
Össz. kiadható terület:	**20**

Képek

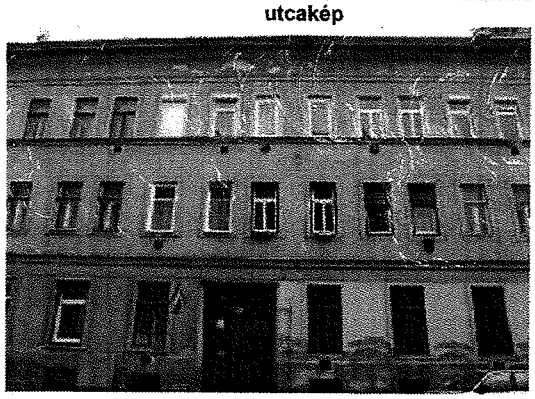
1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.

utcakép

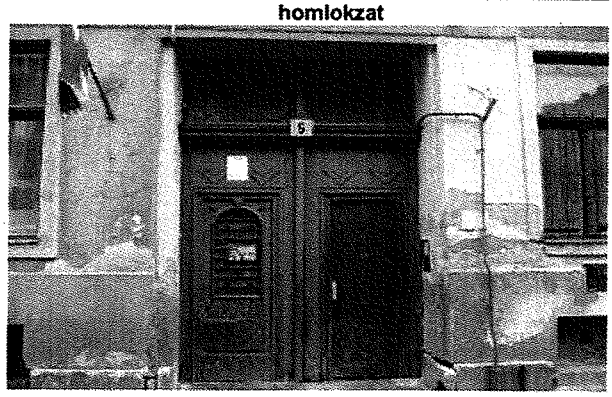
utcakép



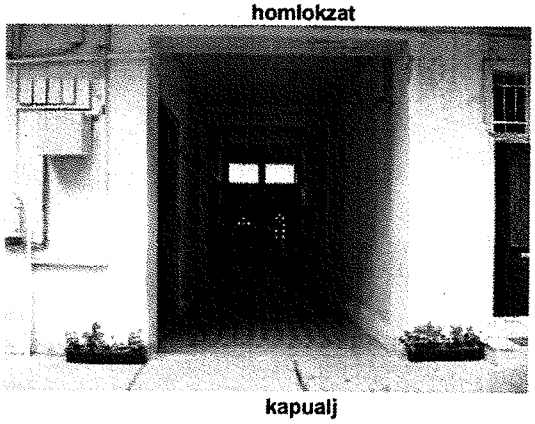
homlokzat



homlokzat



bejárat az épületbe

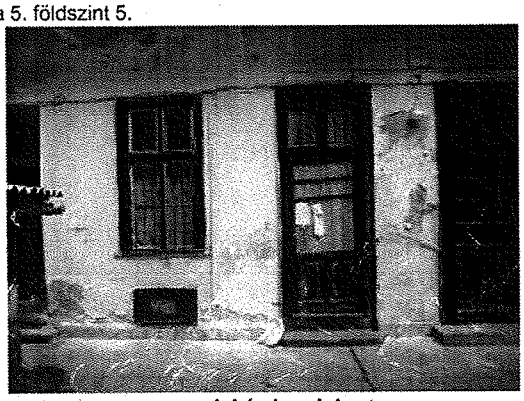


kapualj

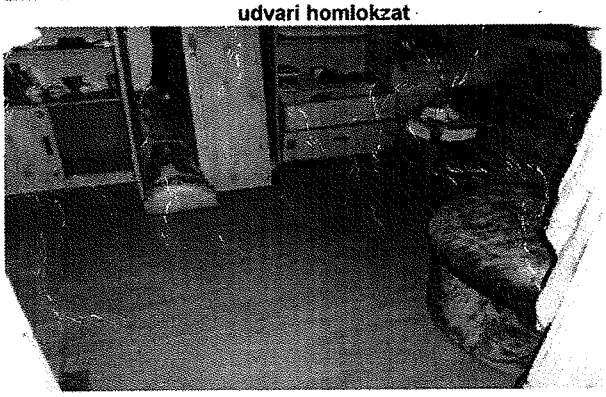
2016.11.07

1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.

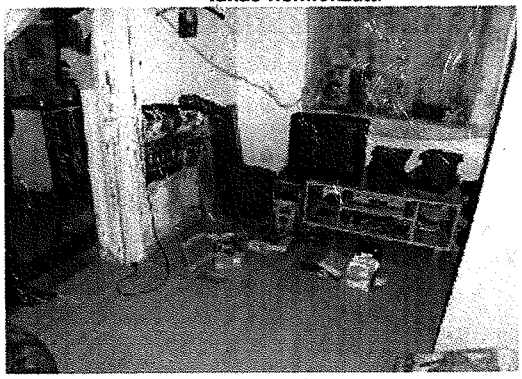
udvari homlokzat



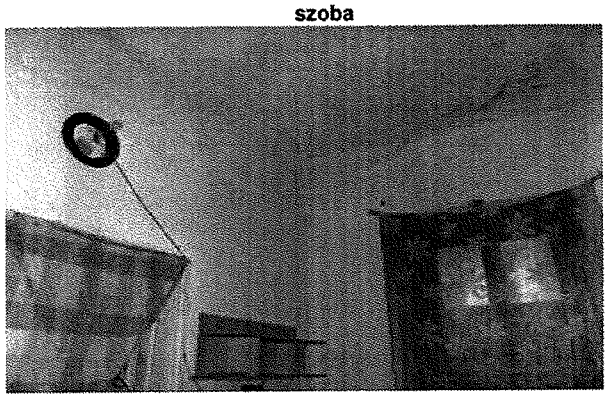
lakás homlokzata



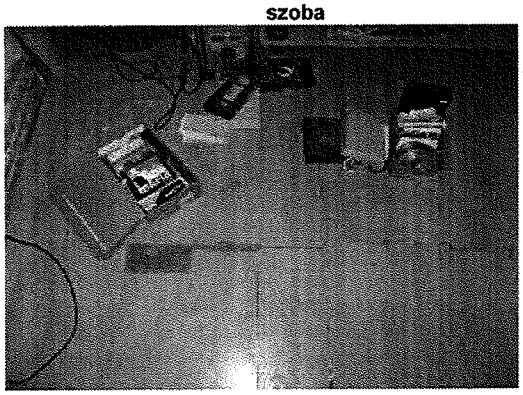
szoba



szoba



szobában ázás nyoma



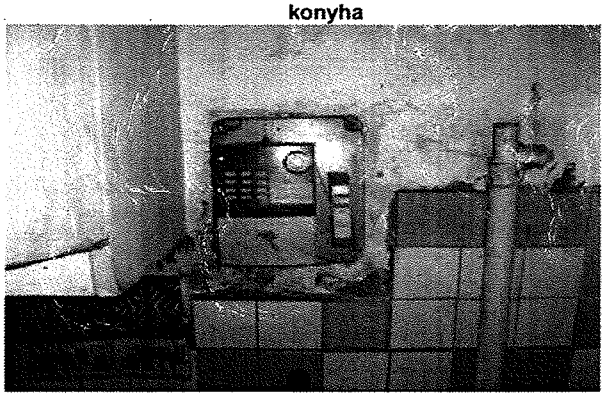
szobában ázás nyoma

2016.11.07

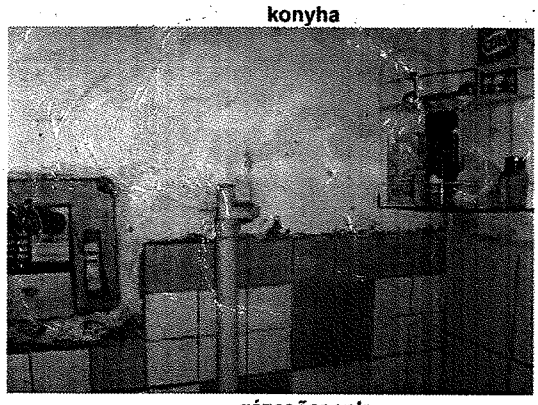
1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.

konyha

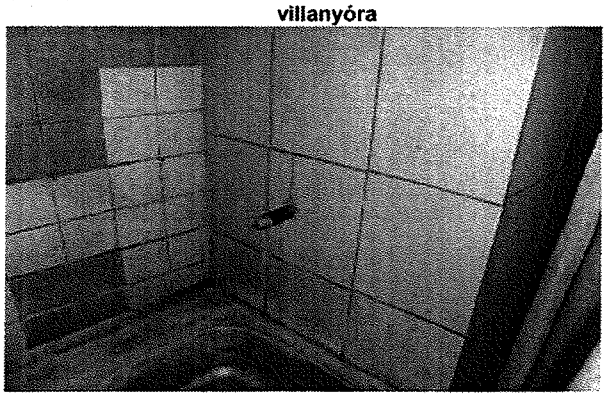
konyha



villanyóra



gázcsőcsonk

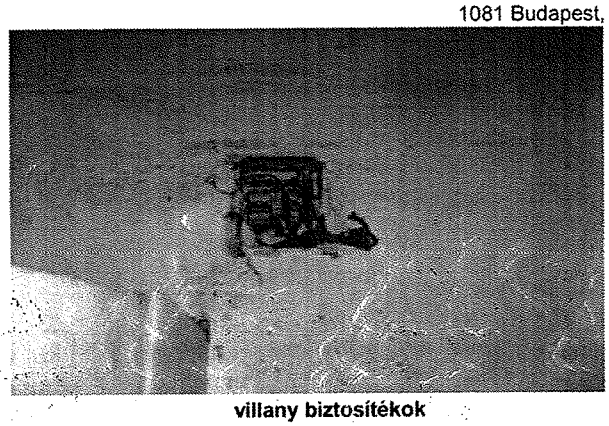


vízcsőcsonk

ajtószám

2016.11.07

1081 Budapest, Alföldi utca 5. földszint 5.



villany biztosítékok

2016.11.07

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csamok negyed	
A lakás alapterülete m^2	87,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	3 és fél
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m^2	270 206
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	**23 510 000**
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m^2	**216 165**
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	**18 810 000**
Az albetétre jutó földterület nagysága m^2	26,10
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 660 000

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 10. 05.
Gödor László
Igazságügyi szakértő

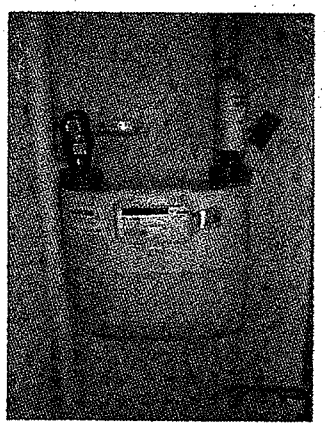
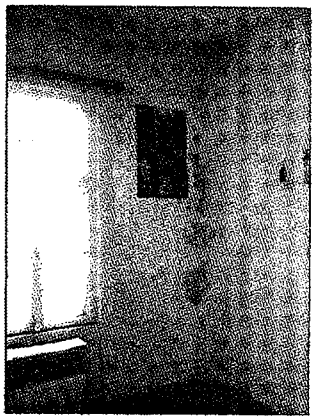
BÁRTFAI LÁSZLÓ 5144 Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

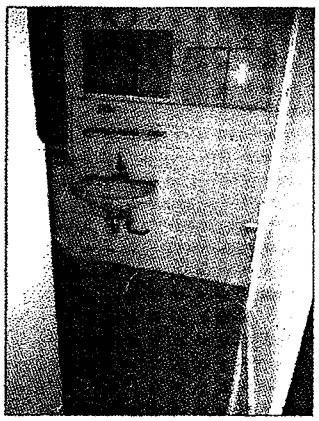
22

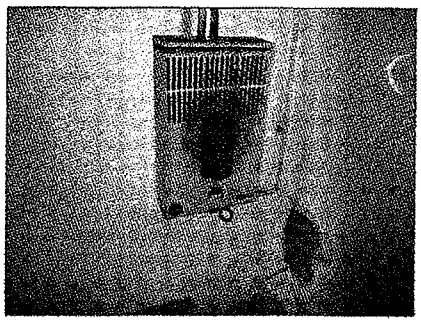










ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Lakás**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1086 Budapest
Utca, házszám:	Magdolna utca. 42. földszint 10.
HRSZ:	35373/0/A/5
Terület	22 m2
jelleg, művelési ág	belterület lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

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

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	felújítandó
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	udvari
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	**22** m2
Nettó bérbeadható terület:	**22** m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. november 3.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**4 500 000 Ft**	azaz **négymillió-ötszázezer forint**
Fajlagos ár:	**202 641 Ft**	azaz **kettőszázkettőezer-hatszáznegyvenegy forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**700 000 Ft**	azaz **hétszázezer forint**
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**2 300 000**	azaz **kettőmillió-háromszázezer forint**

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Bodnár Péter
Ingatlan értékbecslő
Szakértői névjegyzék szám: 07560/2016

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértói névjegyzék szám: 04440

25

Értékbecslési lap

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1086 Budapest	Telekmagyság:	738
Utca / Házszám:	Magdolna utca. 42. földszint 10.	Értékelt eszmei hányad:	137/10000
Hrsz:	35373/0/A/5		
		Szemle:	2016.10.20
		Értékelő:	Bodnár Péter - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	Egyéb korrekció állapot	Megállapított NETTÓ érték
Lakás	22,00	22,00	202641	0%	0%	4 500 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	4 500 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Magdolna negyedben található, a Magdolna utcában a Dobozi utca és Lujza utca közti szakaszon. Környezetében vegyes korú és építés ű, zártsorúan beépített épületek találhatóak. Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építés ű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezet ű magastető cserép fedéssel. Az épület pince+fszt.+3 em.+padlástér szintkialakítású épület. Az épület küls ő homlokzata teljes, belső homlokzata részleges felújításra szorul. Az épület összességében felújítandó állapotú.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás a földszinten található a lift nélküli épületben, az udvarról közelíthető meg. A lakás egy szobából áll, külső nyílászárója egy kétszárnyú jelen állapotában hiányos üvegezésű fa ajtó. Burkolatai hiányoznak, vakolat gyakorlatilag nincs. A lakás komfort nélküli, mivel nincs fürdőszobája és wc-je, egy falikút, illetve villany elosztó doboz utalnak arra, hogy villany, víz, csatorna be van vezetve. Közmű óráknak nincs nyoma. Mivel a lakásnak nincs ablaka, illetve egy helyiségből áll komfortosítása nehézkes úgy, hogy az amúgyis rossz benapozottság megmaradjon, és egy konyhát, illetve fürdő-wc helységet is ki lehessen alakítani. A lakásról alkotott összbenyomás rendkívül kedvezőtlen állapota, komfortfokozata, továbbá az épület állapota miatt.

