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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 4.2. sz. napirend

PDT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 12-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
10 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 alábbiakban megnevezett 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 az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 3. II. emelet 9.** szám alatti, 36621/0/A/11 hrsz.-ú, 35 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke: 10.600.000,- Ft (302.857,- Ft/m²) a Grifton Property (Toronyi Ferenc) által 2016. december 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla szerkezettel, állapota közepes, Józsefváros Palota- negyed elnevezésű városrészében található a Krúdy utca és a Bródy Sándor utca között. A lakás emeleti, a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Az eredetileg szoba-konyhás, komfort nélküli lakás szobára, konyha, fürdő, w.c. helyiségre osztott, belmagasságuk 3,5 m. Minden közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, parkettával, pvc-vel burkolt, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak. A bérlő által megkezdett felújítás, komfortosítás nem fejeződött be, nem ismeretes, hogy szaványos-e, több helyen vezetékeket cserélt, a vakolat több helyen hiányzik. A használati melegvizet villanybojler, a fűtést gázkonvektor szolgáltatja.
- A **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 13.** szám alatti, pinceszinti 35016/0/A/1 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű raktár likvid forgalmi értéke 700.000,- Ft (25.925,- Ft/m²) 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 Csarnok negyedében található, az Auróra utcában, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház pinceszintjén található. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült. A raktárhelyiség az Auróra utcáról közelíthető meg. A boltíves belső terű pince raktár bejárati ajtaja fémszerkezetű, gyenge állapotú. Az ingatlan egy helyiségből áll, belmagassága 2,2 m. A padozata döngölt föld, gyenge állapotú. A falak eredetileg vakoltak, de a vakolat több helyen levált, gyenge állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található. A helyiség elidegenítéséről a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 2009. május 5-én a 713/2009. (V.05.) számú határozatával már döntött, az elidegenítésre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- A **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 22.** szám alatti, pinceszinti, 34830/0/A/2 hrsz.-ú 40 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.100.000,- Ft (27.500,- Ft/m²) 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 Csarnok negyed elnevezésű városrészében található, az 1900-as években épült. Az értékelt ingatlan a Bacsó Béla utcában, a Bérkocsis utca és a Népszínház utca között lévő társasház pinceszintjén helyezkedik el. A pincei raktár az utca felől közelíthető meg, a boltíves helyiség belmagassága 2,1 m. Jelenleg a a bejárati ajtó be van hegesztve, ezért a Bérkocsis utca 18. szám alatti társasház pincéjén, a szintén önkormányzati tulajdonú, üres helyiségéből közelíthető meg, amellyel össze van nyitva, ezzel közös a fűtési rendszerük. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, helyenként vakolathiányosak. Az ingatlan csak villanyközmű található, a fűtést a szomszéd helyiség biztosítja. Az elidegenítés feltétele a közös hálózatról történő leválás, ill. önálló hálózat kiépítése.
- A **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 21. földszint 4.** szám alatti, 35375/0/A/8 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 3.400.000,- Ft (162.000,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. által 2016. június 24. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. augusztus 1-jén jóváhagyott értékbecslés alapján. A XX. század elején épült lakóingatlan Józsefváros Magdolna-negyed elnevezésű városrészében található a Magdolna utca sarkán. Az értékelt ingatlan bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A helyiséget lakhatásra rendezték be, bérlő által komfortosított.

Burkolatai kőlap, állapota közepes. Fűtése eredetileg gázkonvektorral működött, a konvektor hiányzik. A helyiségben könnyűszerkezetes galéria található, a villany és gázszolgáltatás lezárva.

- A **Budapest VIII. kerület, József utca 11.** szám alatti, padlástéri, 35222/0/A/26 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 660.000,- Ft (66.000,- Ft/m²) az Avant.Immo Kft. által 2016. november 30. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület a XX. század elején épült, Józsefváros Csarnok negyedében található. A lakóház állapota a korának megfelelőnél rosszabb, lift nincs. A raktárhelyiség bejárata a padlástéri közös előtérből nyílik, teli fakeretes, üvegezett ablakú bejárati ajtaja van. A helyiséget farostlemez fallal ketté választották. A bejárathoz közelebbi részben mosogató és vízóra van, a víz el van zárva, a villanyórát leszerelték. A belső helyiségnek udvari az ablaka. Padozata parkettára fektetett szőnyegpadló, a falak festettek, a mennyezet több helyen beázott, vizes, penészes.

- A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 17.** szám alatti, pinceszinti, valóságban alagsori, ill. felső pinceszinti, 34820/0/A/6 hrsz.-ú, 237 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.900.000,- Ft (29.113,- Ft/m²) a Grifton Property Kft. által 2016. október 27. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Népszínház-negyedében található, állapota a korának megfelelő. Az értékelt ingatlan a Népszínház utca és a Víg utca sarkán lévő társasház alagsorában található, a Víg utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségből áll, belmagassága 3 m. Az ingatlanban csak vízközmű található. A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, több helyen felbontották, közepes állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

- A **Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/B. földszint 2.** szám alatti, 35091/2/A/2 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 2.100.000,- Ft (117.000,- Ft/m²). A Grifton Property Kft. által 2016. december 5. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as évek elején épült, Józsefváros Magdolna-negyedében található a Kis Fuvaros utcában, a Nagy Fuvaros utca és a Homok utca között. Az ingatlan a Kis Fuvaros utcából önállóan megközelíthető, irodahelyiségből és leválasztott vizesblokkból áll. Belmagassága 3,1 m. A vizesblokkban WC, mosdó, zuhany található. Gáz kivételével minden közmű adott. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, fémrácsos redőnnyel és fix fémráccsal védett. A padozat beton, járólapokkal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Gépészeti berendezés, hőleadó nem található.

- A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 17.** szám alatti, pinceszinti, 35442/0/A/1 hrsz.-ú, 36 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 1.860.000,- Ft (52.000,- Ft/m²) az Avant.Immo Kft. által 2016. december 01. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Magdolna-negyedében található, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. Az utcai bejáratú, pinceszinti raktárhelyiség bejáratát befalazták, ajtószárnyak nincsenek, a bejárat belmagassága 1,7 m. A padozat földes, közművek és mérőórák nincsenek, a vakolat omlik. Kémény nyílás van az albetétben. A raktár szemetes, törmelékes.

- A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 32.** szám alatti, földszinti, 34944/0/A/5 hrsz.-ú, 125 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 16.700.000,- Ft (133.600,- Ft/m²) a Grifton Property Kft. által 2016. december 05. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. december 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület

az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Csarnok-negyedében található. Az ingatlan a Víg utcában, a Déri Miksa utca és a József utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról lehet önállóan megközelíteni. A helyiség közlekedőre, irodahelyiségekre és szociális részre osztott, belmagasságuk 3,8 m. Az ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, ráccsal védettek. A padozat beton, parkettával és pvc-vel burkolt, a falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériával borítottak, vizes helyiségekben csempézettek. A használati melegvizet elektromos vízmelegítő, a fűtést elektromos kályha biztosítja. Az ingatlan műszaki kialakítása több földszinti ingatlannal közös (világítás, fűtés), általános műszaki állapota közepes.

- A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 37.** szám alatti, pinceszinti, 34920/0/A/2 hrsz.-ú, 39 m^2 alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 1.360.000,- Ft (34.871,- Ft/m^2) az Avant.Immo Kft. által 2016. október 19. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Csarnok-negyedében található, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A pinceszinti helyiség bejárata az utcáról nyílik, teli acél bejárati ajtaja van, korrodált állapotban, a bejárat belmagassága 1,70 m. A helyiségben WC és közművek nincsenek. A helyiség piszkos, törmelékes. A helyiség elidegenítéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2010. december 1-jén, 299/2010. (XII.01.) számú határozatával már döntött, a határozat szerint a bizottság hozzájárult a kérelmező, Benkó János részére történő elidegenítéshez, aki azonban nem élt a lehetőséggel, és így a határozat 3.) pontja értelmében a helyiséget nyílt árverésen hirdette meg irodánk, az elidegenítésre kiírt nyílt árverési felhívás azonban érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatók. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakás 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.

Bérbeadás esetén a bérleti díj bevételt – a bérlő személyétől függően – tovább csökkenthetné, 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. Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el. A társasházak többsége sajnos adós a közműszolgáltató felé, ezért a közös költség vízmérővel történő csökkentésére ezekben az esetekben szinte nincs lehetőség. A listában található 1 db lakás nem vízórás, a 9 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből 8 minősül vízórásnak.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2015. (VII.15.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat

tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő Dobozi utca 21., Horánszky utca 3., Kis Fuvaros utca 9/B, Lujza utca 17. szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Fenti elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) 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.) 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 lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan, a helyreállítás jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadása rossz állapota miatt nem lehetséges. 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 Képviselő-testület 136/2016. (VI.02.) számú határozata 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, illetve javasoljuk, helyiségek esetében kikiáltási árként első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-ának meghatározását, - amennyiben a kiírtó másképp nem dönt - az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alap-terü-let	ingatlan típusa	javasolt kikiál-tási ár	javasolt m^2 ár

Horánszky utca 3. II. emelet 9.	36621/0/A/11	35 m^2	komfortos komfortfokozatú lakás	10.600.000 Ft	302.857 Ft
Auróra utca 13. pinceszint	35016/0/A/1	27 m^2	raktárhelyiség	560.000 Ft	20.740 Ft
Bacsó Béla utca 22. pinceszint	34830/0/A/2	40 m^2	raktárhelyiség	880.000 Ft	22.000 Ft
Dobozi utca 21. földszint 4.	35375/0/A/8	21 m^2	egyéb helyiség	2.720.000 Ft	129.524 Ft
József utca 11. padlástér	35222/0/A/26	10 m^2	raktárhelyiség	528.000 Ft	52.800 Ft
Népszínház utca 17. alagsor, ill. felső pinceszinti	34820/0/A/6	237 m^2	üzlethelyiség	5.520.000 Ft	23.291 Ft
Kis Fuvaros utca 9/B. földszint 2.	35091/2/A/2	18 m^2	iroda helyiség	1.680.000 Ft	93.333 Ft
Lujza utca 17 pinceszint	35442/0/A/1	36 m2	raktár helyiség	1.488.000 Ft	41.333 Ft
Víg utca 32. földszint	34944/0/A/5	125 m^2	egyéb helyiség	13.360.000 Ft	106.880 Ft
Víg utca 37. pinceszint	34920/0/A/2	39 m^2	egyéb helyiség	1.088.000 Ft	27.897 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.

Amennyiben a helyiségek 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 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 Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 136/2016. (VI.02.) számú képviselő testületi határozhat 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) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

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 többfordulós, 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, Horánszky utca 3. II. emelet 9.** szám alatti, 36621/0/A/11 helyrajzi számú, 35 m^2 alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.600.000,- 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. december 12.

2. a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 13.** szám alatti, pinceszinti, 35016/0/A/1 helyrajzi számú, 27 m^2 alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 560.000,- 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. december 12.

3. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 22.** szám alatti, pinceszinti, 34830/0/A/2 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 880.000,- 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. december 12.

4. a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 21. földszint 4.** szám alatti, 35375/0/A/8 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.720.000,- 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. december 12.

5. a **Budapest VIII. kerület, József utca 11.** szám alatti, padlástéri, 35222/0/A/26 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 528.000,- 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. december 12.

6. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 17.** szám alatti, 34820/0/A/6 helyrajzi számú, 237 m² alapterületű üzlet helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.520.000,- 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. december 12.

7. a **Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/B. földszint 2.** szám alatti, 35091/2/A/2 helyrajzi számú, 18 m² alapterületű iroda helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.680.000,- 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. december 12.

8. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 17.** szám alatti, pinceszinti, 35442/0/A/1 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.488.000,- 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. december 12.

9. a Budapest **VIII. kerület, Víg utca 32.** szám alatti, földszinti, 34944/0/A/5 helyrajzi számú, 125 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 13.360.000,- 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. december 12.

10. a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 37.** szám alatti, pinceszinti, 34920/0/A/2 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.088.000,- 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. december 12.

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. december 6.

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
2016 DEC 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 DEC 07.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS 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
Horánszky utca 3. II. emelet 9.	36621/0/A/11	35 m²	komfortos lakás	10.600	10.600	2016.11.09.	2016.12.05.	nem	10.000	0	6.405	12,71	2/12
Auróra utca 13. pinceszint	35016/0/A/1	27 m²	raktár	560	700	2009.09.15.	2016.10.07.	igen	13.125	0		13,17	3/18
Bacsó Béla utca 22. pinceszint	34830/0/A/2	40 m2	raktár	880	1.100	2008.10.31.	2016.10.07.	igen	6.960	0		5,8	1/12
Dobozi utca 21. földszint 4.	35375/0/A/8	21 m²	egyéb	2.720	3.400	2016.02.15.	2016.06.24.	nem	7.878	0		37,47	13/44
József utca 11. padlástér	35222/0/A/26	10 m²	raktár	528	660	2013.07.30.	2016.11.30.	igen	2.580	0		6,98	5/32
Népszínház utca 17. alagsor	34820/0/A/6	237 m²	üzlet	5.520	6.900	2016.11.30.	2016.10.27.	igen	50.102	0		20,72	5/44
Kis Fuvaros utca 9/B. földszint 2.	35091/2/A/2	18 m²	iroda	1.680	2.100	2012.02.14.	2016.12.05.	igen	5.130	0		2,80	1/15
Lujza utca 17. pinceszint	35442/0/A/1	36 m²	raktár	1.488	1.860	2012.01.24.	2016.12.01.	igen	7.200	0		65,60	6/13
Víg utca 32. földszint	34944/0/A/5	125 m²	egyéb	13.360	16.700	2011.10.25.	2016.12.05.	igen	19.250	0		66,22	7/24
Víg utca 37. pinceszint	34920/0/A/2	39 m²	egyéb	1.088	1.360	2010.07.20.	2016.10.19.	igen	10.359	0		31,56	2/9

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Horánszky utca 3. 2. emelet 9. (hrsz.:36621/0/A/11) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. december 5.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Horánszky utca 3. 2. emelet 9.
Hrsz.	: 36621/0/A/11

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Budapest 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	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: 2. emelet (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 35 m^2
Belmagasság	: 3,5 m
Komfortfokozat	: komfortos
Lakóház telkének területe	: 397 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja	: 2016. december 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 605.714,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 21.200.000,- Ft** ***azaz Huszonegymillió-kettőszázezer forint***
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 7.300.000,- Ft *azaz Hétmillió-háromszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 10.600.000,- Ft** *azaz **Tízmillió-hatszázezer** forint*

Budapest, 2016. december 5.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

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

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Horánszky utca 3. 2. emelet 9.
Hrsz.	: 36621/0/A/11

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Budapest 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	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: 2. emelet (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 35 m^2
Belmagasság	: 3,5 m
Komfortfokozat	: komfortos
Lakóház telkének területe	: 397 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja	: 2016. december 5.