Értékbecslési lap

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1086 Budapest	Teleknagyság:	738
Utca / Házszám:	Magdolna utca. 42. földszint 10.	Értékelt eszmei hányad:	137/10000
Hrsz:	35373/0/A/5		
		Szemle:	2016.10.20
		Értékelő:	Bodnár Péter - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma		Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015
Irányítószám		1089	1086	1083	1089	1084	1089
Település		**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**
Közterület neve		Magdolna utca. 42. földszint 10.	Danko utca	Práter utca	Diószegi S. utca	Aurora utca	Diószegi S. utca
Építés éve		1900	1900	1900	1920	1900	1930
Telek terület		0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület		22 m2	22 m2	23 m2	24 m2	28 m2	27 m2
Jellemzők			kozepes muszaki es jo esztetikai allapot, tegla falazat, komfortos:Egyedi Gaz futes (mv:Villanyboyler), 1 + 0 felszoba foldszinti, 52 lakasos epuletben, udvari	kozepes muszaki es kozepes esztetikai allapot, tegla falazat, komfort nelkuli:Lakas koponti Gaz futes (mv:Cirko), 0 + 1 felszoba foldszinti, 30 lakasos epuletben, utcai	kozepes muszaki es jo esztetikai allapot, tegla falazat, komfortos:Egyedi Gaz futes (mv:Villanyboyler), 1 + 0 felszoba foldszinti, 84 lakasos epuletben, udvari	kozepes muszaki es felujitando esztetikai allapot, tegla falazat, komfort nelkuli:nincs adat nincs adat futes (mv:Nincs), 1 + 0 felszoba foldszinti, 16 lakasos epuletben, udvari	kozepes muszaki es kozepes esztetikai allapot, tegla falazat, komfortos: Egyedi Gaz futes (mv.:Gazboyler), tarsashazi jelleg, 1 + 0 felszoba, 2. emeleti, 120 lakasos epuletben, utcai
Eladási/kínálati ár			**6,5 mill Ft**	**5 mill Ft**	**5,1 mill Ft**	**5,5 mill Ft**	**5,5 mill Ft**
Inflációkorrekció				20%	20%	20%	20%
Kínálati ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár			**295 455 Ft/m2**	**260 870 Ft/m2**	**255 000 Ft/m2**	**235 714 Ft/m2**	**244 444 Ft/m2**
Korrekció	Épület állapota		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Kerületen belüli fekvés						
	Állapot		-15%	-15%	-10%	-5%	-10%
	Komfort fokozat		-5%		-5%		-5%
	Telek méret						
	Egyéb	*Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...*	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt -5%
	Alapterület					10%	10%
Korrigált fajlagos ár		**202 641 Ft/m2**	206 818 Ft/m2	195 652 Ft/m2	191 250 Ft/m2	223 929 Ft/m2	195 556 Ft/m2
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				4 500 000 Ft			

Kockázatelemzés	**Kockázatok**	Hosszú távú értékállandóság miatt:	15%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	10%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	10%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	10%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	
		Egyéb:	
		Összes kockázat:	**50%**

Likvidációs érték:	**2 300 000 Ft**

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
137	/	10000	738	10,11	70 000 Ft	**700 000 Ft**

27

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

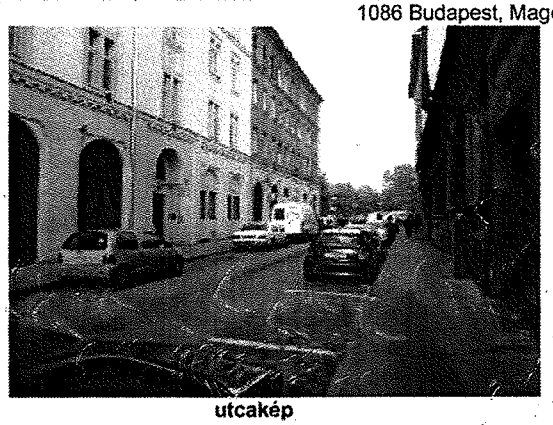
lakás					burkolat
			BRUTTO	NETTO	
Szoba			22,00	22,00	nincs
			Redukálva		
			Összesen:	**22,00**	

Lakás belmagassága: 5,1

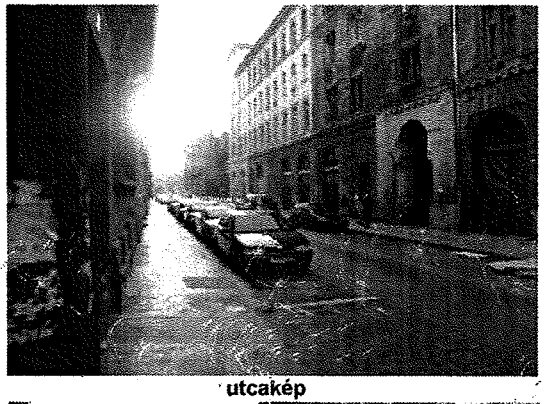
Össz: nettó terület:	**22**
Össz. kiadható terület:	**22**

Képek

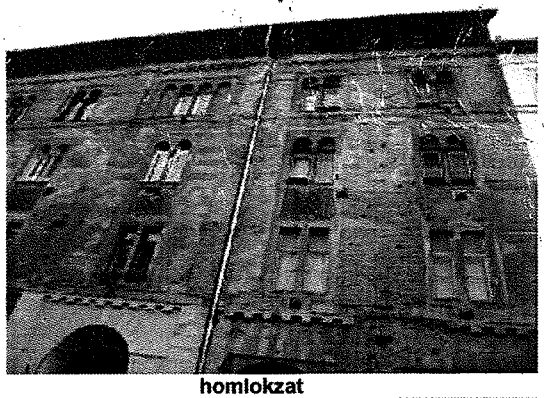
1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.



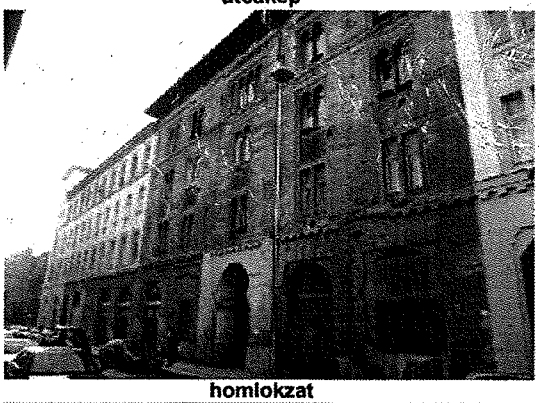
utcakép



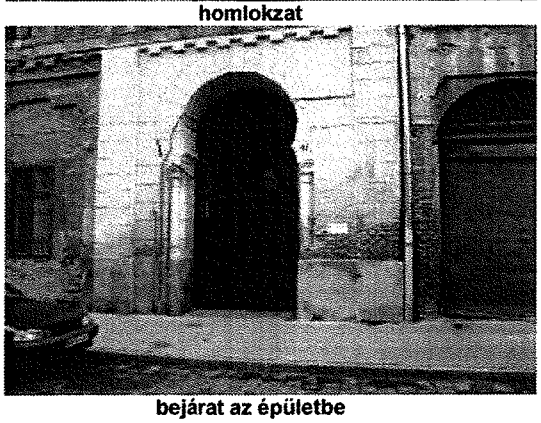
utcakép



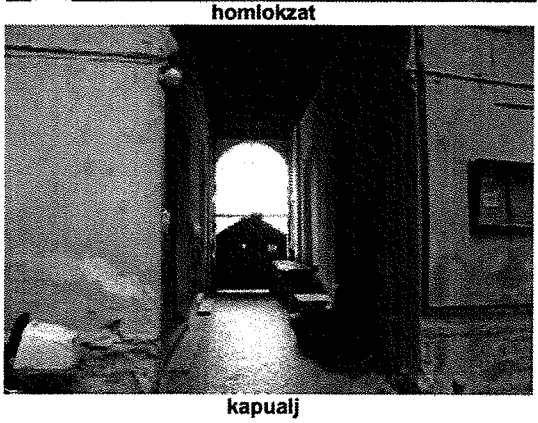
homlokzat



homlokzat



bejárat az épületbe

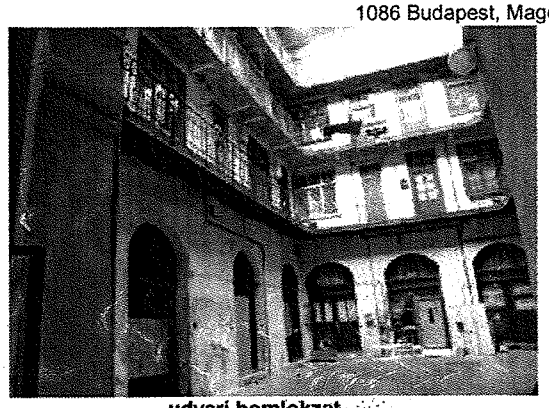


kapualj

2016.10.20

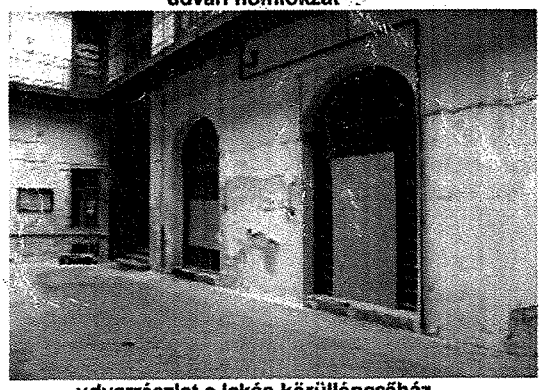
29

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.



udvari homlokzat

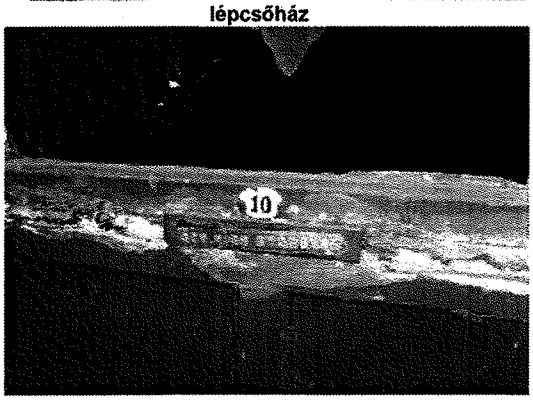
udvarrészlet a lakás körül



udvarrészlet a lakás körüllépcsőház

lépcsőház

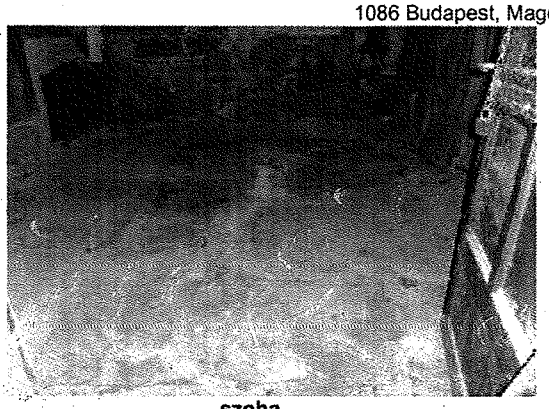
lakás bejárata



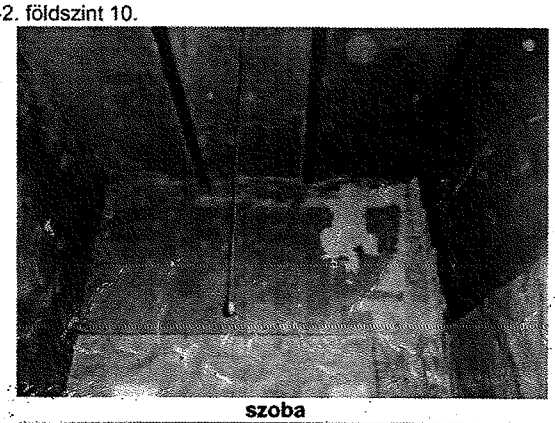
bejárat ajtó számozás

2016.10.20

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.

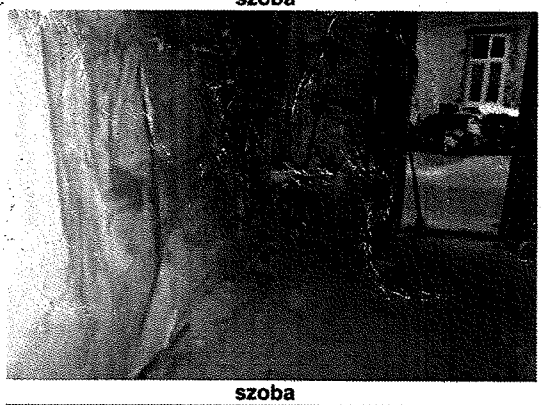


szoba

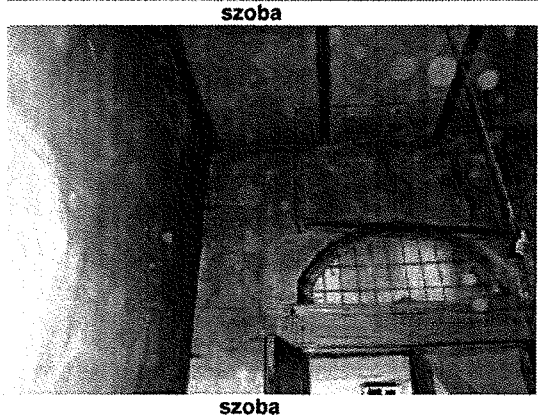


szoba

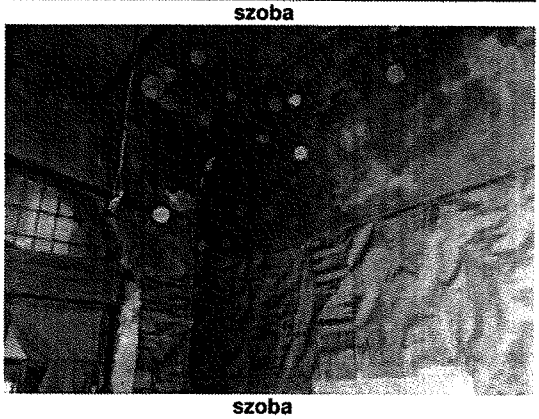
szoba



szoba



szoba

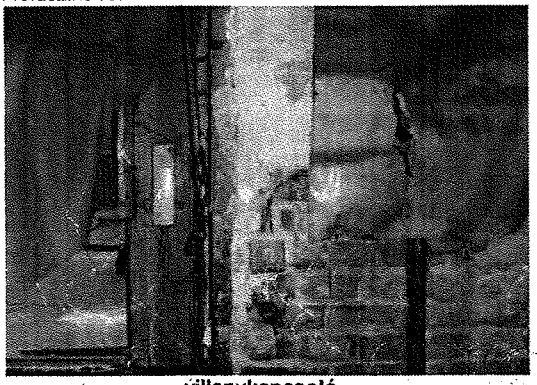


szoba

2016.10.20

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 10.

falikút



villanykapcsoló

villany doboz kívül, talán az óra helye

burkolatok hiánya

2016.10.20

Ügyazonosító jel: 900-260/190

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Lakás**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1084 Budapest	
Utca, házszám:	Mátyás tér 12. földszint 2.	
HRSZ:	35146/0/A/2	
Terület	24	
jelleg, művelési ág	belterület	lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

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

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfortos
Tájolása:	udvari
Állapota:	gyenge
Nettó területe:	**24** m2
Nettó bérbeadható terület:	**24** m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. november 7.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**6 100 000 Ft**	azaz **Hatmillió-egyszázezer forint**
Fajlagos ár:	**255 149 Ft**	azaz **kettőszázötvenötezer-száznegyvenkilenc forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**1 000 000 Ft**	azaz **Egymillió forint**
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**3 700 000**	azaz **Hárommillió-hétszázezer forint**

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményelt feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

URBS INGATLAN KFT. 1132 Budapest, Visegrádi u. 9. Adószám: 10354771-2-4; Számlaszám: MKB 10300002-20319551-...

Bodnár Péter
Ingatlan értékbecslő

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelési üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

József Attila Gazdasági Központ Zrt.
A csatolt ingatlan értékkel
EGYETÉRTEK
Gödöllő, 2016. 11. 08.

F092-2

33

Értékbecslési lap

1084 Budapest, Mátyás tér. földszint 2.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1084 Budapest	Teleknagyság:	1016
Utca / Házszám:	Mátyás tér 12. földszint 2.	Értékelt eszmei hányad:	135/10000
Hrsz:	35146/0/A/2		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bodnár Péter

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
Lakás	24,00	24,00	255149	0%	0%	6 100 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	6 100 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Magdolna negyedben található, a Mátyás tér Dankó utca felé es ő, azzal párhuzamos oldalán. Környezetében vegyes korú és építés ű, zártsorúan beépített épületek. Feltételezhet ően kő és tégla alapra helyezett, tégla építés ű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezet ű magastető cserép fedéssel. Az épület pince+fszt.+3 em.+padlástér szintkialakítás ú lift nélküli épület. Az épület küls ő homlokzata felújított, bels ő homlokzata közepes állapotú. Az épület összességében közepes/jó állapotú.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás a földszinten található, udvaron keresztül megközelíthető. A lakás ablaka az udvarra néz. A belső részbe nem lehetett bejutni, a bejárati ajtó be volt falazva. A megrendelő kérésére az értékelést ilyen körülmények között kellett elvégezni az általuk biztosított, 2014 évben készült képek alapján. Alaprajzon a lakás szoba konyha helyiségekből áll. A képerő l kivehető hogy a konyha végén fürdőkád és wc áll. A komfort meghatározása szempontjából utóbbiakat nem vettük figyelembe, építésükre nincs engedély, a kialakítás szabályossága is kétséges. Gázóra látható, de a fűtés-melegvíz szogáltatás mibenléte nem egyértelmű. Összességében megállapítható, hogy a lakás felújítandó. Az értékelése komfort nélküli besorolással történt.

Értékbecslési lap

1084 Budapest, Mátyás tér. földszint 2.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1084 Budapest	Teleknagyság:	1016
Utca / Házszám:	Mátyás tér 12. földszint 2.	Értékelt eszmei hányad:	135/10000
Hrsz:	35146/0/A/2		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bodnár Péter

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma		Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015
Irányítószám		1089	1086	1083	1089	1084	1089
Település		**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**
Közterület neve		Mátyás tér 12. földszint 2.	Dankó utca	Práter utca	Diószegi S. utca	Auróra utca	Diószegi S. utca
Építés éve		1900	1900	1900	1920	1900	1930
Telek terület		0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület		**24 m2**	**22 m2**	**23 m2**	**24 m2**	**28 m2**	**27 m2**
Jellemzők			közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos Egyedi Gáz fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 52 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli:Lakás központi Gáz fűtés (mv:Cirkó), 0 + 1 félszoba földszinti, 30 lakásos épületben, utcai	közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos:Egyedi Gáz fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 84 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli:nincs adat nincs adat fűtés (mv:Nincs), 1 + 0 félszoba földszinti, 16 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv :Gázboyler), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 2. emeleti, 120 lakásos épületben, utcai
Eladási/kínálati ár			**6,5 mill Ft**	**5 mill Ft**	**5,1 mill Ft**	**5,5 mill Ft**	**5,5 mill Ft**
Inflációkorrekció				20%	20%	20%	20%
Kínálati ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár			**295 455 Ft/m2**	**260 870 Ft/m2**	**255 000 Ft/m2**	**235 714 Ft/m2**	**244 444 Ft/m2**
Korrekció	Épület állapota		5%	5%	5%	5%	5%
	Kerületen belüli fekvés					-5%	
	Állapot		-10%	-5%	-10%		-5%
	Komfort fokozat						
	Telek méret						
	Egyéb	*Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg*	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt -5%
	Alapterület					5%	5%
Korrigált fajlagos ár		**255 149 Ft/m2**	280 682 Ft/m2	260 870 Ft/m2	242 250 Ft/m2	247 500 Ft/m2	244 444 Ft/m2

Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték: 6 100 000 Ft

Kockázatelemzés	**Kockázatok**	Hosszú távú értékállandóság miatt:	15%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	5%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	10%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	
		Egyéb:	
		Összes kockázat:	**40%**

Likvidációs érték:	**3 700 000 Ft**

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
135	/	10000	1016	13,72	70 000 Ft	**1 000 000 Ft**

35

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

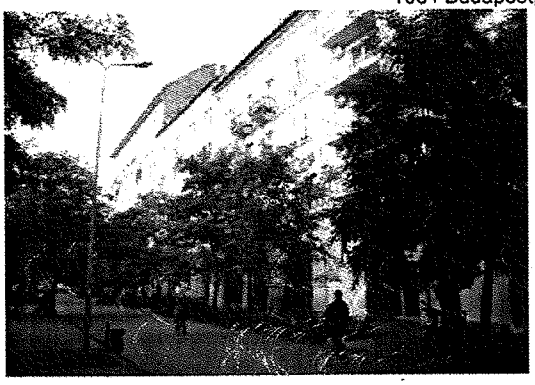
lakás					burkolat
			BRUTTO	NETTO	
Szoba				14,35	parketta
Konyha				9,41	kerámia
			Redukálva		
			Összesen:	23,76	

Lakás belmagassága: 3,57 m

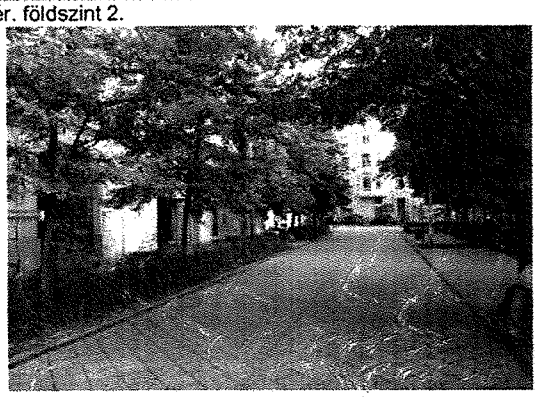
Össz: nettó terület:	**24**
Össz. kiadható terület:	**24**

Képek

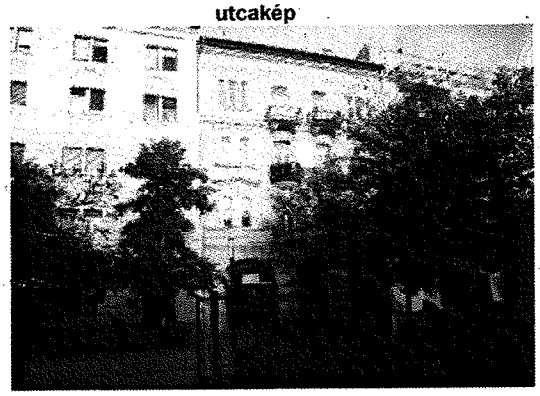
1084 Budapest, Mátyás tér. földszint 2.