FELÚJÍTÁSI MUNKÁK MEGKEZDVE ?

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 605.714,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 21.200.000,- Ft**
	azaz Huszonegymillió-kettőszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 7.300.000,- Ft
	azaz Hétmillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 10.600.000,- Ft**
	azaz Tízmillió-hatszázezer forint

Budapest, 2016. december 5. Készítette:

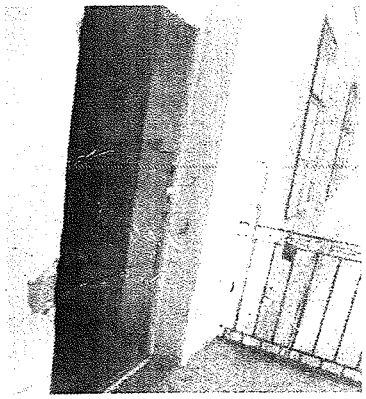
.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

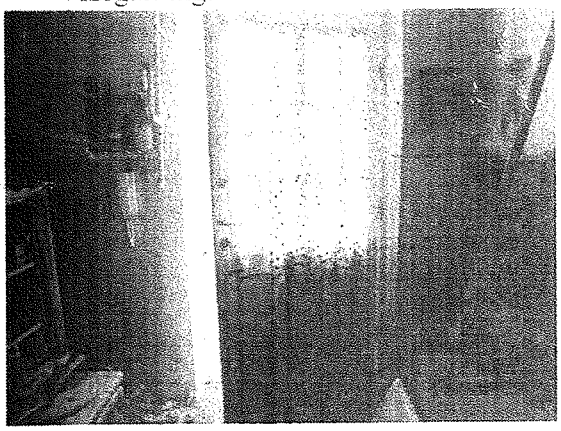
14

1085 Budapest, Horánszky utca 3. 2. **emelet 9. lakás** Hrsz.: 36621/0/A/11

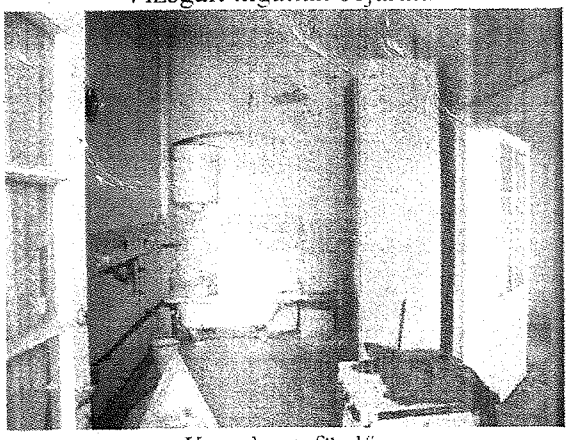
Vizsgált ingatlan udvari homlokzata



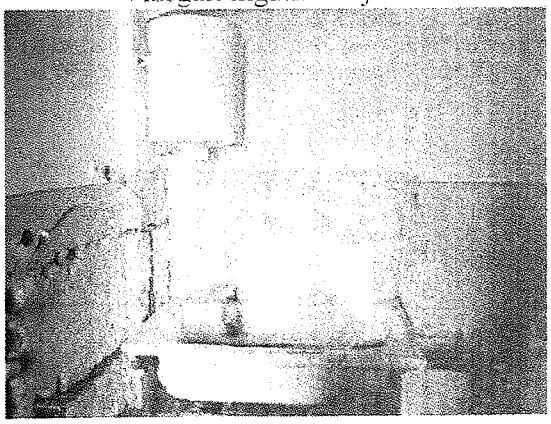
Vizsgált ingatlan bejárata



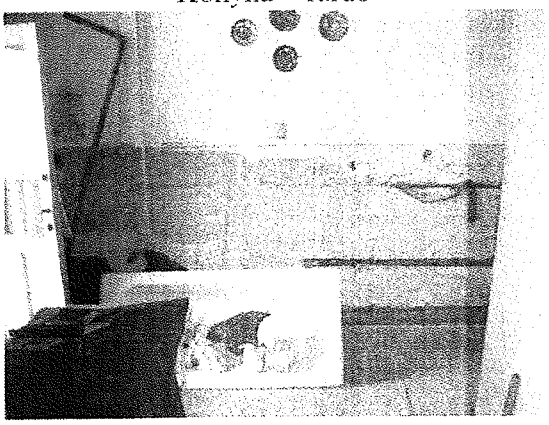
Vizsgált ingatlan bejárata



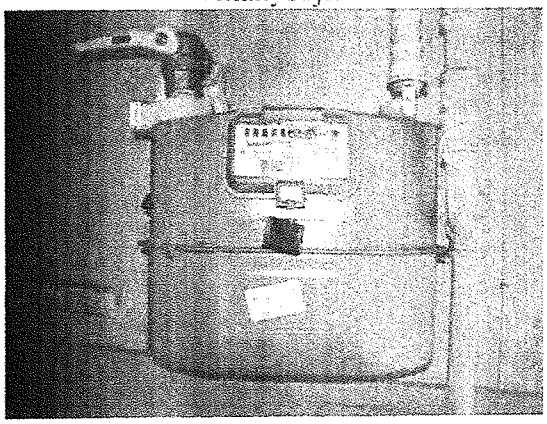
Konyha + fürdő



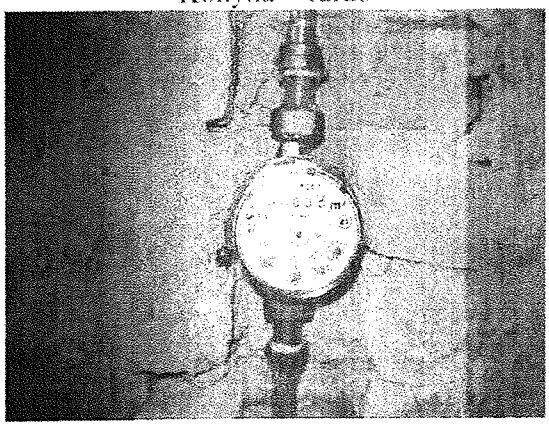
Villanybojler



Konyha + fürdő



Gázóra

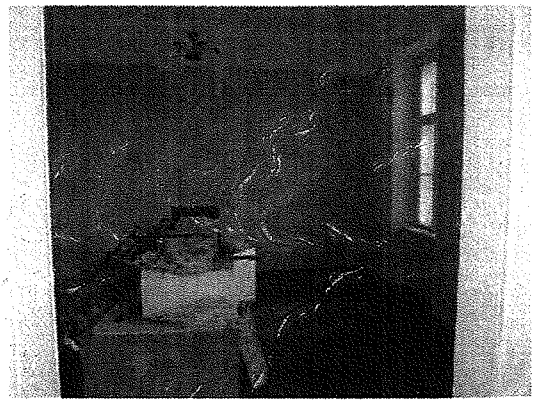


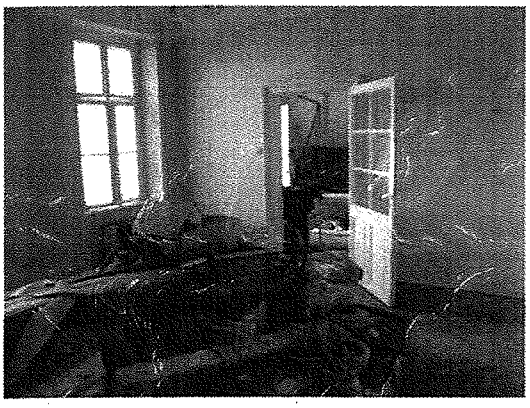
Vízóra

2016. november 30.

15

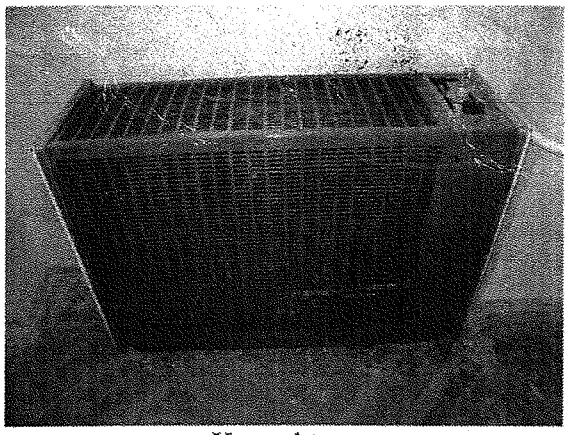
1085 Budapest, Horánszky utca 3. 2. emelet 9. lakás Hrsz.: 36621/0/A/11





Szoba

Villanyóra

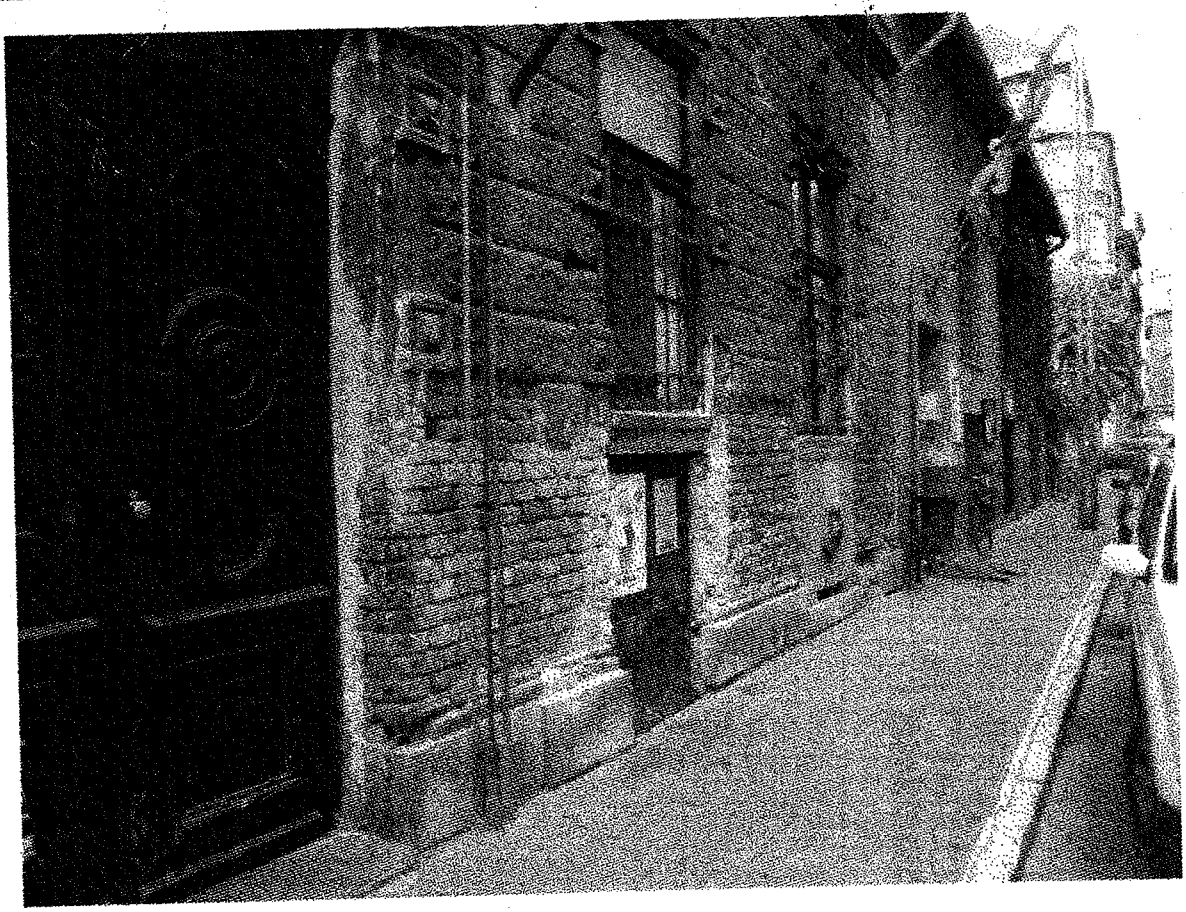


Konvektor

2016. november 30.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Auróra utca 13. (hrsz.:35016/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



JHE 2016. 10. 14. Nagy

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14	Hi:
Iktatószám: JHE - 312 / 2 / 2016	
Ügyintéző:	
Melléklet: lap	E:

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. október 07.

Dancsó Z.