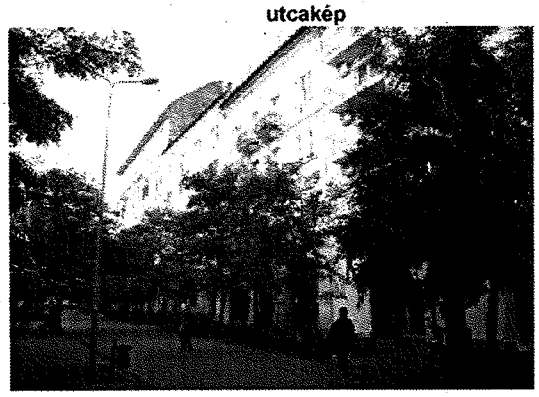
utcakép



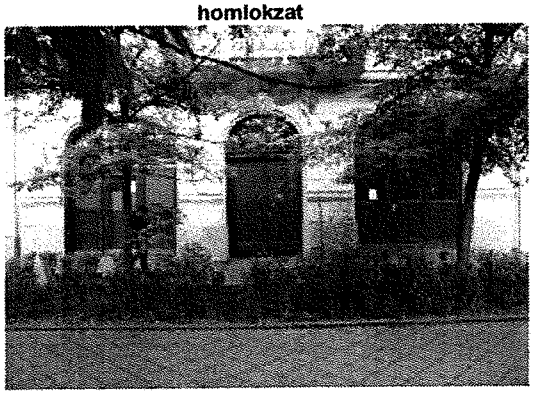
utcakép



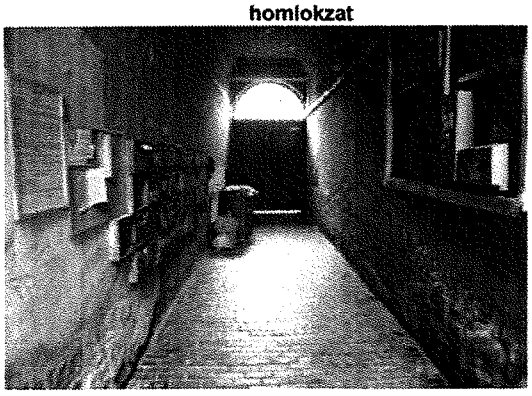
homlokzat



homlokzat



bejárat az épületbe

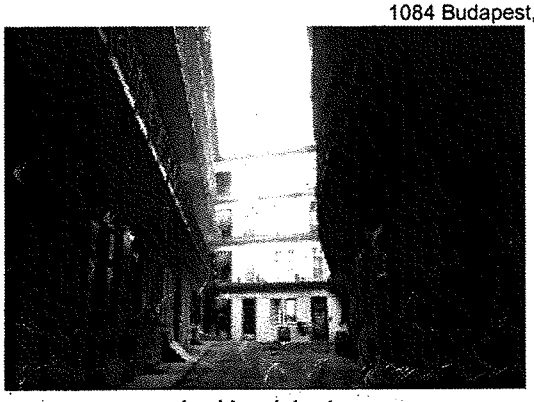


kapualj

2016.10.07

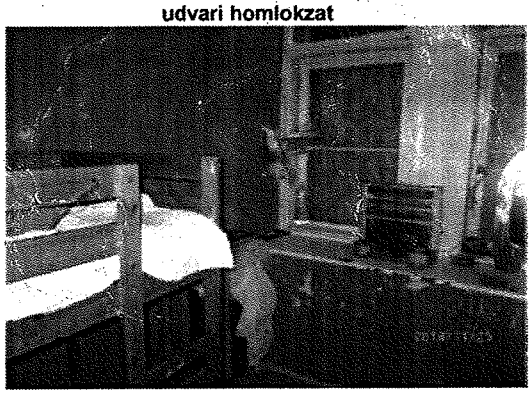
37

1084 Budapest, Mátyás tér. földszint 2.



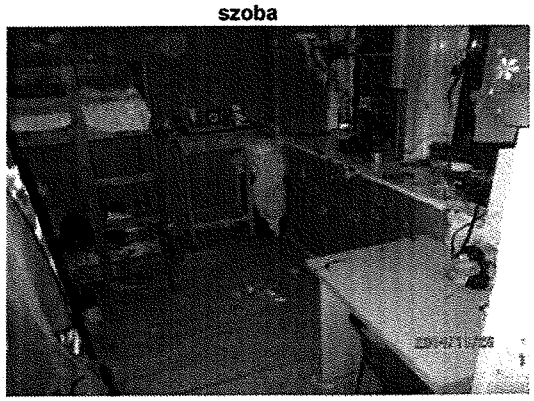
udvari homlokzat

lakás bejárat

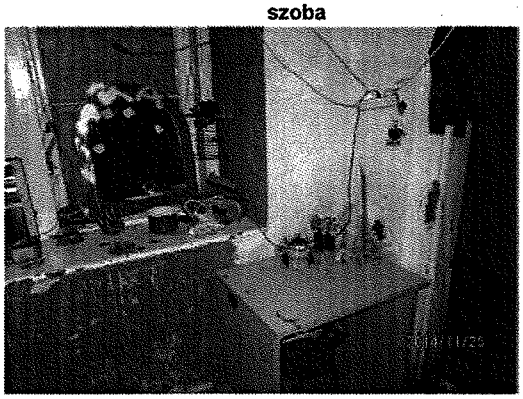


szoba

szoba



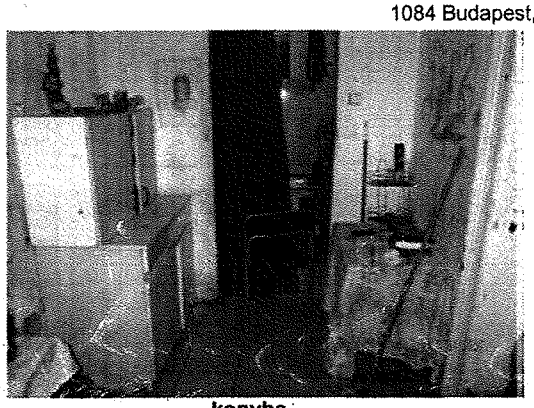
szoba



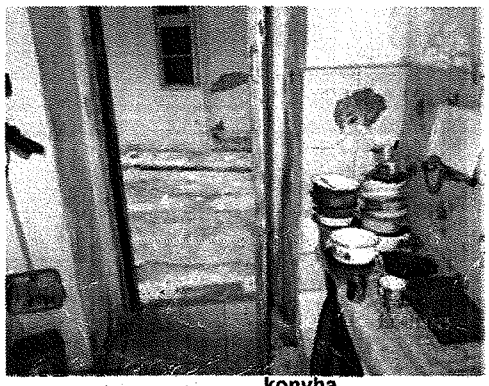
szoba

2016.10.07

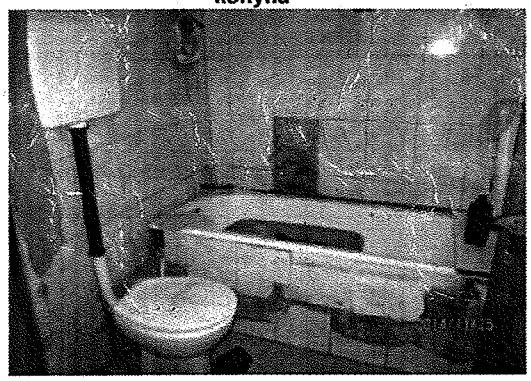
1084 Budapest, Mátyás tér. földszint 2.



konyha



konyha



konyha hátsó része

konyha hátsó része

Az épület előtti park

A lakás bejárat 2014 évi állapota

2016.10.07

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: B00004/4[illegible]/2016
2016.10.24.

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35146/0/A/2 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Mátyás tér 12. földszint. ajtó:2 *felülvizsgálat alatt*

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	134/10000	önkormányzati
bejegyző határozat: 399994/1999/1999.03.09			törlő határozat: 160299/2/2004/04.05.11	
lakás	26	1 0	135/10000	önkormányzati
bejegyző határozat: 160299/2/2004/04.05.11				

2. bejegyző határozat: 106079/1996/1996.05.14
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 106079/1996/1996.05.14
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 146017/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel 106079/1996/1996.05.14
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. baross utca 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1083 Budapest	
Utca, házszám:	Práter utca 19. 2. emelet 27. ajtó	
HRSZ:	36380/0/A/33	
Terület	34	
jelleg, művelési ág	belterület	lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

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

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATASA

Épület szintszáma:	pince + földszint + 2 emelet + padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	udvari
Állapota:	közepes/jó
Nettó területe:	34 m2
Nettó bérbeadható terület:	34 m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. november 7.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**8 900 000 Ft**	azaz
	Nyolcmillió-kilencszázezer forint	
Fajlagos ár:	**262 982 Ft**	azaz **Kettőszázhatvankettőezer-kilencszáznyolcvankettő forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**1 200 000 Ft**	azaz
	Egymillió-kettőszázezer forint	
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**6 700 000**	azaz
	Hatmillió-hétszázezer forint	

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

URBS INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41
Számlaszám: MKB 10300002-20319553

Bodnár Péter
Ingatlan értékbecslő

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Józsefvárosi Vagyokezelő Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 11. 08.
Gödör László
Igazságügyi szakértő

F 092-2

41

Értékbecslési lap

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1083 Budapest	Teleknagyság:	788
Utca / Házszám:	Práter utca 19. 2. emelet 27. ajtó	Értékelt eszmei hányad:	218/10000
Hrsz:	36380/0/A/33		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bodnár Péter

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	Egyéb korrekció állapot	Megállapított NETTÓ érték
Lakás	34,00	34,00	262982	0%	0%	8 900 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	8 900 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Corvin negyedben található, a Práter utcában a Práter utca és a Vajdahunyad utca sarkán. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek, továbbá 200 méterre a Corvin sétány és a Pláza. Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, tégla építésű épület, dongaboltozat és poroszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezet ű magastető cserép fedéssel. Az épület pince+fszt.+2 em.+padlástér szintkialakítású épület. Az épület külső homlokzata jó, belső homlokzata közepes állapotú. Az épület több lakását a közelmúltban újíthatták, illetve jelenleg is felújítják. Az épület összességében közepes/jó állapotú.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás a 2. emeleten található a lift nélküli házban, zárt lépcsőházon majd függőfolyosón keresztül közelíthető meg. A lakás bejárata-konyhája az udvarra, a szoba az utcára néz. Burkolatai parketta és kerámia, állapotuk felújítandó. A lakás komfort nélküli, mivel nincs fürdőhelyiség, wc van, Fűtése villannyal oldható meg. Az egész lakásban láthatók egy korábbi tűz nyomai, minden kormozódott, a fa külső nyílászárók többsége megégett. Jelen állapotában lakhatatlan lakás, teljes felújításra szorul. A lakásról alkotott összbenyomás kedvezőtlen komfortfokozata és az állapot miatt, területi elhelyezkedése jó a Corvin negyed környéke folyamatosan fejlődik.

Értékbecslési lap

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1083 Budapest	Teleknagyság:	788
Utca / Házszám:	Práter utca 19. 2. emelet 27. ajtó	Értékelt eszmei hányad:	218/10000
Hrsz:	36380/0/A/33		
		Szemle:	2016.11.07
		Értékelő:	Bognár Péter

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma		Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015
Irányítószám		1089	1086	1083	1089	1084	1089
Település		**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**	**Budapest**
Közterület neve		Práter utca 19. 2. emelet 27. ajtó	Dankó utca	Práter utca	Diószegi S. utca	Auróra utca	Diószegi S. utca
Építés éve		1900	1900	1900	1920	1900	1930
Telek terület		0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület		**34 m2**	**22 m2**	**23 m2**	**24 m2**	**28 m2**	**27 m2**
Jellemzők			közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos Egyedi Gaz fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 52 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli Lakás központi Gáz fűtés (mv:Cirkó), 0 + 1 félszoba földszinti, 30 lakásos épületben, utcai	közepes műszaki és jó esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos Egyedi Gáz fűtés (mv:Villanyboyler), 1 + 0 félszoba földszinti, 84 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapot, tégla falazat, komfort nélküli:nincs adat nincs adat fűtés (mv:Nincs), 1 + 0 félszoba földszinti, 16 lakásos épületben, udvari	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, tégla falazat, komfortos Egyedi Gáz fűtés (mv:Gázboyler), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 2. emeleti, 120 lakásos épületben, utcai
Eladási/kínálati ár			**6,5 mill Ft**	**5 mill Ft**	**5,1 mill Ft**	**5,5 mill Ft**	**5,5 mill Ft**
Inflációkorrekció				20%	20%	20%	20%
Kínálati ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár			**295 455 Ft/m2**	**260 870 Ft/m2**	**255 000 Ft/m2**	**235 714 Ft/m2**	**244 444 Ft/m2**
Korrekció	Épület állapota		5%	5%	5%	5%	5%
	Kerületen belüli fekvés		5%	5%	5%	5%	5%
	Állapot		-20%	-15%	-20%	-5%	-15%
	Komfort fokozat		-5%		-5%		-5%
	Telek méret						
	Egyéb	*Pl.: befejezetlenség, panorama, emeleti elhelyezkedés, jelleg...*	épületen belüli fekvés miatt 5%	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt 5%	épületen belüli fekvés miatt 5%	épületen belüli fekvés miatt
	Alapterület		10%	10%	5%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár		**262 982 Ft/m2**	295 455 Ft/m2	273 913 Ft/m2	242 250 Ft/m2	271 071 Ft/m2	232 222 Ft/m2

Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték: 8 900 000 Ft

Kockázatelemzés	**Kockázatok**	Hosszú távú értékállandóság miatt:	5%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	10%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	
		Egyéb:	
		Összes kockázat:	**25%**

Likvidációs érték:	**6 700 000 Ft**

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
218	/	10000	788	17,18	70 000 Ft	**1 200 000 Ft**

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

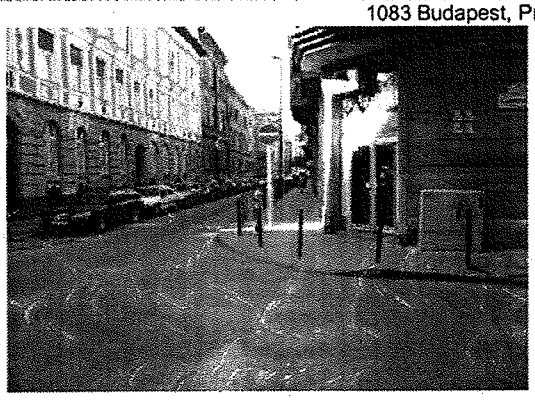
lakás					burkolat
			BRUTTO	NETTO	
szoba				25,24	parketta
konyha				4,61	kerámia
közlekedő				2,63	parketta
wc				1,25	metlachi
			Redukálva		
			Összesen:	**33,73**	

Lakás belmagassága: 3,62 m

Össz: nettó terület:	**34**
Össz. kiadható terület:	**34**

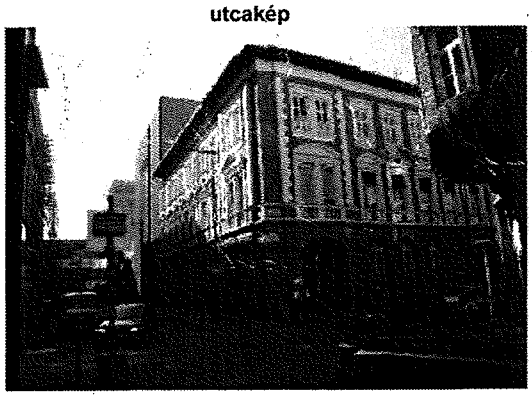
Képek

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.