2016 OKT. 14

17

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	: Auróra utca 13. pince
Hrsz.	: 35016/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: raktár
Épületen belüli elhelyezkedése	: pince (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 27 m^2
Belmagasság	: 2,2 m
Értékelt tulajdoni hányad	: 525/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 330 m^2

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

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. október 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 51.852,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 1.400.000,- Ft**
	*azaz **Egymillió-négyszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 2.600.000,- Ft
	azaz Kettőmillió-hatszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:700.000,-Ft**
	*azaz **Hétszázezer** forint*

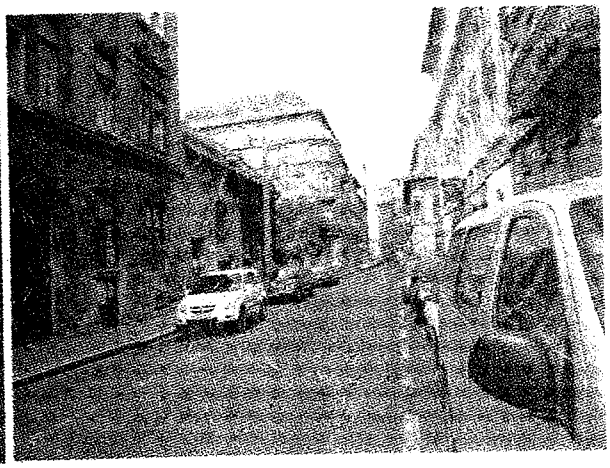
Budapest, 2016. október 07.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-908684

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

1081 Budapest, Auróra utca 13. pince raktár Hrsz.: 35016/0/A/1



Környezet, utca

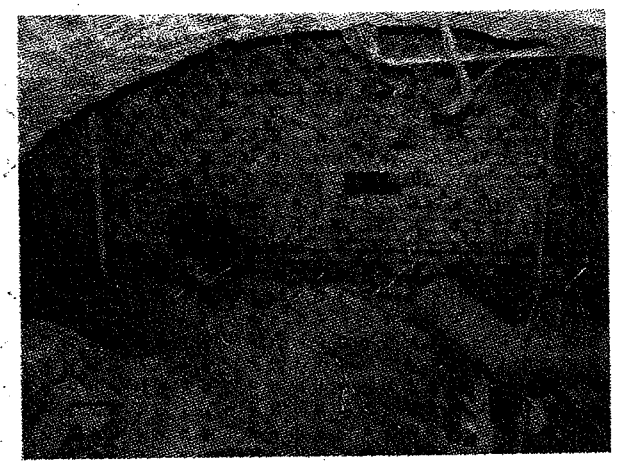
A társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

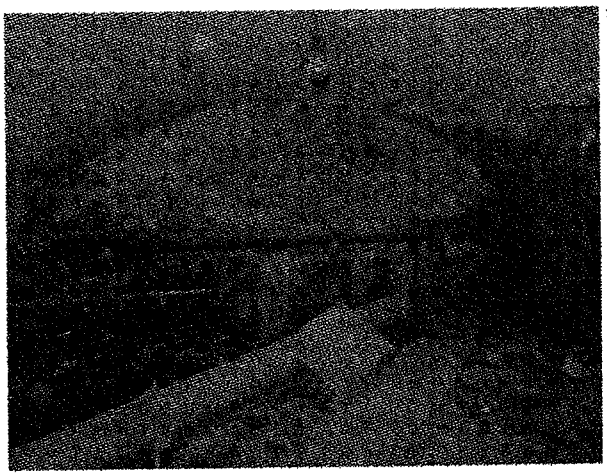
A raktár bejárata

2016. október 05.

1081 Budapest, Auróra utca 13. pince raktár Hrsz.: 35016/0/A/1



Raktár



Raktár

2016. október 05.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bacsó Béla utca 22. szám (hrsz.:34830/A/2) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről

LHÉ 2016. 10. H. Nagy

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016 -10- 14	Hi:
Iktatószám: LHÉ - 308/2/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet: lap	É:

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. október 07.

2016 OKT. 14

21

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	: Bacsó Béla utca 22. pince
Hrsz.	: 34830/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: raktár
Épületen belüli elhelyezkedése	: pince (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany;
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 40 m^2
Belmagasság	: 2,1 m
Eszmei hányad	: 58/1000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 622 m^2

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

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 55.000,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 2.200.000,- Ft**
	*azaz **Kettőmillió kettőszázezer forint***
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 5.400.000,- Ft
	azaz Ötmillió-négyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:1.100.000,-Ft**
	*azaz **Egymillió-egyszázezer forint***

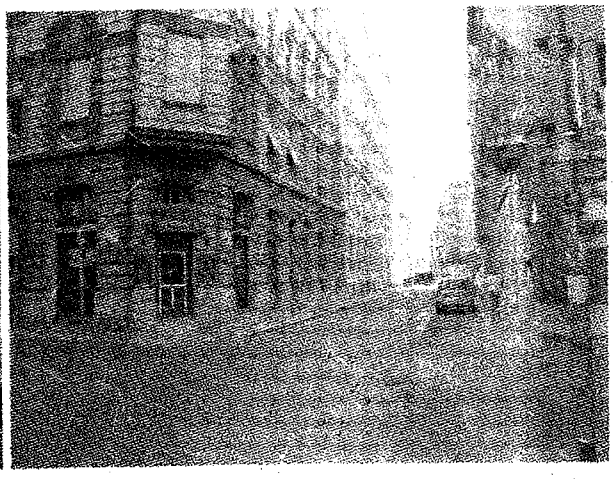
Budapest, 2016. október 07.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938964

Készítette:

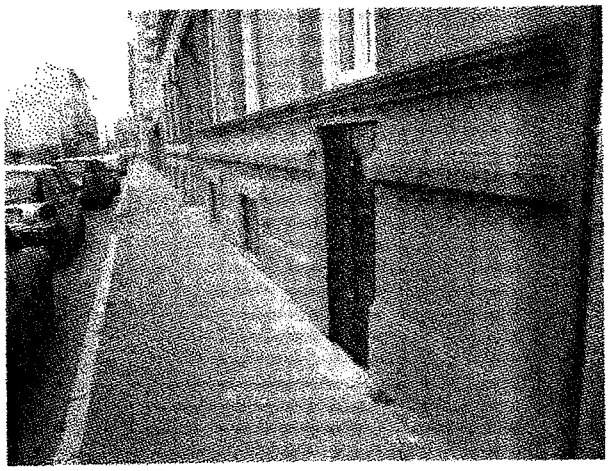
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

1083 Budapest, Bacsó Béla utca 22. pince raktár Hrsz.: 34830/0/A/2

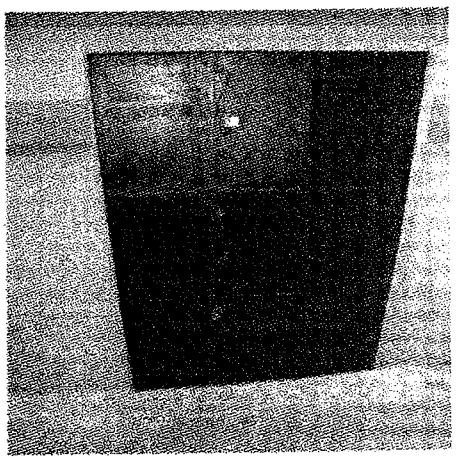


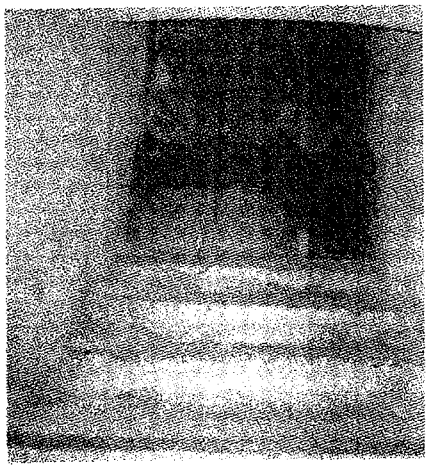
Környezet, utca

A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan frontja

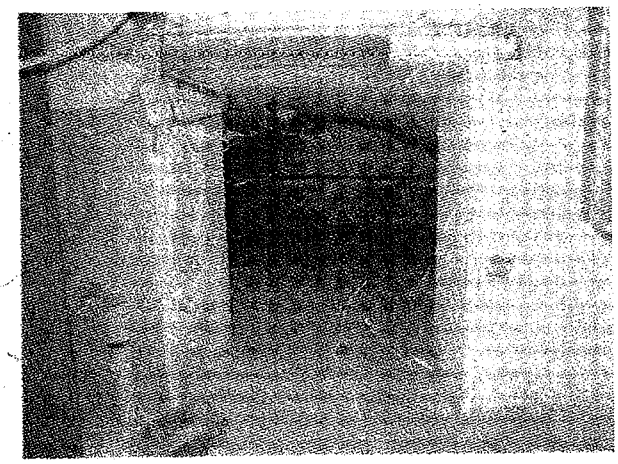




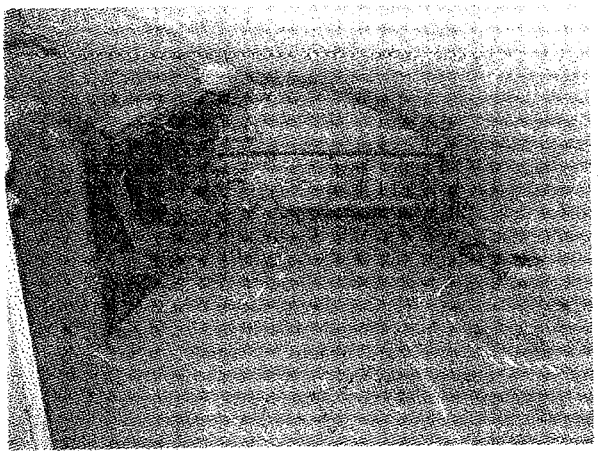
A raktár utcai bejárata

2016. október 05.

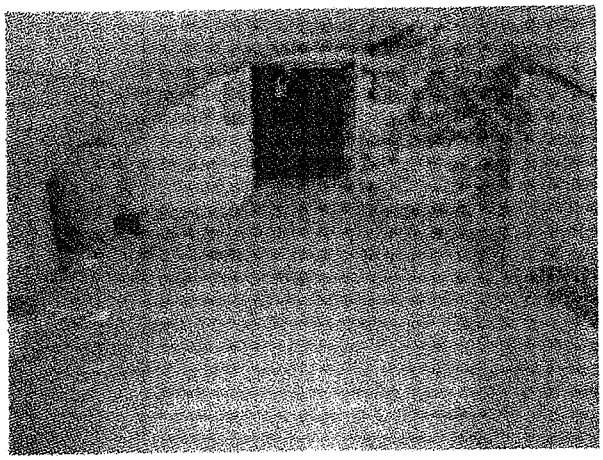
1083 Budapest, Bacsó Béla utca 22. pince raktár Hrsz.: 34830/0/A/2



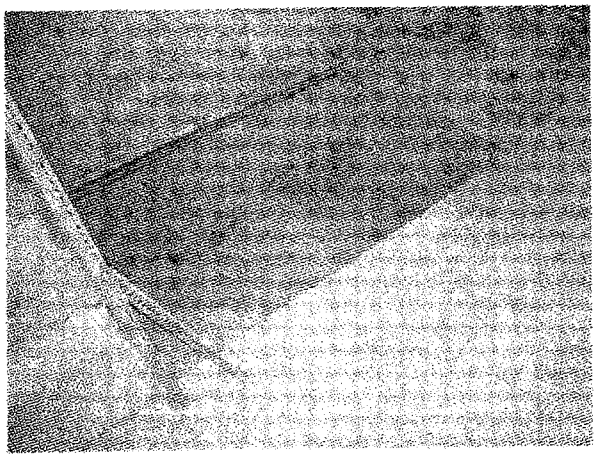
Átjáró a Bérkocsis utcai társasház pincéjéből



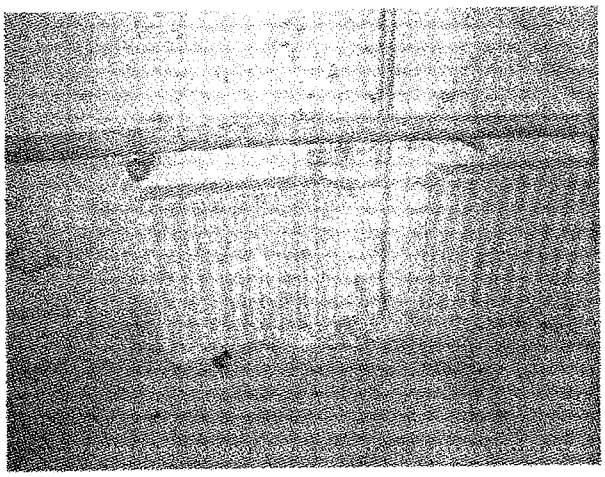
Raktár



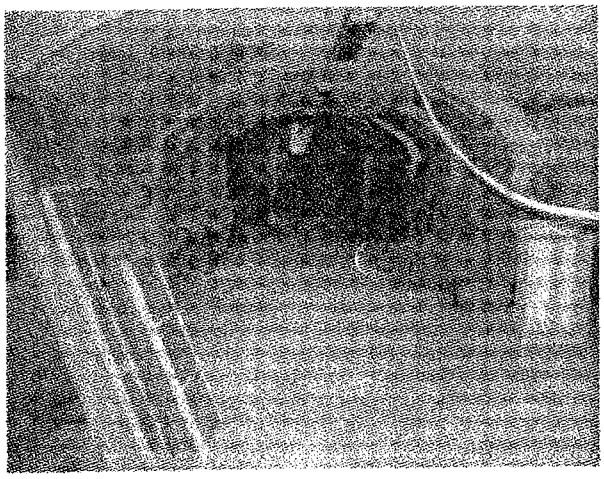
Raktár



A bejárat melletti akna



Radiátor



A vizsgált ingatlannal összenyitott raktár

2016. október 05.

LHÉ 2016 JÚL. 25. Ügyazonosító jel: 900-260/190

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	**Lakás**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1086 Budapest
Utca, házszám:	Dobozi utca 21. földszint 4.
HRSZ:	35375/0/A/8
Terület	21 m2
jelleg, művelési ág	belterület egyéb helyiség

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	**JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross utca 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	- az ingatlan címe kiigazítás során változott: földszint 3-ról földszint 4-re.
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 pároszsüveg boltozatú födémekkel, záró födém csapos gerenda födém, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes/felújítandó
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	udvari
Állapota:	közepes
Nettó területe:	21 m2
Nettó bérbeadható terület:	21 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. június 24.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	**6 100 000 Ft**	azaz **Hatmillió-egyszázezer forint**
Fajlagos ár:	**290 476 Ft**	azaz **kettőszázkilencvenezer-négyszázhetvenhat 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:	**3 400 000**	azaz **Hárommillió-négyszázezer 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.

Az ingatlan jelenleg lakásként funkcionál, tulajdoni lapon egyéb helyiségként bejegyzett, azonban a kapott alapító okiratban lakásként szerepel. Tekintettel arra, hogy az ingatlan udvaron keresztül közelíthető meg, ezért tárolási, raktározási funkcióra kevésbé alkalmas, mint lakás funkcióra. Az értékelés alapját képező felhasznált adatokat, ezért a lakások köréből választottuk, mivel természetbeni funkciójának valós piaci értékét ezen adatok mutatják meg.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kiadás dátuma: 2016 JÚL. 25. Iktatószám: LHÉ-428/2/2016 Ügyintéző: Megnevezés: lap

Dovek

2016 JÚL. 29

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A becsült forgalmi értékkel EGYEZŐ ÉRTÉK Budapest, 2016. 08. 01. Gödör László igazságügyi szakértő

URBS INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41
Számlasz.: MKB 10300002-20319551-00003228

Várszegi Dóra
ingatlan értékbecslő

Vékony Zoltán
ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
ingatlan értékelési üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

F 092-2

25

Értékbecslési lap

1086 Budapest, Dobozi utca 21. földszint 4.

Megbízás tárgya:	lakás	Ért. tul. hányad:	1/1
Cím / Település:	1086 Budapest	Teleknagyság:	793
Utca / Házszám:	Dobozi utca 21. földszint 4.	Értékelt eszmei hányad:	101/10000
Hrsz:	35375/0/A/8		
		Szemle:	2016.06.24
		Értékelő:	Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
Lakás	21,00	21,00	290510	0%	0%	6 100 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ EGYÉB HELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	6 100 000 Ft

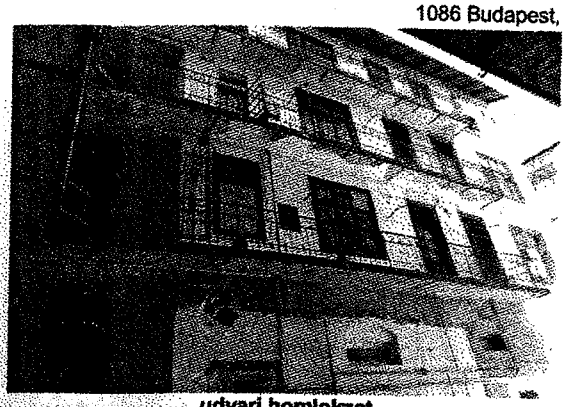
Épület leírása:

Az ingatlan a Magdolna negyedben található, a Dobozi utcában a Magdolna utca sarkán. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek találhatók. 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.+3 em.+padlástér szintkialakítású épület. Az épület külső és belső homlokzata részleges felújításra szorul. Az épület összességében közepes állapotú. A pincébe a helyszínelés idején nem lehetett lejutni, de az udvari homlokzat lábazatából és a pincéből feljövő dohos szag miatt feltételezhető, hogy a pincéje vizesedik.

Egyéb helyiség leírása:

Az értékelt ingatlan funkcióját tekintve lakás; a földszinten található, udvaron keresztül megközelíthető. Ablaka a belső udvarra néz. Burkolatai kőlap, állapotuk összességében közepes. Fűtése gázkonvektoros lenne, de nincs felszerelve konvektor. Alapító okirat és műszaki rajz szerint a helyiség összesen 1 szobából áll, melyet feltételezhetően bérlő átalakított, komfortosított. A komfortosítás idejéről nincs információnk. Az ingatlanban nincs villany és gázközmű, ezáltal nincs melegvíz ellátása és fűtése, ezért a lakás komfort fokozata komfort nélküli. A teljes terület fölött galéria található, mely könnyűszerkezetes, állagromlás nélkül eltávolítható, értékelés során nem vettük figyelembe. A lakásról alkotott összbenyomás kedvezőtlen földszinti fekvés és a komfort fokozat miatt.

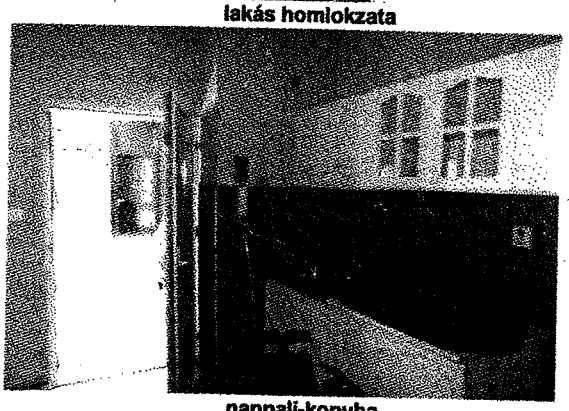
1086 Budapest, Dobozi utca 21. földszint 4.



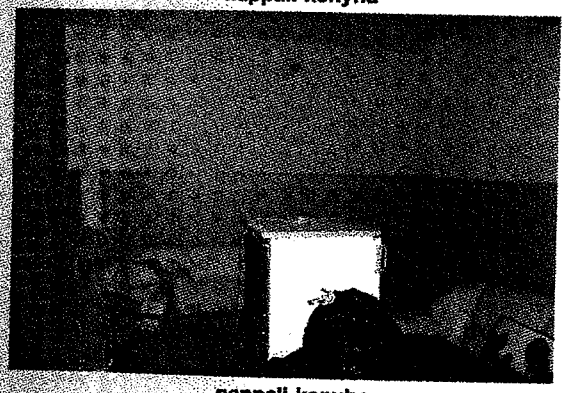
udvari homlokzat

lakás homlokzata

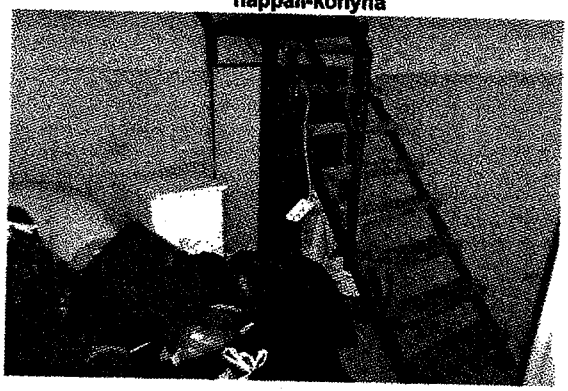
nappali-konyha



nappali-konyha



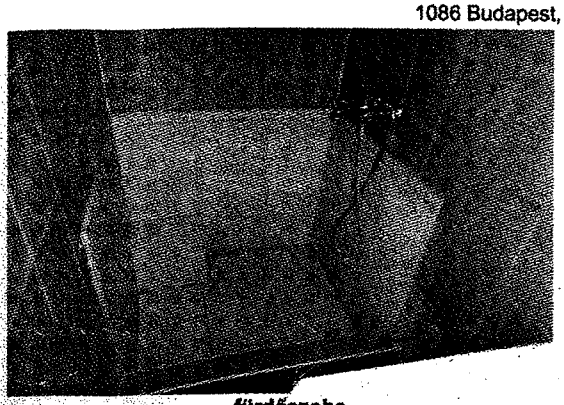
nappali-konyha



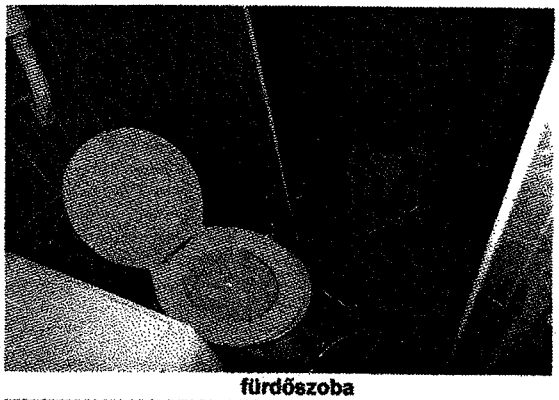
nappali-konyha

2016.06.24

1086 Budapest, Dobozi utca 21. földszint 4.



fürdőszoba

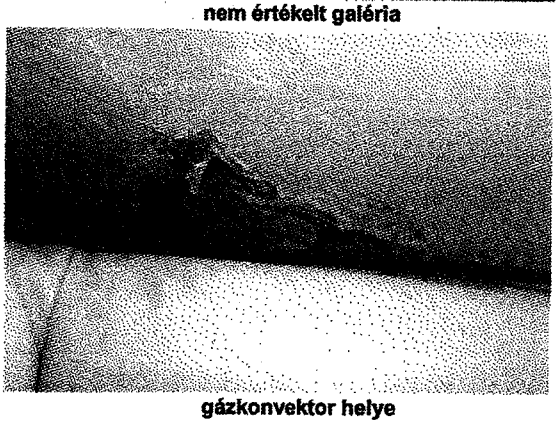


fürdőszoba

galéria lépcső

nem értékelt galéria

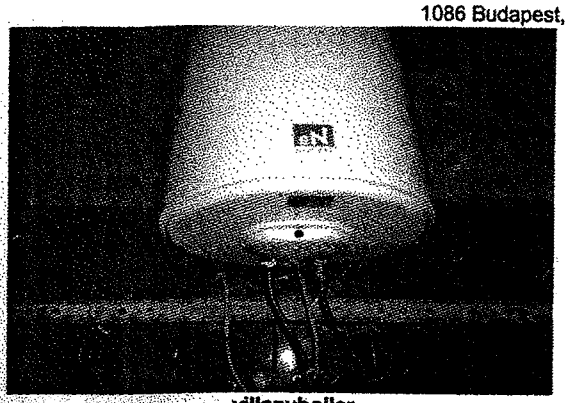
nem értékelt galéria



gázkonvektor helye

2016.06.24

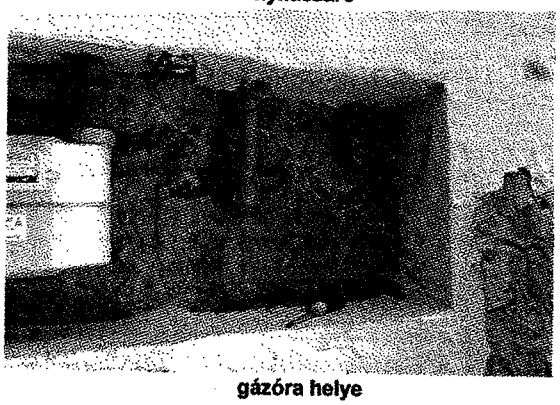
1086 Budapest, Dobozi utca 21. földszint 4.



villanybojler

nyílászáró

villanyóra helye



gázóra helye

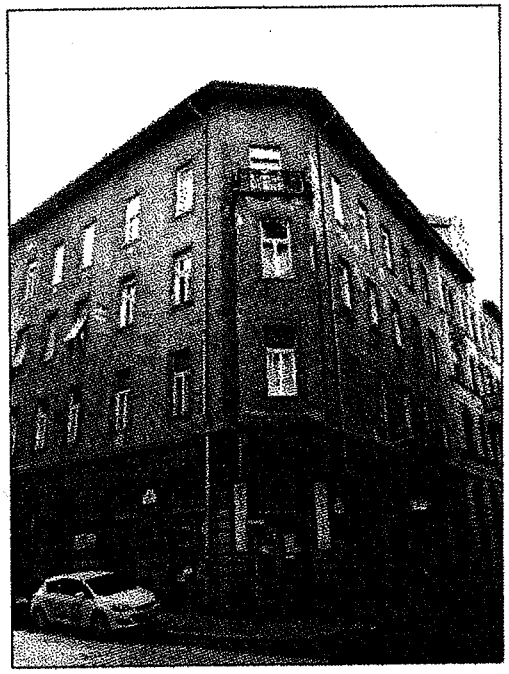
2016.06.24

29

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. József u. 11. padlástér
35222/0/A/26 hrsz alatti padlástéri raktárhelyiségről



Budapest, 2016. november 30.

30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
Az albetét alapterülete m^2	10,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m^2	82 186
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	**820 000**
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m^2	**65 749**
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	**660 000**
Az albetétre jutó földterület nagysága m^2	4,10
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	660 000

BÁRTFAI LÁSZLÓ 5144 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

31

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 6.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.
A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m²/hó	600		
Alapterület m²	10,00		
Bérleti díj Ft/hó	6 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	64 800		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	1 296
Menedzselési költségek		2	1 296
Felújítási költségalap		3	1 944
Összesen Ft	64 800		4 536
Éves üzemi eredmény Ft	60 264		
Tőkésítési ráta %	5,00		
Tőkésített érték Ft	1 205 280		

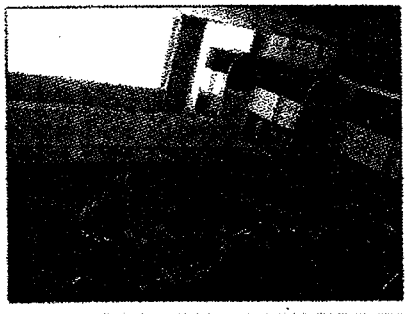
Műszaki leírás, diagnosztika

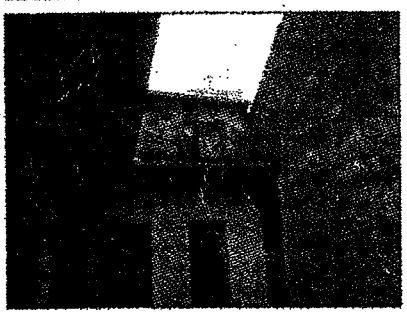
A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, keretes, sarok beépítéssel, tégla sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégla dongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. tégla boltozatúak. A függőfolyosók acél tartói korrodáltak, leáztak, az ereszdeszkázat korhadt, az ereszcsatorna korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A raktárhelyiség bejárata az acél ráccsal lezárt padlástéri közös előtérből nyílik, teli fakeretes, üvegezett ablakú bejárati ajtaja van, a zárat lefeszítették, az üveg törött. A helyiséget farostlemez fallal kétfelé választották. A bejárathoz közelebbi részben használhatatlan mosogató van, csaptelep nincs, a víz lezárva, a villanyórát leszerelték. Vízvezeték a közös előtérben van.
A belső helyiségnek udvari ablaka van. Padozata parkettára fektetett szőnyegpadló, a falak festettek, a mennyezet több helyen beázott, vizes, penészes.

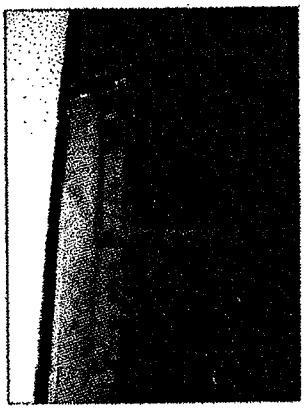
Az ingatlan rosszul használható, előnytelen elhelyezkedésű, gyenge műszaki állapotú, korlátozottan piacképes.