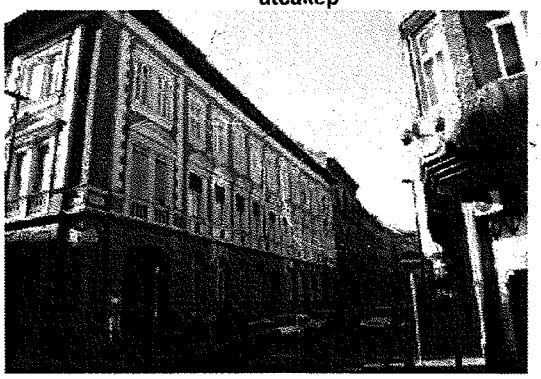


utcakép

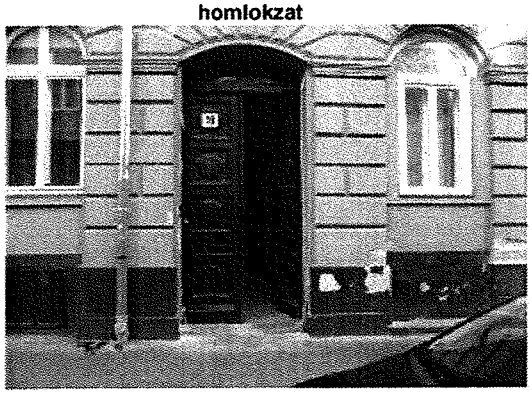
utcakép



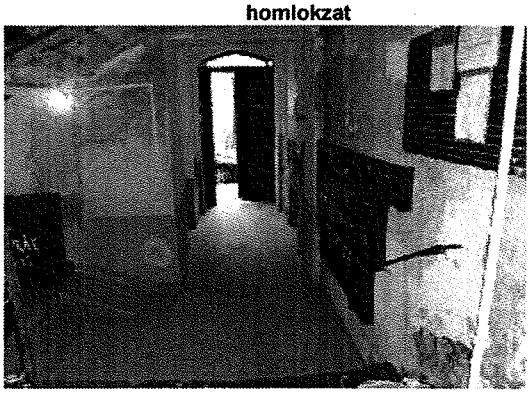
homlokzat



homlokzat



bejárat az épületbe

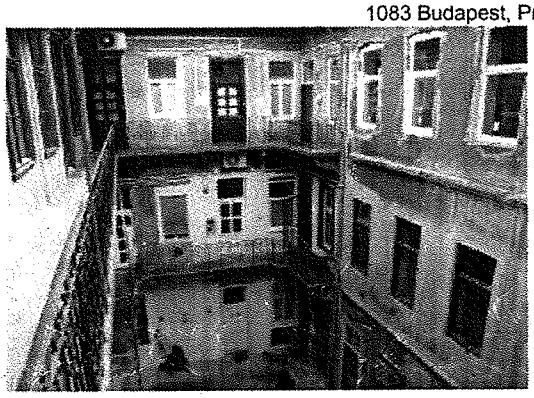


kapualj

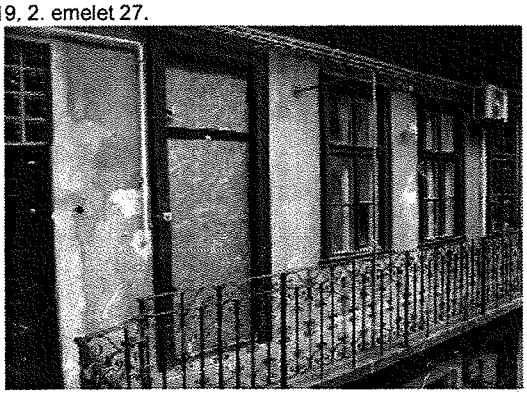
2016.11.07

45

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.



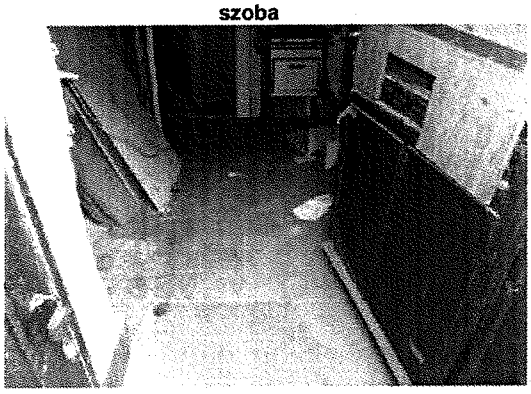
udvari homlokzat



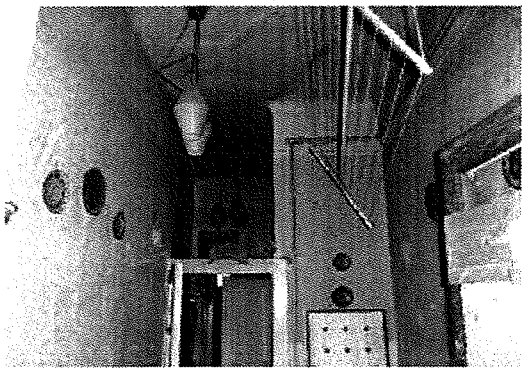
lakás homlokzata

szoba

szoba



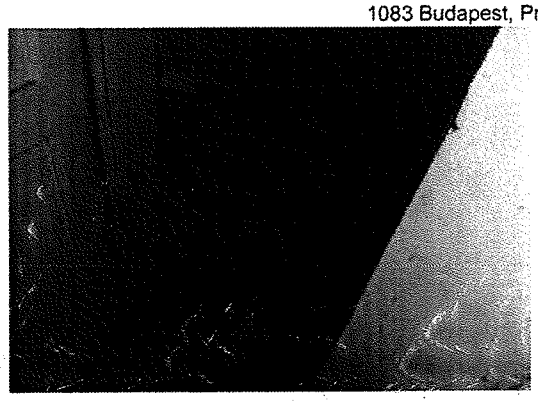
konyha



konyha

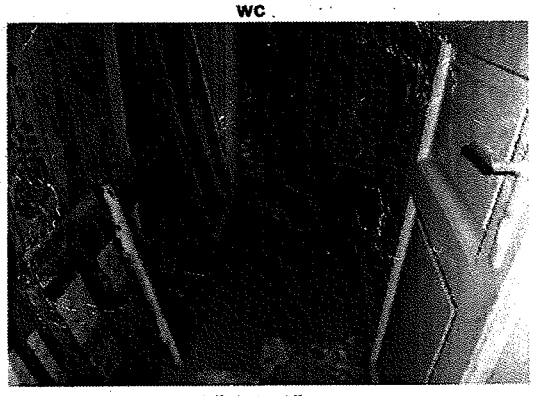
2016.11.07

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.