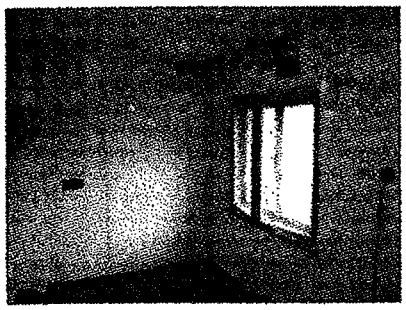
32



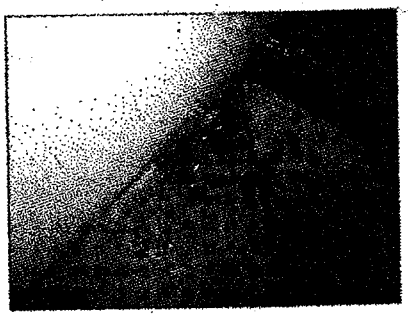


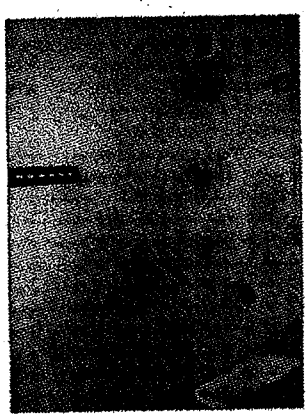




JW

33





34

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: raktár/üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Népszínház utca 17.
Hrsz.	: 34820/0/A/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: Darányi Gábor
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: raktár/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése	: alagsor (utcai)
Közmű-ellátottság	: víz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 237 m^2
Belmagasság	: 3,0 m
Eszmei hányad	: 611/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 978 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. október 24.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 56.962,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 13.500.000,- Ft** *azaz **Tizenhárommillió-ötszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 9.000.000,- Ft *azaz Kilencmillió forint*
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 6.900.000.-Ft** azaz **Hatmillió-kilencszázezer** forint

Budapest, 2016. október 27.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

35

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1909-ben épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + magasföldszint + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utca és a Víg utca sarkán lévő társasház alagsorában található a Víg utca felől önállóan megközelíthető alagsori raktár-üzlet, amely a tulajdoni lapján földszinti üzlethelyiségként szerepel. A vizsgált ingatlan több helyiségből áll, melyek belmagassága 3,0 m. Az ingatlanban csak víz közművet találtunk. A vizsgált ingatlan a társasház udvara alá nyúlik, ahol bevilágító ablakok biztosítják a természetes megvilágítást.
A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A társasház udvara alá nyúló helyiségek bevilágító ablakainak illesztéseinél a csapadékvíz befolyik. A belső ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, több helyen felbontották, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, a vakolat sok helyen levált, gyenge-közepes állapotú. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.
A szemle során az ingatlant Darányi Gábor használta. Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

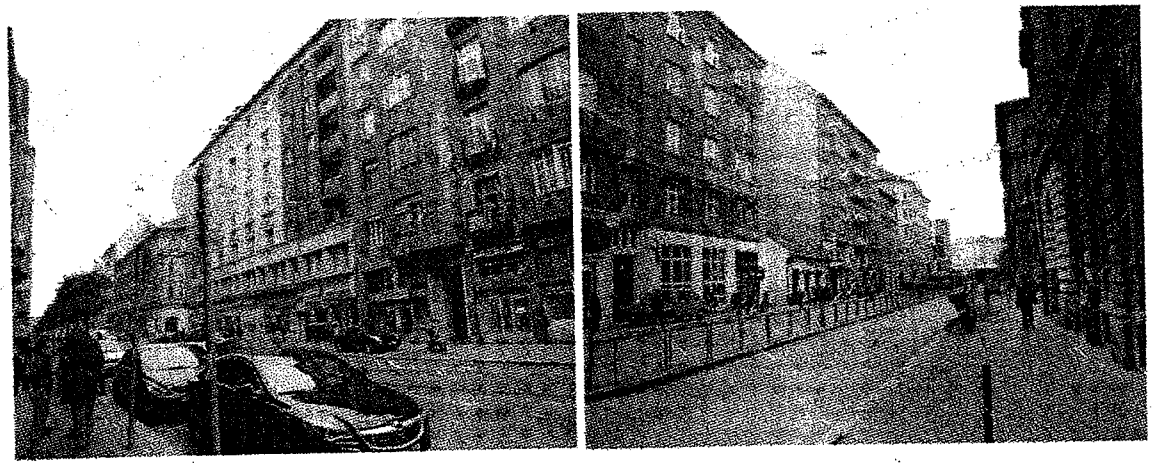
3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei			
Raktár	28,77	100%	28,77
Iroda	11,76	100%	11,76
Raktár	38,11	100%	38,11
Raktár	77,11	100%	77,11
Raktár	81,13	100%	81,13
Ingatlan összesen	**236,88**		**236,88**
Helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**237**		**237**
Tulajdoni lapszerinti terület (m^2)	**237,00**		**237,00**

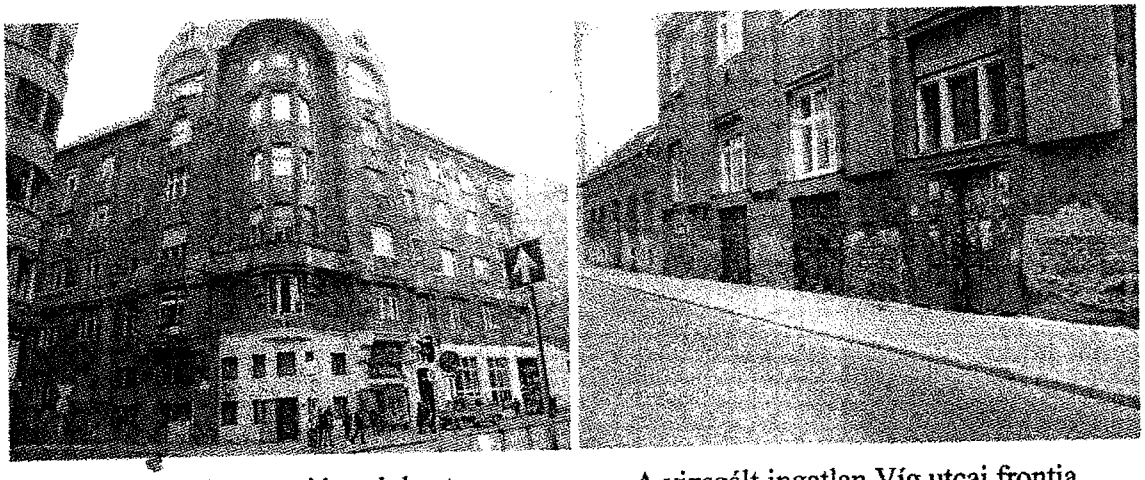
Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 237,0 m^2.

1081 Budapest, Népszínház utca 17. alagsori raktár/üzlet (Hrsz.: 34820/0/A/6)



Környezet, utca (Népszínház utca)

Környezet, utca (Víg utca)



A társasház utcai homlokzata

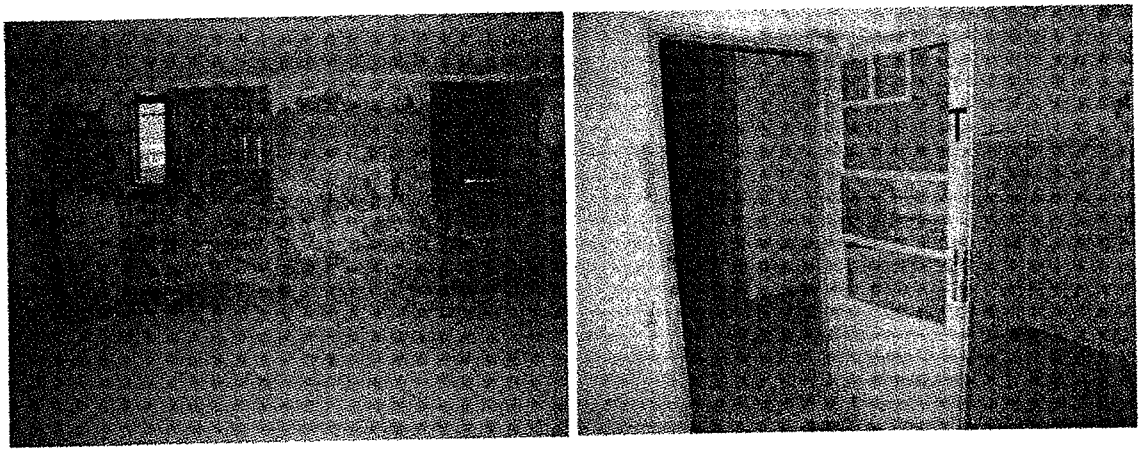
A vizsgált ingatlan Víg utcai frontja

2016. október 24.

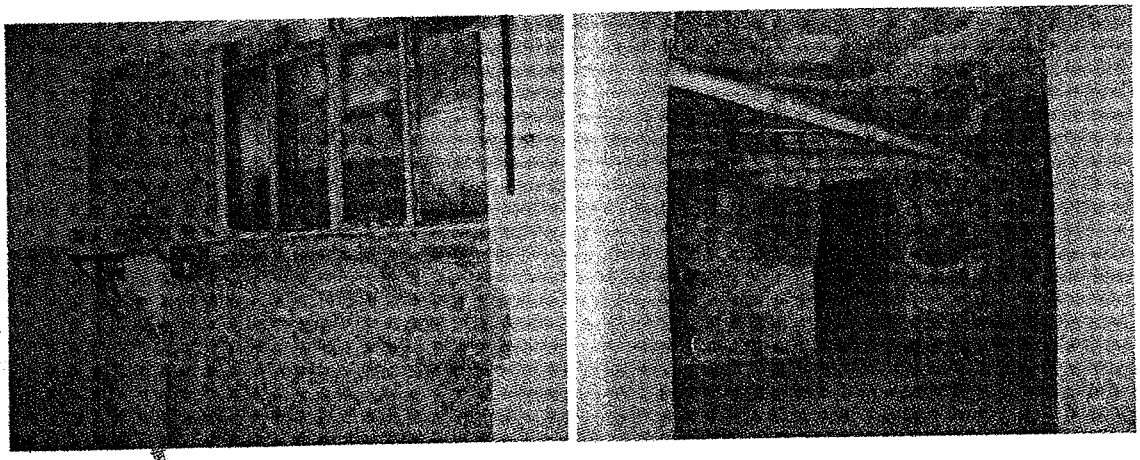
37

1081 Budapest, Népszínház utca 17. alagsori raktár/üzlet (Hrsz.: 34820/0/A/6)

A vizsgált ingatlan bejárata



A vizsgált ingatlan helyiségei

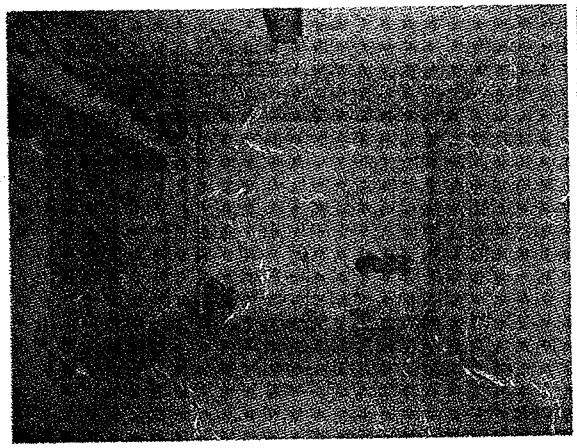


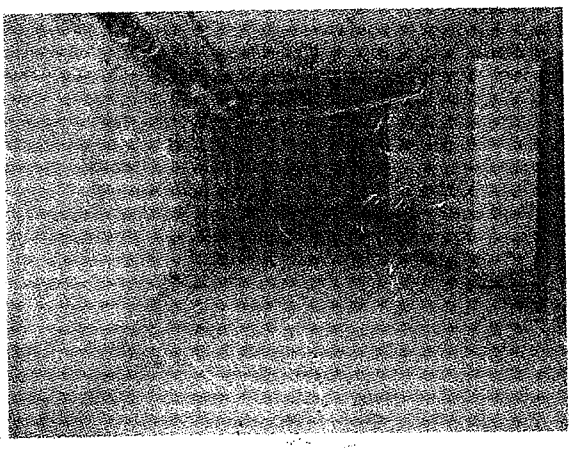
A vizsgált ingatlan helyiségei

2016. október 24.

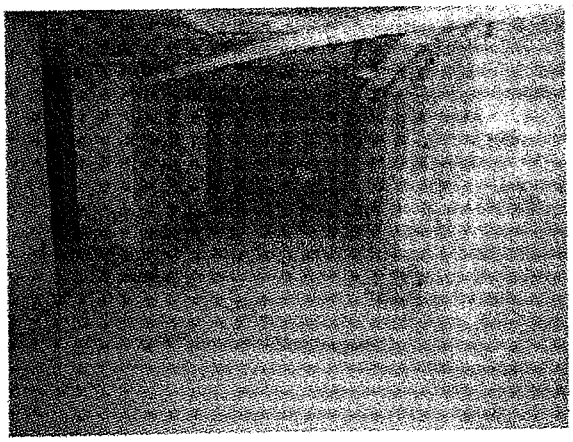
JW

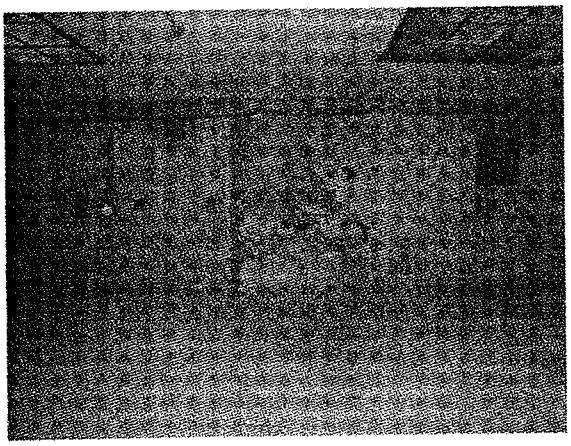
1081 Budapest, Népszínház utca 17. alagsori raktár/üzlet (Hrsz.: 34820/0/A/6)



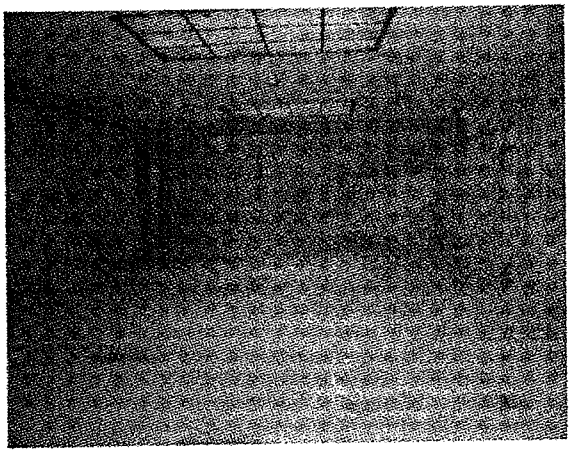


A vizsgált ingatlan helyiségei

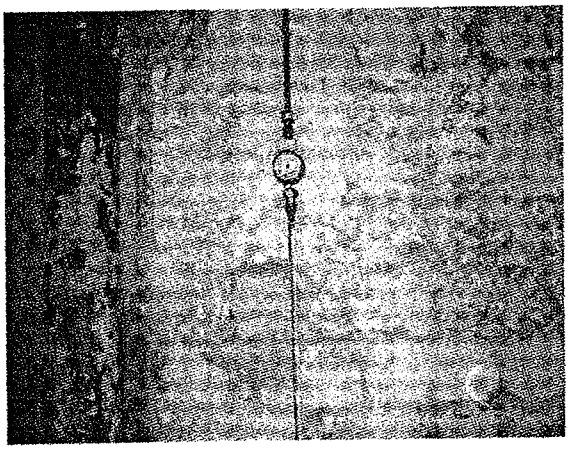




A vizsgált ingatlan helyiségei



A vizsgált ingatlan helyiségei

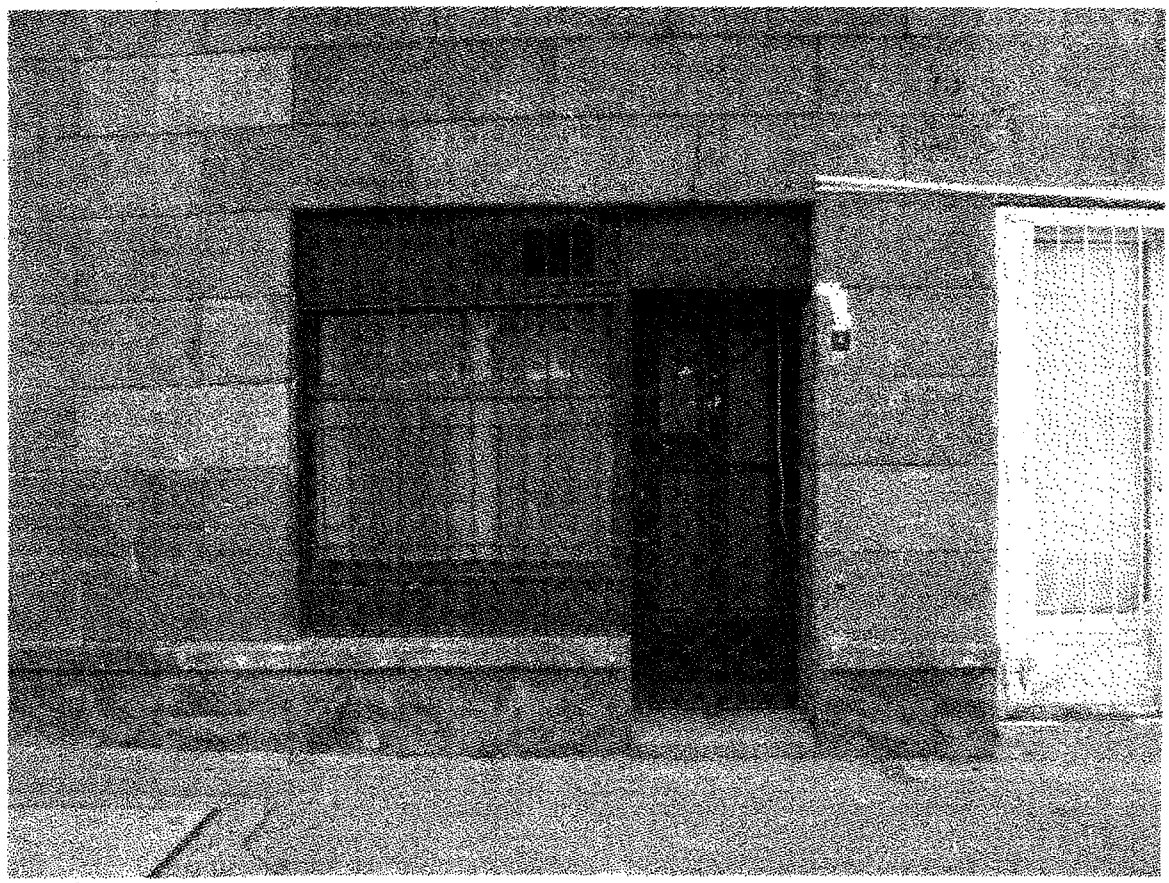


Vízóra

2016. október 24.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kis Fuvaros utca 9/B. szám (hrsz.:35091/2/A/2) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről



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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. december 5.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Kis Fuvaros utca 9/B. földszint
Hrsz.	: 35091/2/A/2

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	: iroda
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 18 m^2
Belmagasság	: 3,1 m
Komfortfokozat	: komfortos
Eszmei hányad	: 28/1000
Lakóház telkének területe	: 288 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. november 30.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 211.111,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 3.800.000,- Ft**
	*azaz **Hárommillió-nyolcszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 1.800.000,- Ft
	azaz Egymillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 2.100.000,-Ft**
	*azaz **Kettőmillió-egyszázezer** forint*

Budapest, 2016. december 5.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Kis Fuvaros utca 9/B. földszint
Hrsz.	: 35091/2/A/2

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	: iroda
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 18 m^2
Belmagasság	: 3,1 m
Komfortfokozat	: komfortos
Eszmei hányad	: 28/1000
Lakóház telkének területe	: 288 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. november 30.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 211.111,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 3.800.000,- Ft** *azaz **Hárommillió-nyolcszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 1.800.000,- Ft *azaz Egymillió-nyolcszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 2.100.000,-Ft** *azaz **Kettőmillió-egyszázezer** forint*

Budapest, 2016. december 5. Készítette:

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1930-as években épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kis Fuvaros utcában, Nagy Fuvaros utca és a Homok utca között lévő társasház földszintjén található, a Kis Fuvaros utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan irodahelyiségből és leválasztott vizesblokkból áll. A belmagasság 3,1 m. A vizesblokkban wc, mosdó és zuhany található. Gáz kivételével minden közmű adott.
A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, fémrácsos redőnnyel és fix fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú.
A padozat beton, járólapokkal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.
A szemle idején az ingatlan üres volt. Az ingatlan iroda és üzlet céljára egyaránt hasznosítható. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

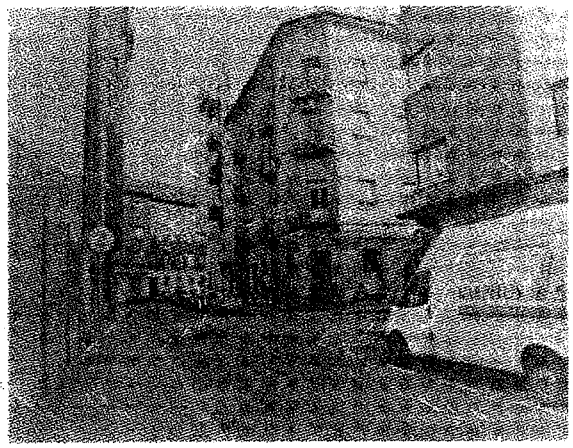
3.4. Alapterületi adatok

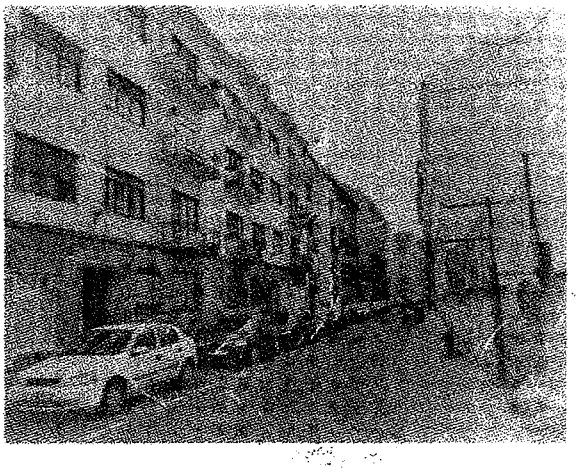
A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei			
Iroda	18,10	100%	18,10
Ingatlan összesen	**18,10**		**18,10**
Helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**18**		**18**

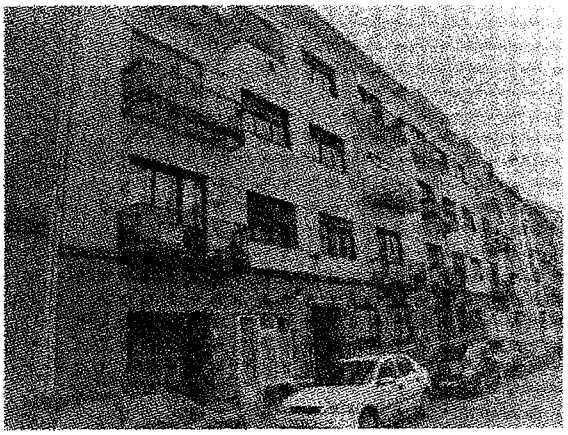
Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 18,0 m^2.

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B. földszinti iroda Hrsz.: 35091/2/A/2



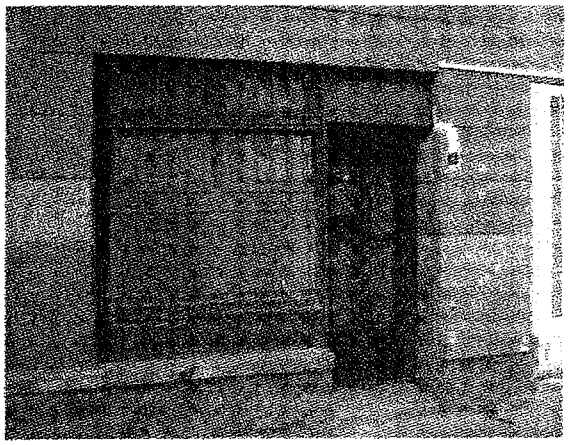


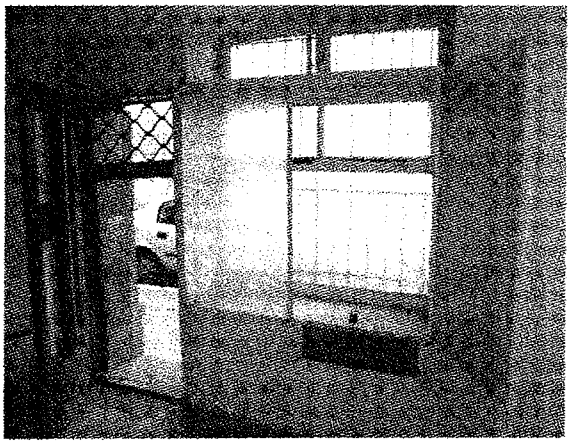
Környezet, utca



Társasházház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja

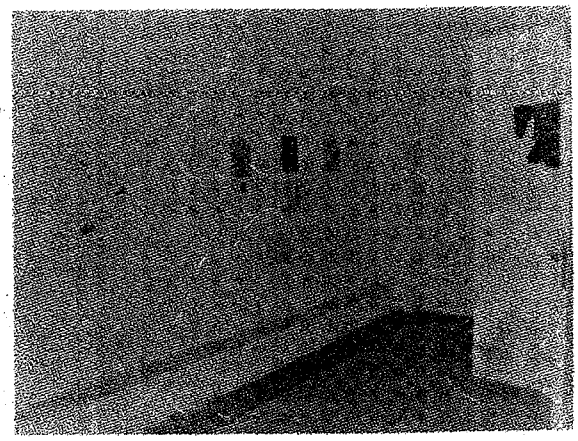
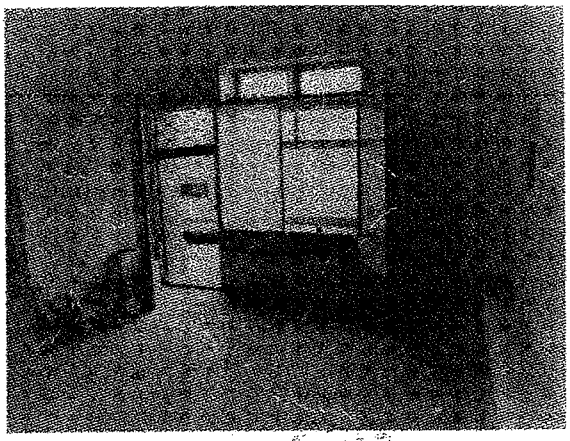




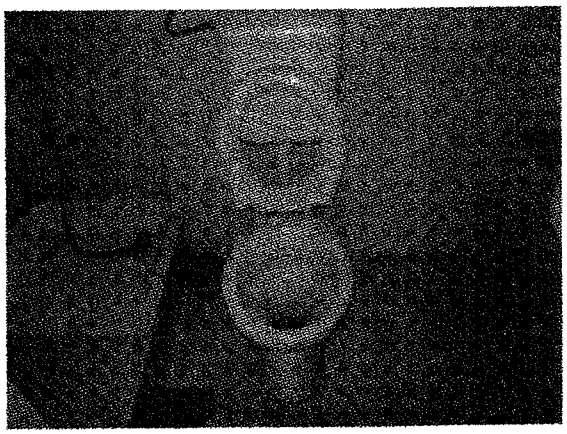
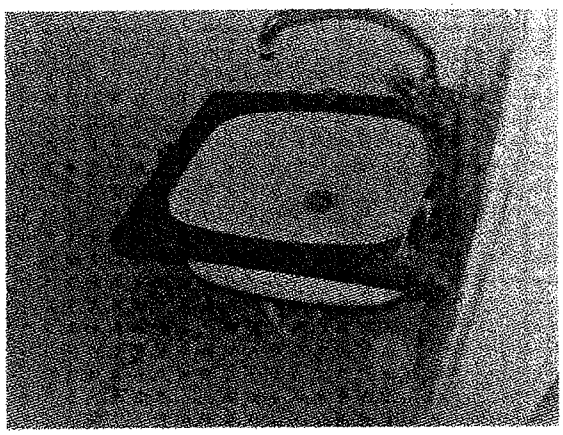
A vizsgált ingatlan bejárata

2016. november 30.