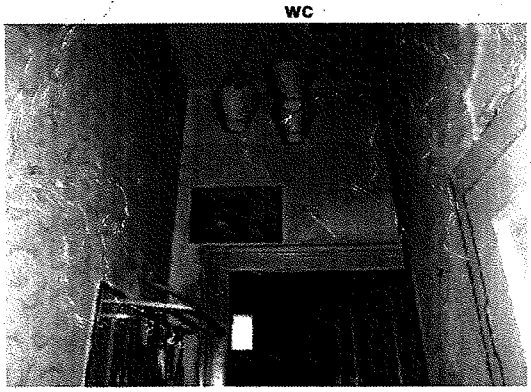


wc

wc

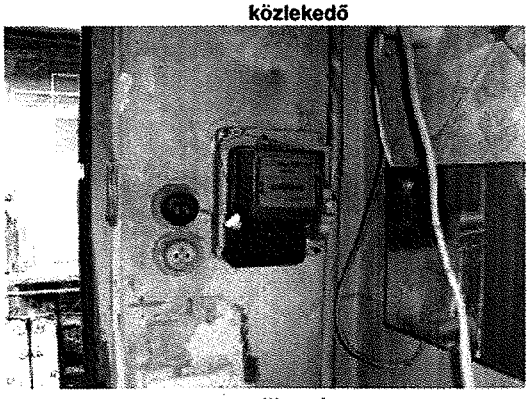


közlekedő



közlekedő

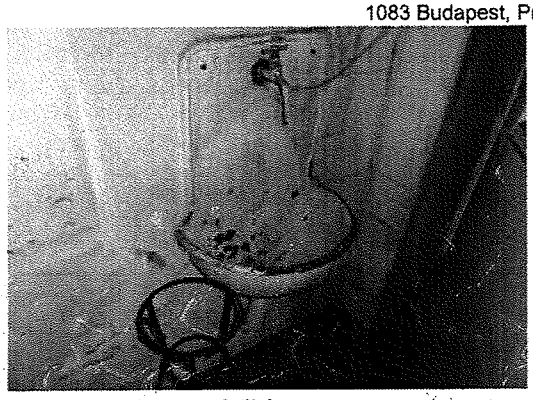
gázóra



villanyóra

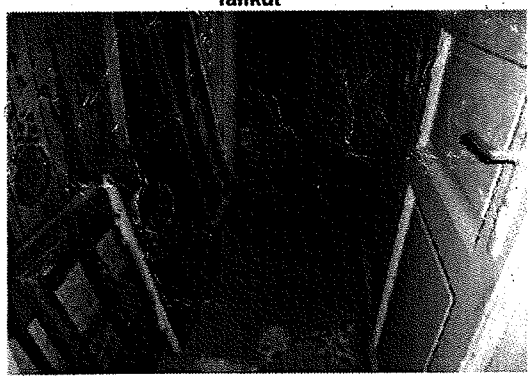
2016.11.07

1083 Budapest, Práter utca 19. 2. emelet 27.



falikút

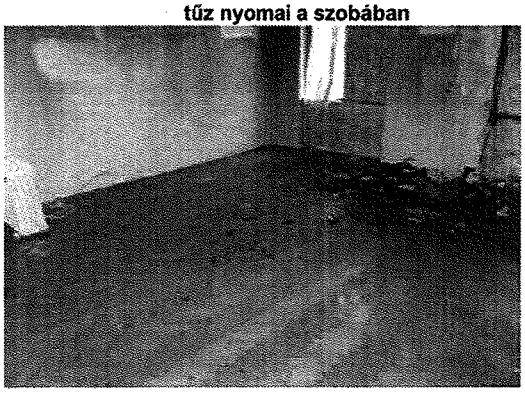
gáztűzhely



megégett nyílászárók

tűz nyomai a szobában

olajradiátor

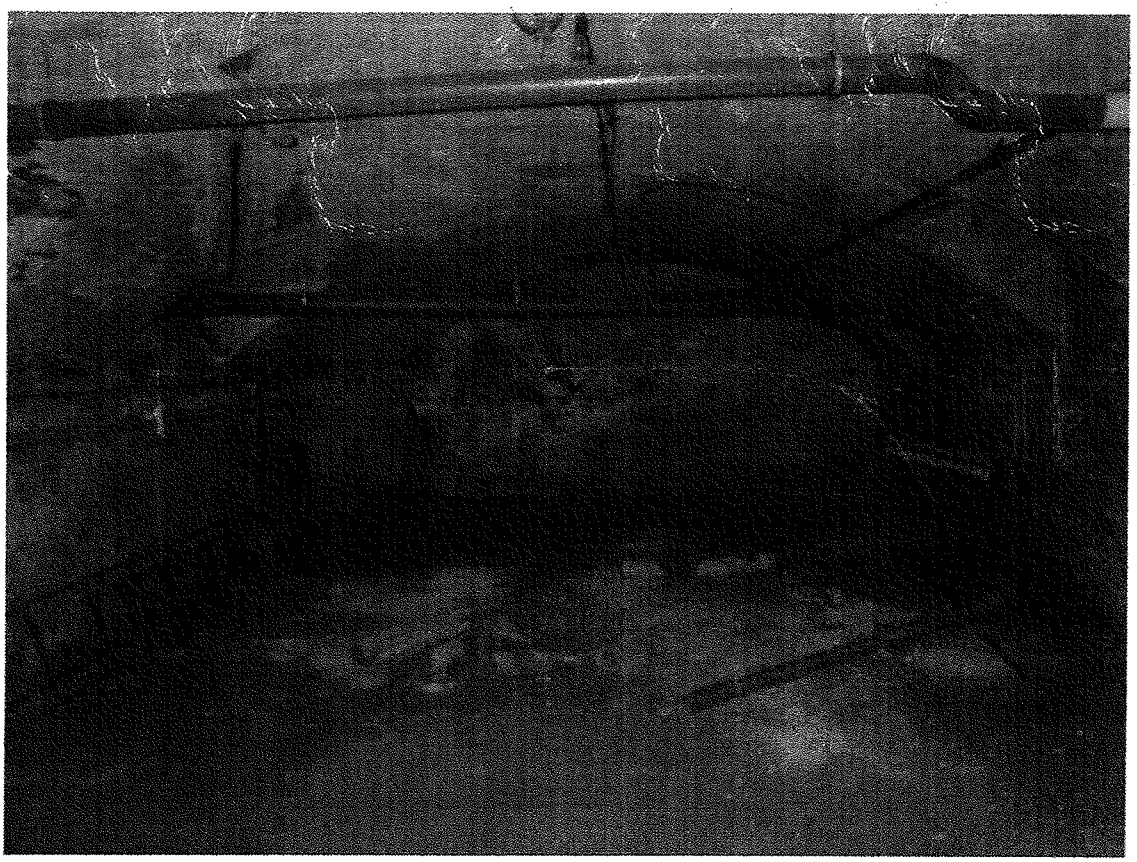


tűz nyomai a szobában

2016.11.07

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 79. szám (hrsz.:35533/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



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

Készült : **1 példányban**

LHÉ 2016. 10. 14. Nagy

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14	HI:
Iktatószám: LHÉ – 659/1/2016	
Ügyintéző:	
Mellékletek: lap	E:

Budapest, 2016. október 07.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Corvin negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Baross utca 79. pince
Hrsz.	: 35533/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi 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-udvari)
Közmű-ellátottság	: villany
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 64 m^2
Belmagasság	: 2,6 m
Tulajdoni hányad	: 261/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 1.007 m^2

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Abszolút forgalmi értékkel
EGYEZTÉRTEK
Budapest, 2016. 10. 24. Cédar László igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. október 05.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 51.563,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 3.300.000,- Ft**
	*azaz **Hárommillió-háromszázezer forint***
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 4.300.000,- Ft
	azaz Négymillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:1.700.000,-Ft**
	*azaz **Egymillió-hétszázezer forint***

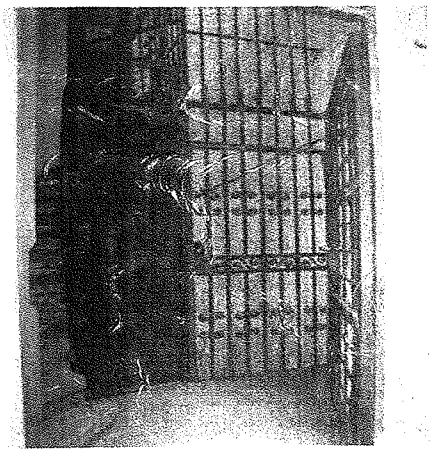
Budapest, 2016. október 07.

Készítette:

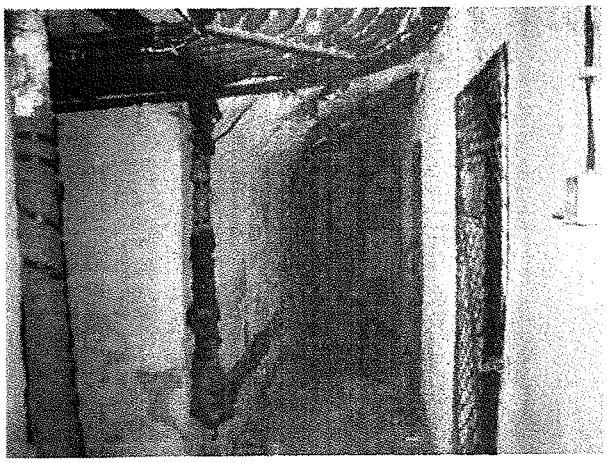
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-888864

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

1082 Budapest, Baross **utca 79. pince raktár Hrsz:** 35533/0/A/1

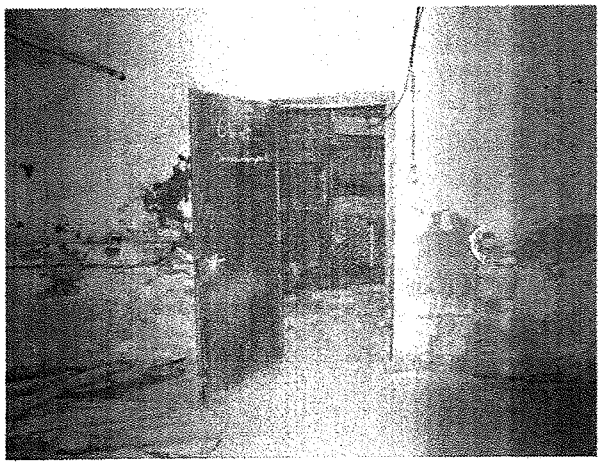


A társasház közös pincelejárata



Közlekedő

A Leonardo da Vinci utcai pincelejárat



A vizsgált ingatlan bejárata

2016. október 05.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 126. sz. (hrsz.:35403/0/A/36) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. október 07.

LHE 2016. 10. H. nyst

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14 Hi:
Iktatószám: LHÉ - 697/1/2016
Ügyintéző
Melléklet: lap E: LHÉ-155/2014

Jravek Z.
2016 OKT. 14

52

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Baross utca 126. földszint
Hrsz.	: 35403/0/A/36

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 20 m^2
Redukált alapterület	: 29 m^2
Belmagasság	: földszint: 2,4 m; galéria: 2,1 m
Tulajdoni hányad	: 120/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 769 m^2

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A vázolt forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 10. 24.
Gódor László
igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. október 05

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 234.483,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 6.800.000,- Ft**
	*azaz **Hatmillió-nyolcszázezer forint***
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 1.200.000,- Ft
	azaz Egymillió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:4.800.000,-Ft**
	*azaz **Négymillió-nyolcszázezer forint***

Budapest, 2016. október 07.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22670025-2-41
Cg.: 01-09-939604

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

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1089 Budapest, Baross utca 126. szám alatti, 35403/0/A/36 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a 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 módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon 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 : 2016. október 05.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2016. augusztus 29.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

2016 -09- 12

Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városfal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

Dr. Vanek Z.
2016. 09. 10.

Józsefvárosi Egészségügyi Szolgáltató Központ Zrt.
Iktatás ideje: 2016 -09- 13
Iktatószám: LUE- 514/7/2016
Ügyintéző:
Melléklet: db lap

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bacsó Béla u. 10-12. fsz. 17.
34835/0/A/17 hrsz alatti raktárhelyiségről

Budapest, 2016. szeptember 06.

55

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett raktárhelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csamok negyed	
Az albetét alapterülete m^2	159,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m^2	154 164
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	**24 510 000**
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m^2	**123 331**
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	**19 610 000**
Az albetétre jutó földterület nagysága m^2	76,47
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	7 650 000

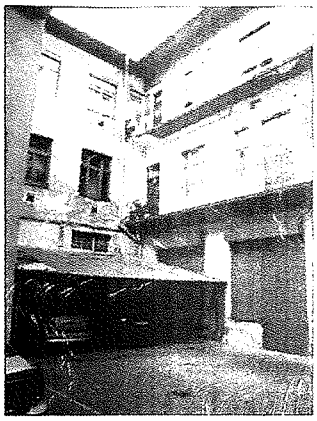
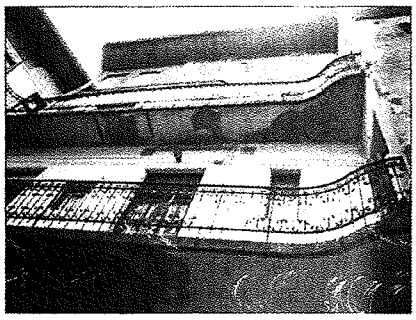
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ 15 Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara 5144 BÜSZKE TAGJA

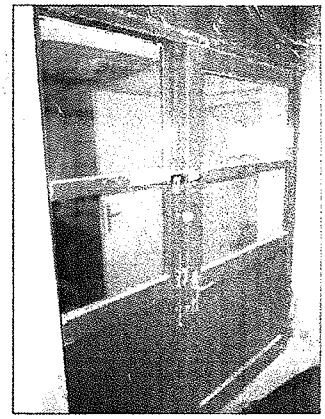
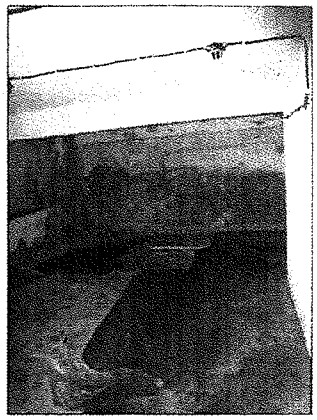
Budapest, 2016. 11.07.

BÁRTFAI LÁSZLÓ 5144 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

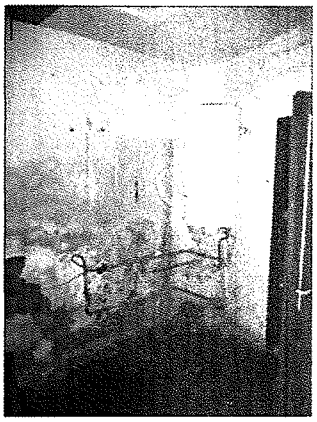
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

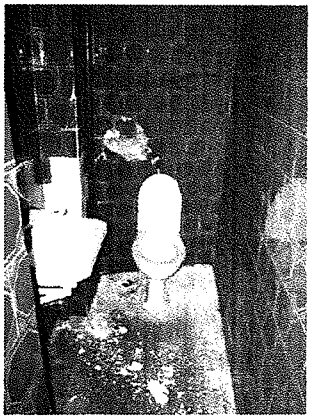
56





57

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktató szám: 6415 / 2016
Ügyazonosító jel: 900-260/190
Érk.: 2016 -10- 12

2016.10.12. LHE N059

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Raktár**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1084 Budapest	
Utca, házszám:	József utca 15-17. pinceszint	
HRSZ:	35218/0/A/2	
Terület	45 m2	
jelleg, művelési ág	belterület	raktár

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktatás dátuma: 2016 -10- 13
Iktatószám: LHE-655/1/2016
Ügyintéző:
Melléklet:
lap: F-62/2016

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	**VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL**
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 63-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	Egyéb 35218/A/5-35218/A/17 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára elővásárlási jog.
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	p+fszt+3 em+padlástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, porossüveg boltozatú födém, záróföldém fafödém, tégla falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	udvari
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	**45** m2
Nettó bérbeadható terület:	**45** m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Raktár
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Raktár

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 10. 24.
Gódor László igazságügyi szakértő

2016 OKT. 14

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 15.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**1 900 000 Ft**	azaz **Egymillió-kilencszázezer forint**
Fajlagos ár:	**42 222 Ft**	azaz **negyvenkettőezer-kétszázhuszonkettő forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**600 000 Ft**	azaz **Hatszázezer forint**
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**1 300 000**	azaz **Egymillió-háromszázezer forint**

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra
Ingatlan értékbecslő

URBS INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41
Számlasz.: MKB 10300002-20319551-00000000
Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Értékbecslési lap

1084 Budapest, József utca 15-17. pinceszint

Megbízás tárgya:	raktár	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1084 Budapest	Teleknagyság:	824
Utca / Házszám:	József utca 15-17. pinceszint	Értékelt eszmei hányad:	86/10000
Hrsz:	35218/0/A/2		
		Szemle:	2016.09.15
		Értékelő:	Vérazsgi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
Raktár	45,00	45,00	40115	0%	0%	1 800 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ RAKTÁR PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	1 800 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Csarnok negyedben található, a József utcában a Német utca sarkán. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek találhatók. Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, pince födém donga boltozatú, közbenső födémek poroszsüveg boltozatú födém, záróföldém fafödém, tégla falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összeségében közepes állapotú, homlokzata közepes állapotú, belső homlokzata felújított.