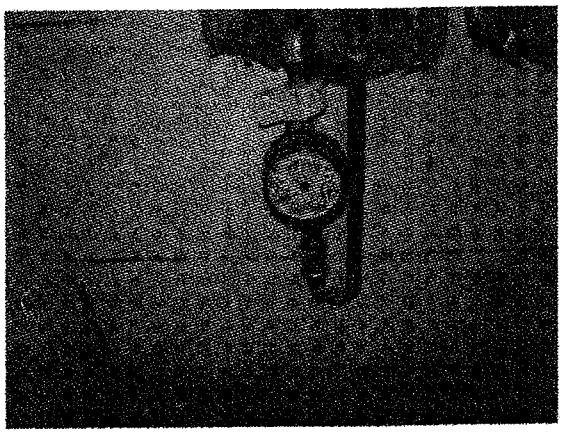
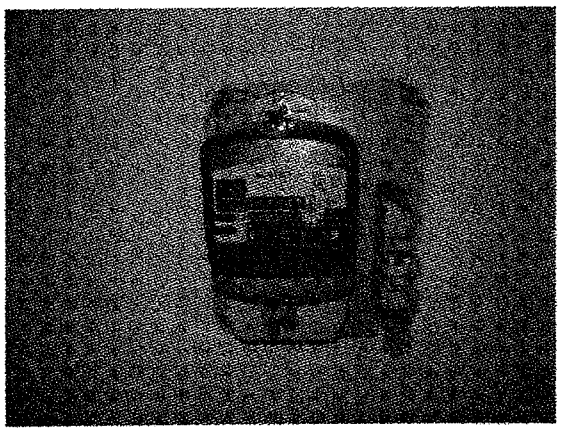
1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B. földszinti iroda Hrsz.: 35091/2/A/2

Iroda

Vizesblokk

Vízóra Villanyóra

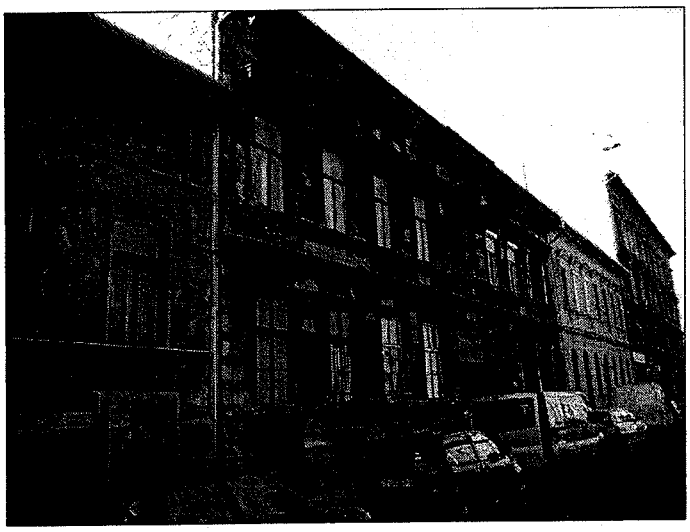
2016. november 30.

JW

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Lujza u. 17.
35442/0/A/1 hrsz alatti pinceszinti raktárhelyiségről



Budapest, 2016. december 01.

46

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Az albetét alapterülete m^2	36,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m^2	64 449
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	**2 320 000**
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m^2	**51 559**
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	**1 860 000**
Az albetétre jutó földterület nagysága m^2	37,63
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 880 000

Budapest, 2016. 12. 05

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

47

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 10.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.
A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

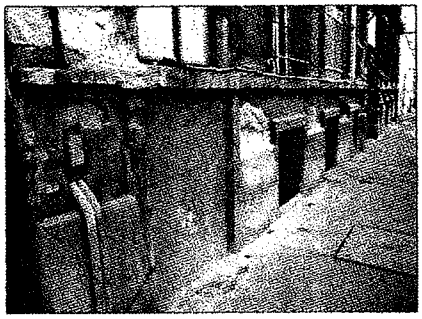
	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m²/hó	278		
Alapterület m²	36,00		
Bérleti díj Ft/hó	10 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	108 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 160
Menedzselési költségek		2	2 160
Felújítási költségalap		3	3 240
Összesen Ft	108 000		7 560
Éves üzemi eredmény Ft	**100 440**		
Tőkésítési ráta %	**5,00**		
Tőkésített érték Ft	**2 008 800**		

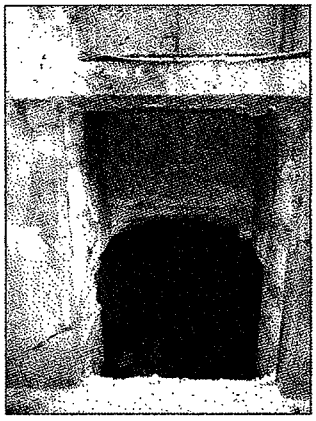
Műszaki leírás, diagnosztika

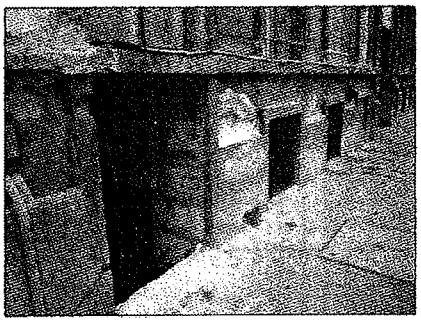
A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, L alakú beépítéssel, tégla és kő sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. A függőfolyosók kő konzolok közötti kőlemezek. A függőfolyosók és a lépcső aládúcolt, az ereszdeszkázat korhadt, az ereszcsatorna nagyobb részben korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek láthatók. Az aládúcolás miatt statikai auditálás javasolt. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az utcai bejáratú, pinceszinti raktárhelyiség bejáratát befalazták, ajtószárnyak nincsenek, a bejárat belmagassága 1,70 m. A padozat földes, közművek és mérőórák nincsenek, a vakolat omlik. Kémény nyílás van az albetétben. A helyiségben a lakóház elektromos kábele rögzítés nélkül lóg a levegőben. A raktár szemetes, törmelékes.

48







49

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Víg utca 32. szám (hrsz.:34944/A/5) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2016. december 5.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Víg utca 32. földszint
Hrsz.	: 34944/0/A/5

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	: iroda
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (udvari)
Közmű-ellátottság	: víz, csatorna, villany, gáz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 125 m^2
Belmagasság	: 3,8 m
Eszmei hányad	: 670/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 906 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. december 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 224.800,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 28.100.000,- Ft**
	azaz Huszonnyolcmillió-egyszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 9.100.000,- Ft
	azaz Kilencmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 16.700.000,- Ft**
	azaz Tizenhatmillió-hétszázezer forint

Budapest, 2016. december 5.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Víg utca 32. földszint
Hrsz.	: 34944/0/A/5

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	: iroda
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (udvari)
Közmű-ellátottság	: víz, csatorna, villany, gáz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 125 m^2
Belmagasság	: 3,8 m
Eszmei hányad	: 670/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 906 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2016. december 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 224.800,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 28.100.000,- Ft**
	azaz Huszonnyolcmillió-egyszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 9.100.000,- Ft
	azaz Kilencmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 16.700.000,- Ft**
	*azaz **Tizenhatmillió-hétszázezer** forint*

Budapest, 2016. december 5.

Készítette:

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Víg utcában, a Déri Miksa utca és a József utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról lehet önállóan megközelíteni. Az ingatlan közlekedőre, irodahelyiségekre és szociális részre osztott. A helyiségek belmagassága 3,8 m. A vizsgált ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll.
A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, az ajtók nyitható ráccsal, az ablakok fix ráccsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával és pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériával borítottak, illetve a vizes helyiségekben csempézettek, átlagos állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan fűtését elektromos kályhák biztosítják.
A vizsgált ingatlan a szemle során üres volt. Az ingatlan műszaki állapota összességében közepes, felújításra szorul.

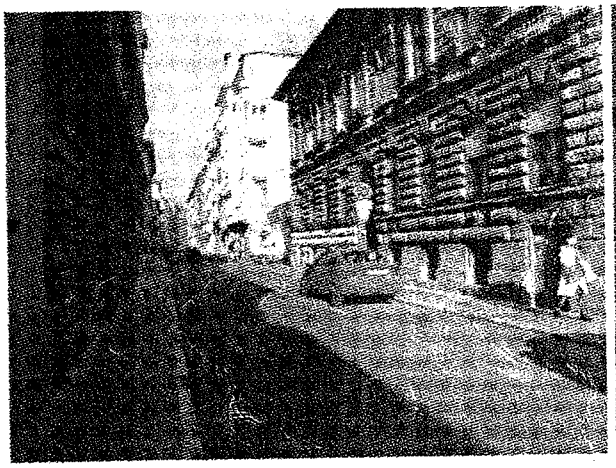
3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

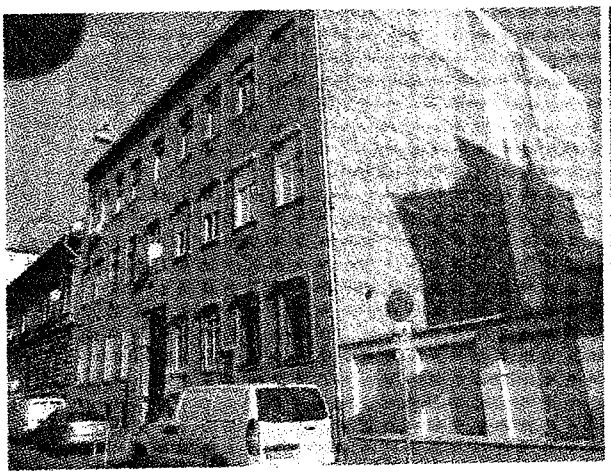
Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei			
Földszint			
Közlekedő	7,05	100%	7,05
Iroda	27,60	100%	27,60
Iroda	11,50	100%	11,50
Közlekedő	5,64	100%	5,64
Előtér	0,90	100%	0,90
WC	1,16	100%	1,16
Iroda	33,00	100%	33,00
Iroda	12,40	100%	12,40
Iroda	25,50	100%	25,50
Ingatlan összesen	**124,75**		**124,75**
Helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**125**		**125**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**125,00**		**125,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 125,0 m^2.

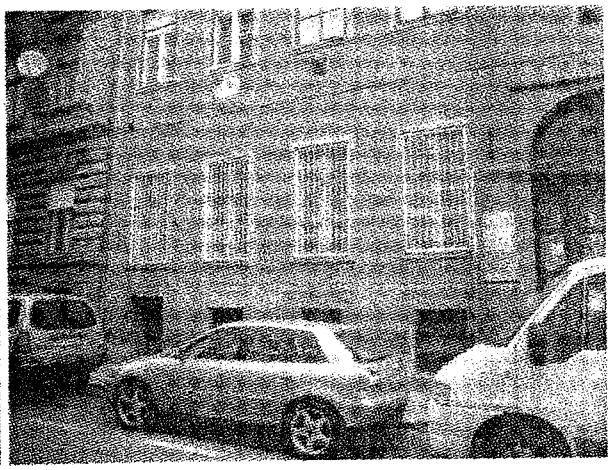
1084 Budapest, Víg utca 32. földszinti iroda Hrsz.: 34944/0/A/5



Környezet, utca

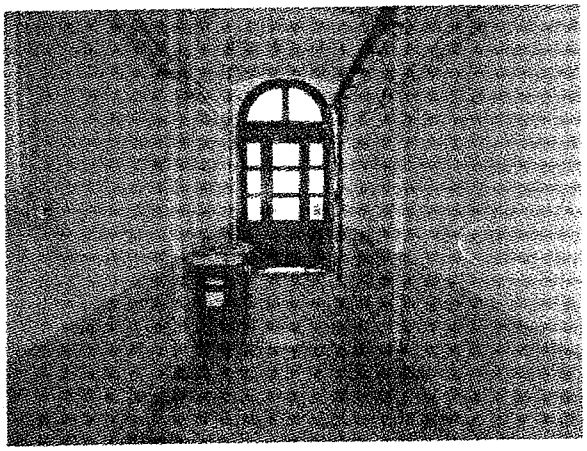


Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja

A társasház bejárata

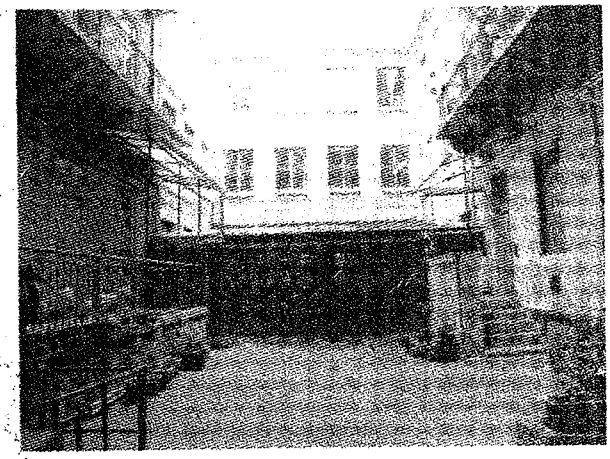


Társasház kapualja

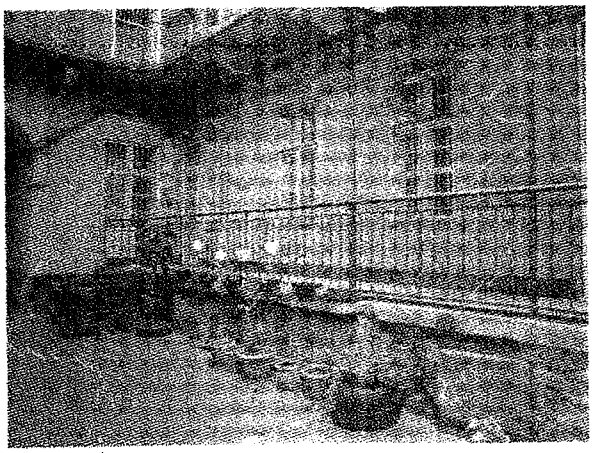
2016. november 30.