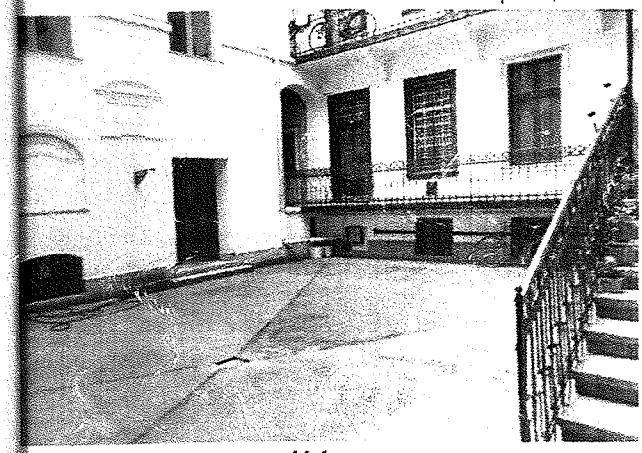
Raktár leírása:

Az értékelt pinceszinti raktár felújítandó műszaki állapotú. A bejárati ajtaja hiányzik. Közmű mérőórákat helyiségen belül nem találtunk. A belső nyílászárók is hiányoznak a tároló és közlekedő közötti fal egy részét elbontották. A helyiségekben több helyen aktív víz nyomai látszanak. Burkolatai beton, állapotuk felújítandó. A falak festettek több helyen a vakolat a vizesedés miatt leomlott. Csak és kizárólag udvaron és szűk hátsó lépcsőn keresztül elérhető, ezért kihasználhatósága igen behatárolt. Összbenyomás az udvari elhelyezkedés miatt kedvezőtlen.

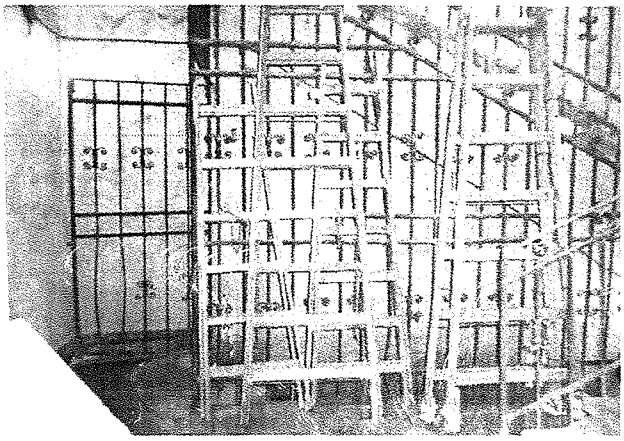
Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

1084 Budapest, József utca 15-17. pinceszint

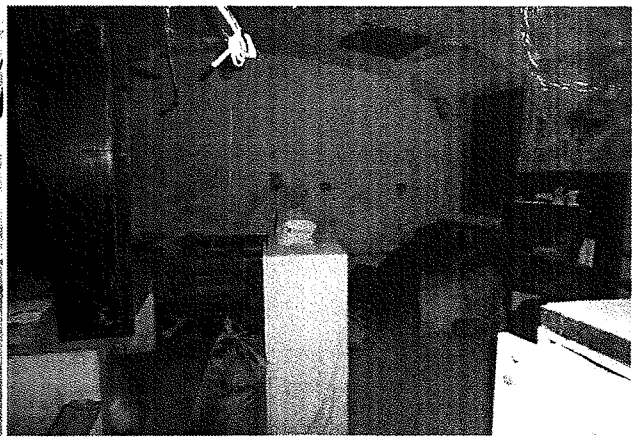


Udvar

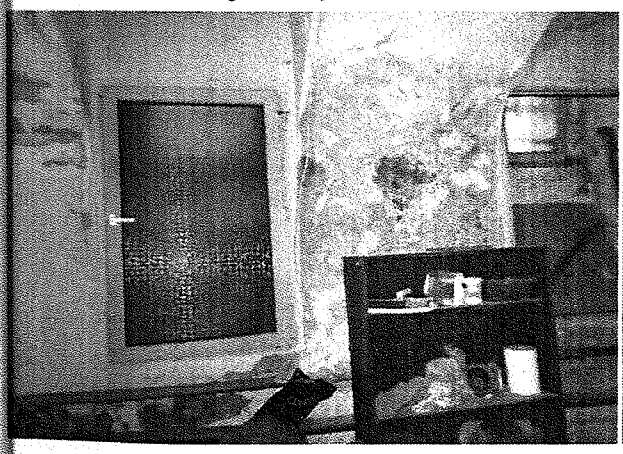


Hátsó lépcső

Lejárat a pincébe



Tároló



Tároló

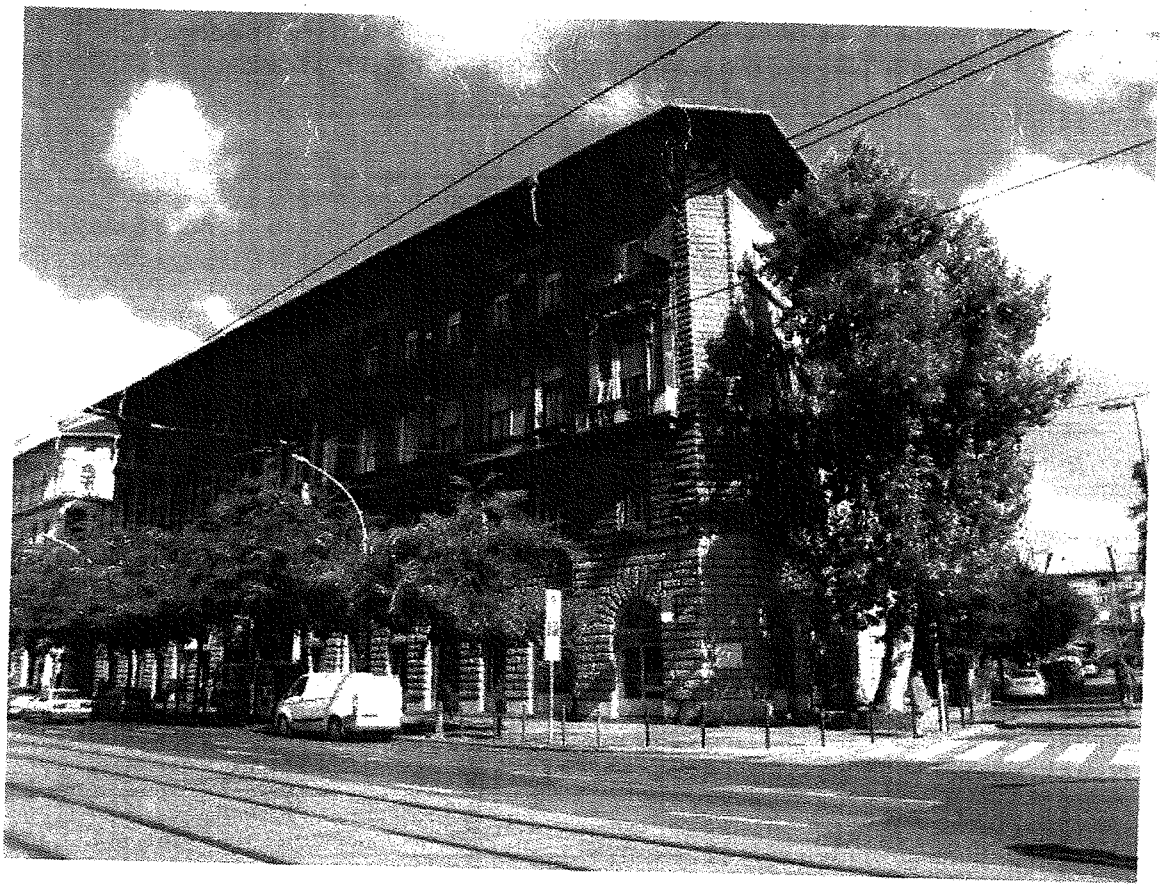
Tároló

2016.09.15

60

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József körút 30-32. szám (hrsz.:34865/0/A/4) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. október 07.

FHÉ 2016. 10. 14. NAGY

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14	Hl:
Iktatószám: LMG - 678/1/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet: lap	E:

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: József körút 30-32. pinceszint
Hrsz.	: 34865/0/A/4

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	: pinceszint (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 16 m^2
Belmagasság	: 3,2 méter
Tulajdoni hányad	: 41/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 1.414 m^2

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYEZŐ ÉRTÉK
Budapest, 2016. 10. 24.
Gáfor László
ingatlanfőmérnök

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. október 05.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 56.250,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 900.000,- Ft**
	*azaz **Kilencszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 900.000,- Ft
	azaz Kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:500.000,-Ft**
	*azaz **Ötszázezer** forint*

Budapest, 2016. október 07.

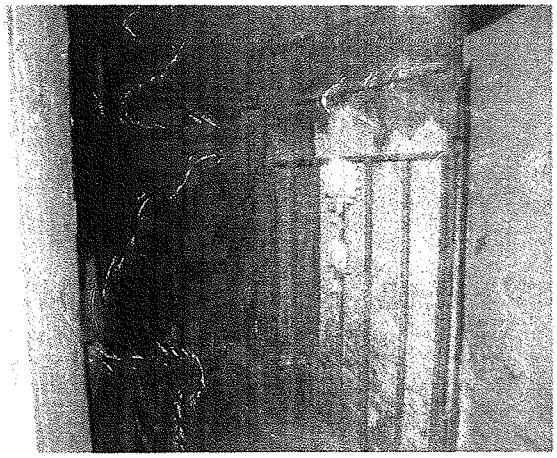
Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679066-2-41
Cg.: 01-09-938564

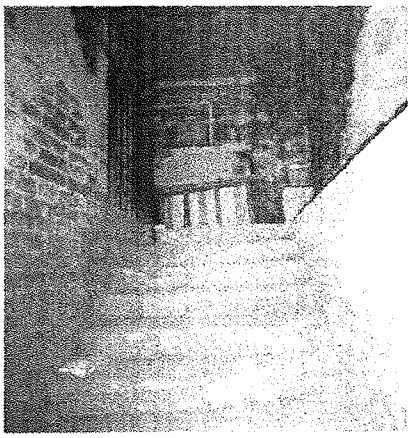
.....

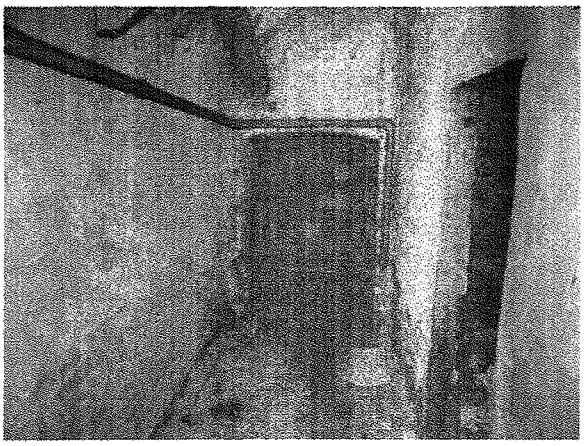
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

1085 Budapest, József körút 30-32. pince raktár Hrsz.: 34865/0/A/4



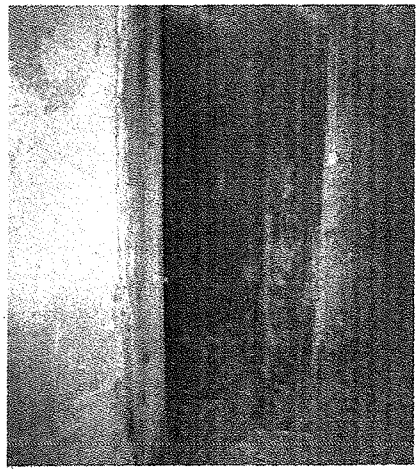
Pince bejárat

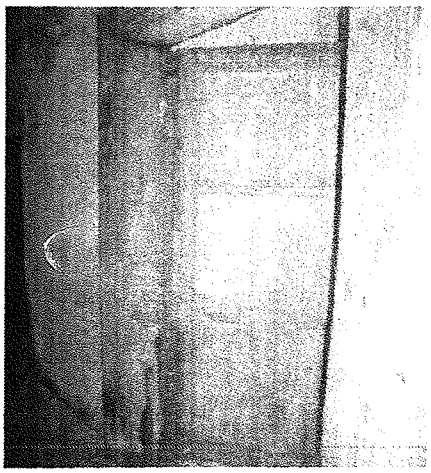




Pincelejárat

Közlekedő





A vizsgált ingatlan bejárata

2016. október 05.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József körút 34. szám (hrsz.:34880/0/A/5) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince üzlet forgalmi értékéről

LHÉ 2016. 10. 14. hosszú

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14	HI
Iktatószám: LHÉ - 629/3/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet: lap	E:

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 201 . szeptember 26.

2016 OKT. 14

64

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: József körút 34. pinceszint
Hrsz.	: 34880/0/A/5

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése	: pince (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 137 m^2
Belmagasság	: 2,7 méter
Eszmei hányad	: 500/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 792 m^2

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A beszámítási ingatlan értékkel
EGYETÉRTEK
Gódor László
Budapest, 2016. szeptember 20. igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. szeptember 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 87.591,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 12.000.000,- Ft**
	*azaz **Tizenkettőmillió** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 5.900.000,- Ft
	azaz Ötmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:6.600.000,-Ft**
	*azaz **Hatmillió-hatszázezer** forint*

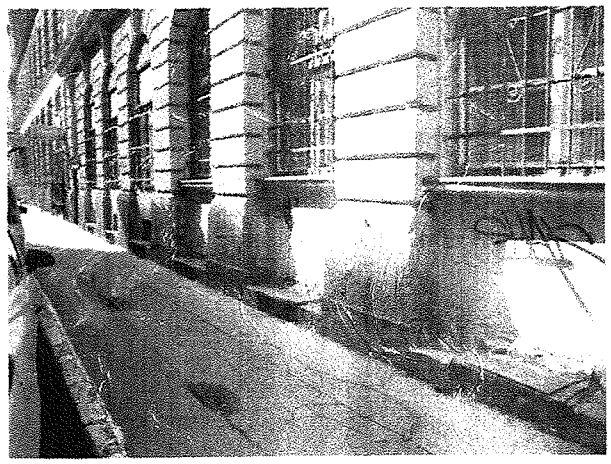
Budapest, 2016. szeptember 23.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-931994

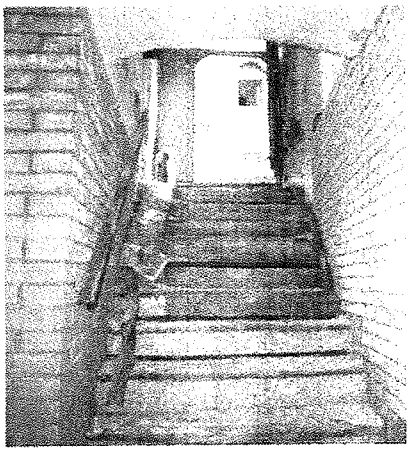
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

1085 Budapest, József körút 34. pince üzlet Hrsz.: 34880/0/A/5

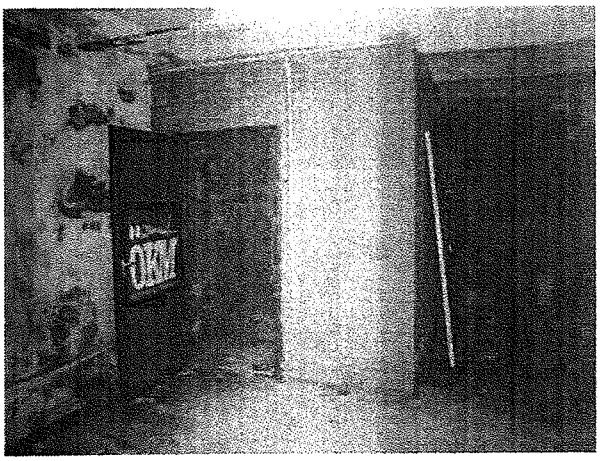


A vizsgált ingatlan utcafrontja

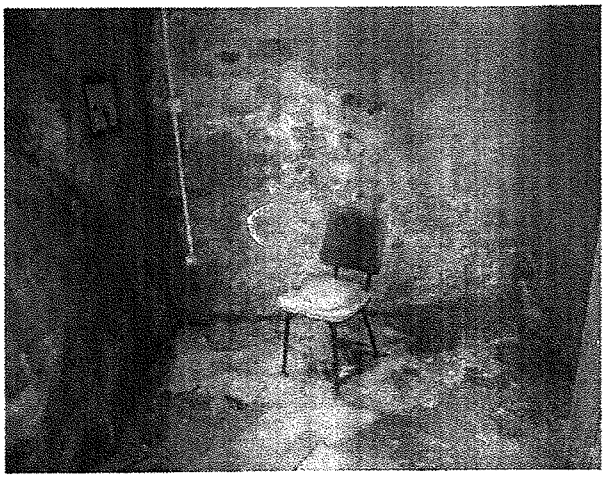
A vizsgált ingatlan bejárata

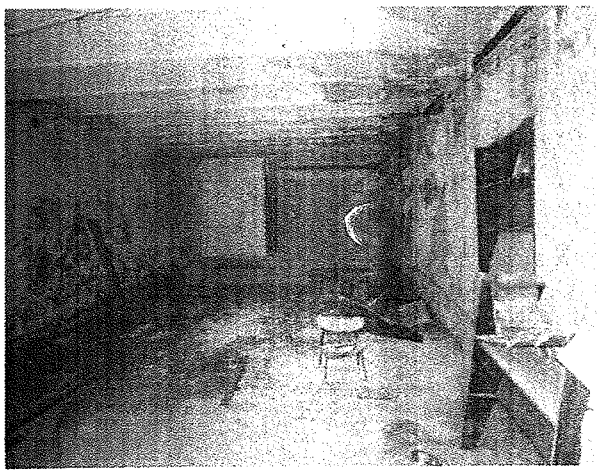


Pincelejárat



Pinceüzlet





Pinceüzlet

2016. szeptember 20.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktató szám: 6646/2016
Érk.: 2016 -10- 12

2016. 10. 12.

Ügyazonosító jel: 900-260/190

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Egyéb helyiség**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1083 Budapest
Utca, házszám:	Práter utca 20. pinceszint
HRSZ:	35666/0/A/1
Terület	88 m2
jelleg, művelési ág	belterület egyéb helyiség

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktatás dátuma: 2016 -10- 12
Iktatószám: 6646/1/2016
Ügyintéző:
Melléklet:
db
lap

3. TULAJDONVISZONYOK

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

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	p+fszt+3 em+padlástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, porossüveg boltozatú födém, záróföldém fafödém, tégla falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai
Állapota:	közepes/felújítandó
Nettó területe:	**93** m2
Nettó bérbeadható terület:	**93** m2

Vezeti!
2016 OKT. 14

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Egyéb helyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Egyéb helyiség

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2016. 10. 24.
Gódor László
igazságügyi szakértő

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 15.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**4 000 000 Ft**	azaz
	Négymillió forint	
Fajlagos ár:	**43 011 Ft**	azaz **negyvenháromezer-tizenegy forint**
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	**2 500 000 Ft**	azaz
	Kettőmillió-ötszázezer forint	
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	**2 800 000**	azaz
	Kettőmillió-nyolcszázezer forint	

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra
Ingatlan értékbecslő

ÜRES INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41
Számlasz.: MKB 10300002-20819551-00003285
Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

67

F 092-2

Értékbecslési lap

1083 Budapest, Práter utca 20. B. alagsor 1.

Megbízás tárgya:	raktár	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1083 Budapest	Teleknagyság:	527
Utca / Házszám:	Práter utca 20. pinceszint	Értékelt eszmei hányad:	643/10000
Hrsz:	35666/0/A/1		
		Szemle:	2016.09.15
		Értékelő:	Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	Egyéb korrekció állapot	Megállapított NETTÓ érték
Egyéb helyiség	93,00	93,00	42171	0%	0%	3 900 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ HELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	3 900 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Corvin negyedben található a Práter utca és Vajdahunyad utca sarkán. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak valamint új építésű társasházak bevásárló központok találhatók. Feltételezhetően kő és tégla alapra helyezett, pince födém donga boltozatú, közbenső födémek poroszsüveg boltozatú födém, záróföldém fafödém, tégla falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összeségében közepes állapotú, homlokzata közepes/jó állapotú.

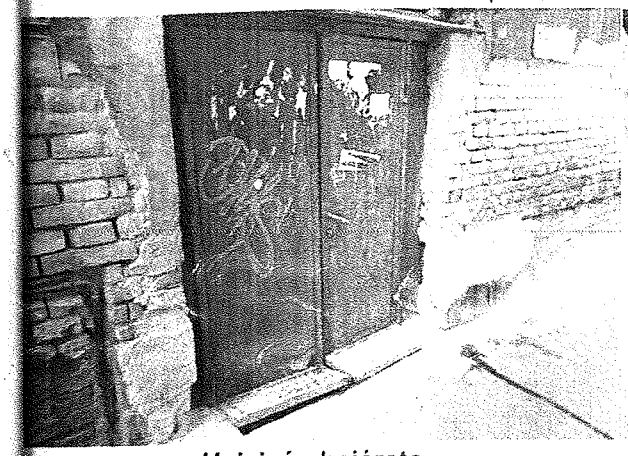
Helyiség leírása:

Az értékelt pinceszinti egyéb helyiség közepes műszaki állapotú. A helyiségben van vízóra, de a vízvezeték nem megy tovább az óra után. Villanyórának a helyét megtaláltik, villanyközmű jelenleg nincs. A helyiség bejáratánál a belmagasság 2,05 m. Burkolatai simított beton, állapotuk közepes. A falak festettek, állapotuk közepes/felújítandó, több helyen a vakolat leomlott. Összbenyomás közepes.

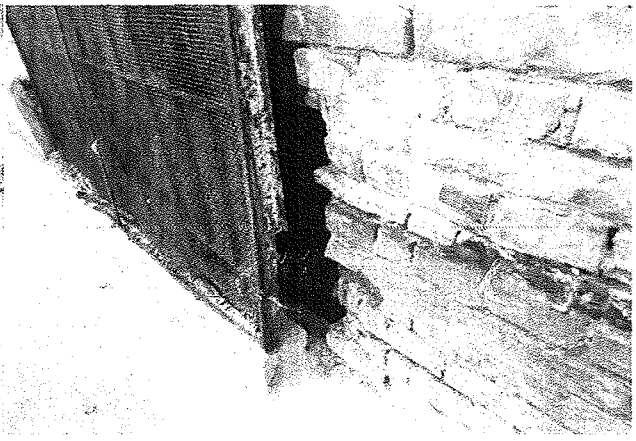
Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

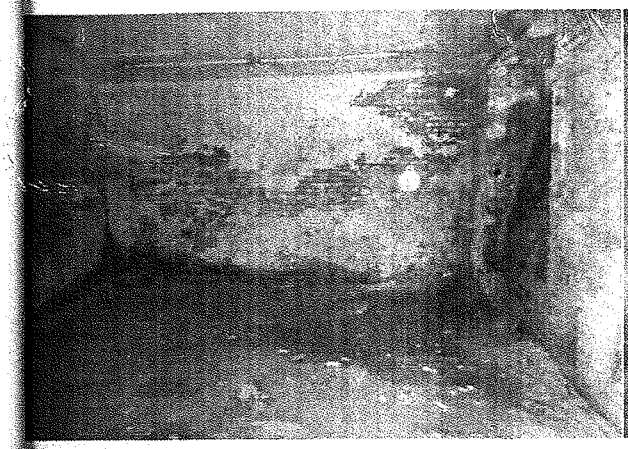
1083 Budapest, Práter utca 20. B. alagsor 1.



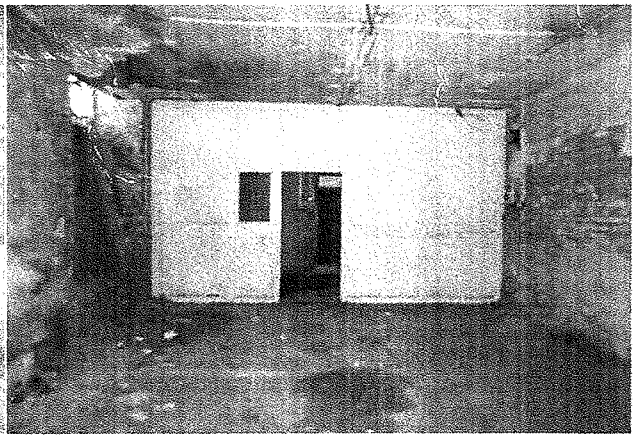
Helyiség bejárata



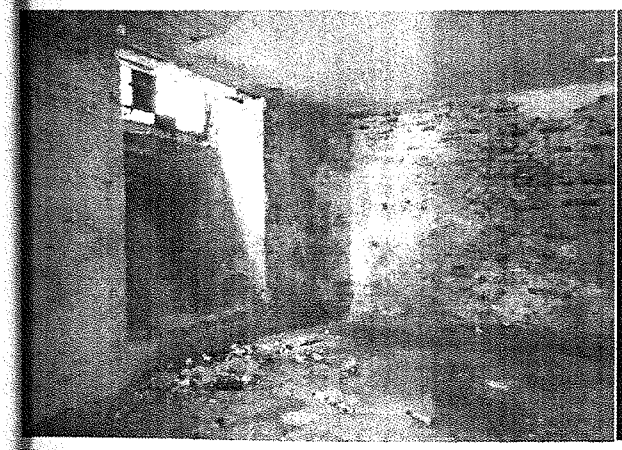
Helyiség ablaka



Tároló



Tároló



Tároló

Tároló

2016.09.15

69