54

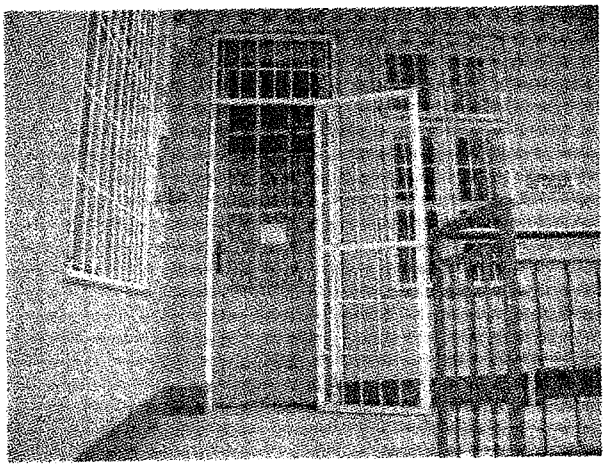
1084 Budapest, Víg utca 32. földszinti iroda Hrsz.: 34944/0/A/5



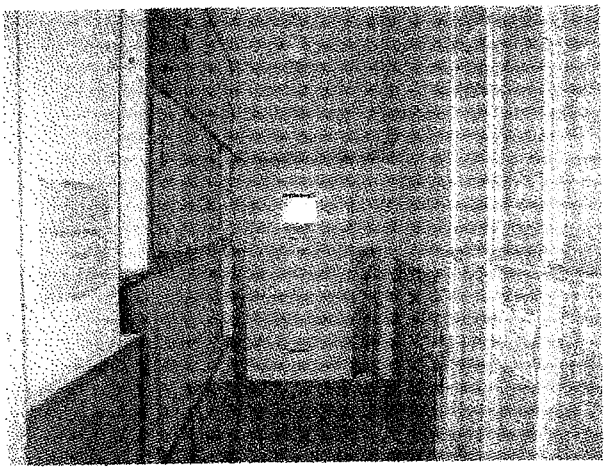
A társasház udvara



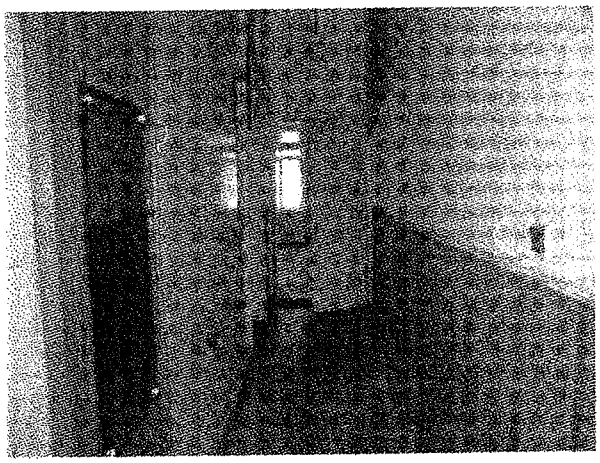
A vizsgált ingatlan udvari homlokzata

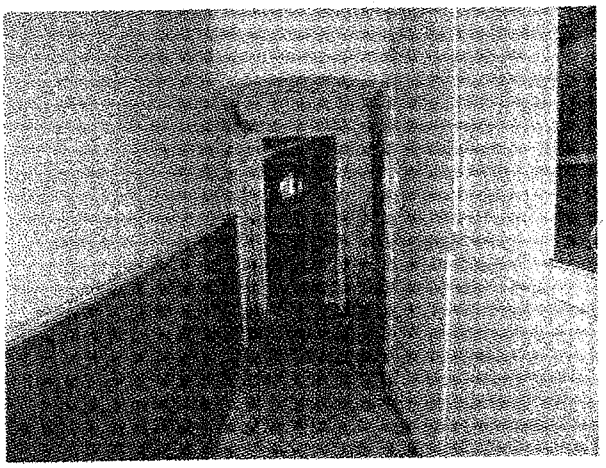


A vizsgált ingatlan bejárata



Közlekedő





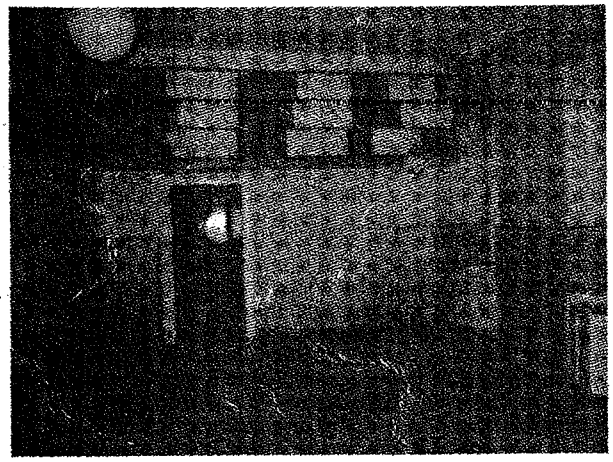
Közlekedő

2016. november 30.

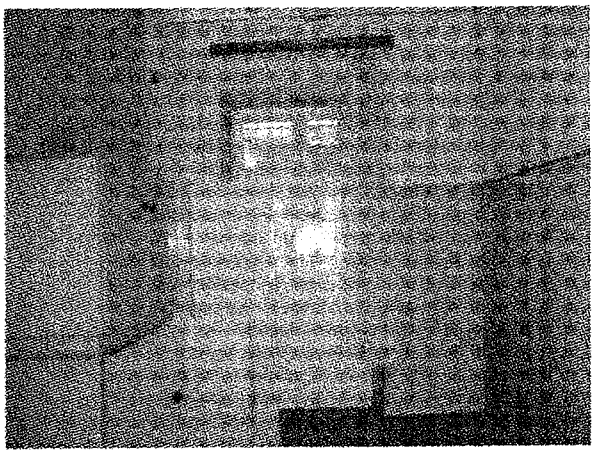
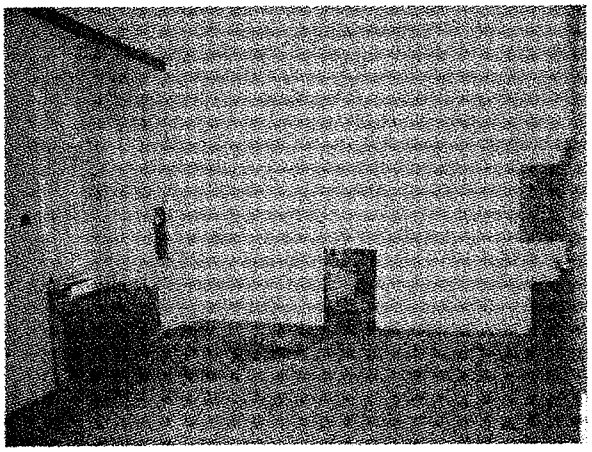
JW

55

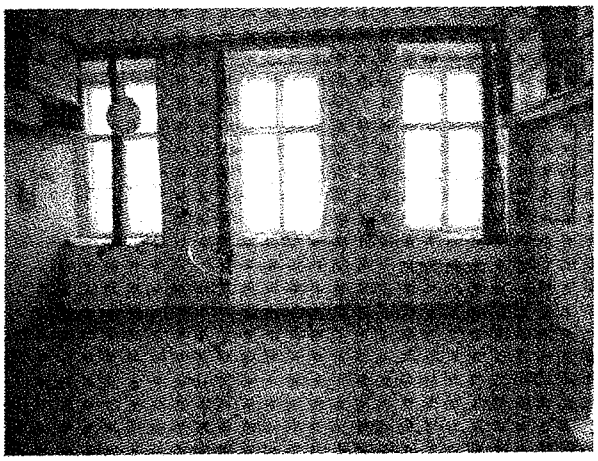
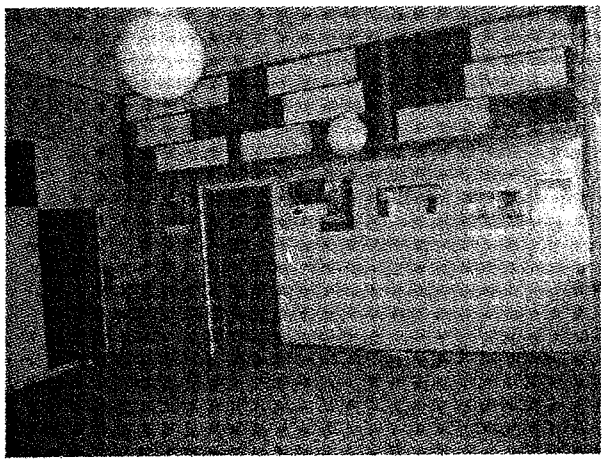
1084 Budapest, Víg utca 32. földszinti iroda Hrsz.: 34944/0/A/5




Udvari iroda

Udvari iroda

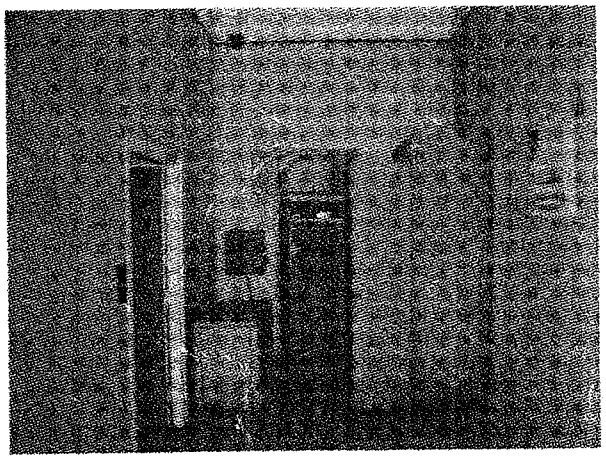



Utcai iroda

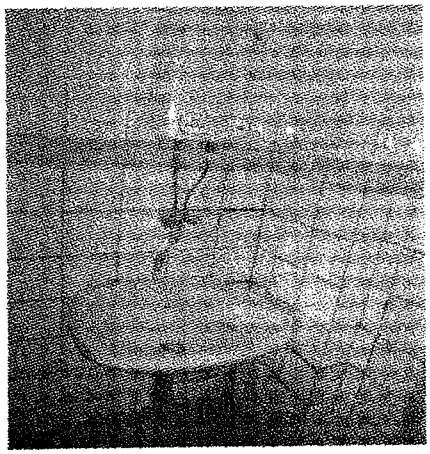
2016. november 30.

56

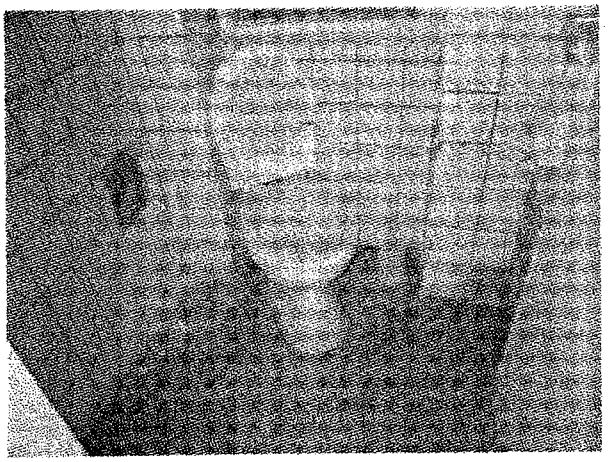
1084 Budapest, Víg utca 32. földszinti iroda Hrsz.: 34944/0/A/5



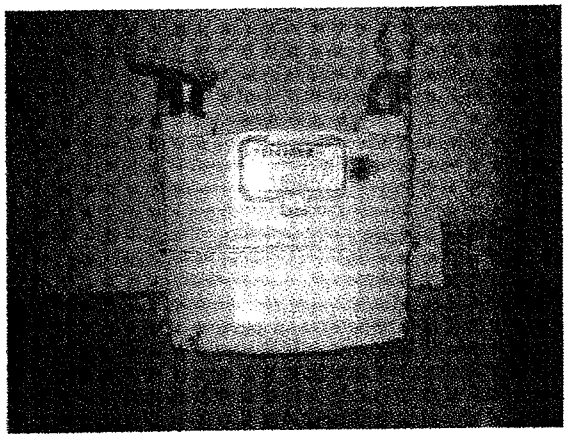
Utcai iroda



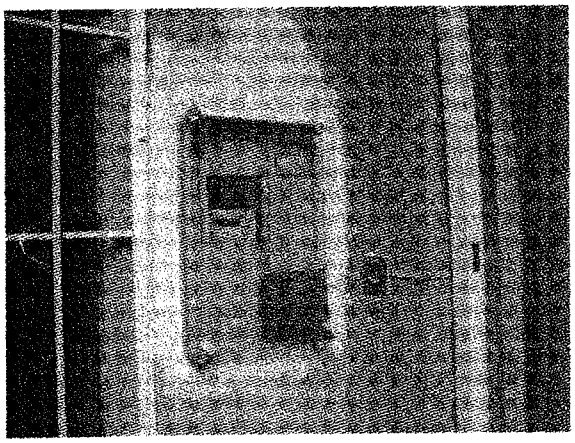
Mosdó + elektromos vízmelegítő



WC



Gázóra



Villanyóra

2016. november 30.

JW

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett pinceszinti egyéb helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csamok negyed	
Az albetét alapterülete m^2	39,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m^2	43 505
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	**1 700 000**
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m^2	**34 804**
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	**1 360 000**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Gódor László
Budapest, 2016. 10. 28. igazságügyi szakértő

BÁRTFAI LÁSZLÓ 5144 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

58

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 10.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.
A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m^2/hó	256		
Alapterület m^2	39,00		
Bérleti díj Ft/hó	10 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	108 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 160
Menedzselési költségek		2	2 160
Felújítási költségalap		3	3 240
Összesen Ft	108 000		7 560
Éves üzemi eredmény Ft	**100 440**		
Tőkésítési ráta %	**5,00**		
Tőkésített érték Ft	**2 008 800**		

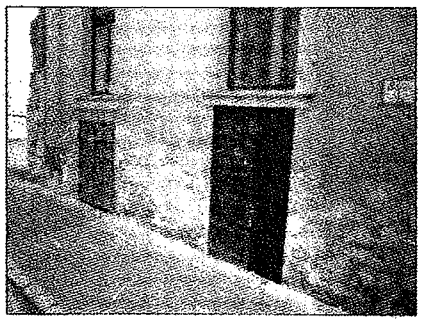
Műszaki leírás, diagnosztika

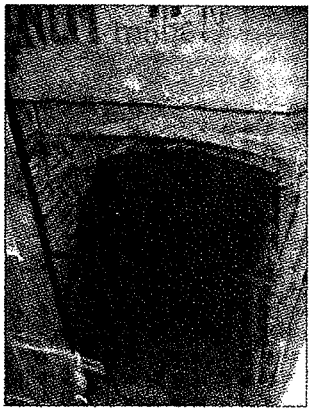
A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, keretes beépítéssel. Bal oldalán foghíj telek található. Az épület tégla sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégla dongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel készült. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

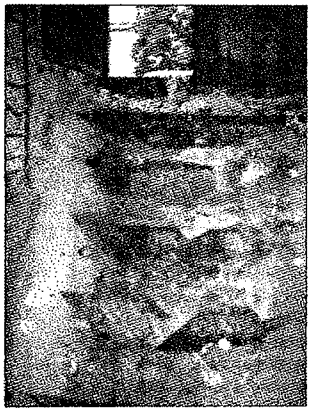
Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A pinceszinti helyiség bejárata az utcáról nyílik, teli acél bejárati ajtaja van, korrodált állapotban, a bejárat belmagassága 1,70 m. A helyiségben WC és közművek nincsenek. A jobb oldali falból valószínűleg csőtörés miatt folyik a víz, a helyiségben 10-15 cm magasan áll a víz. A helyiség piszkos, törmelékes.

JW

59







60