

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1. sz. napirend  
Polt

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 27-i ülésére

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

9 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.

*[Handwritten signature]*

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és a 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, II. János Pál pápa tér 23. földszint 17. szám alatti, 34617/0/A/19 hrsz.-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú 1 szobás lakás** likvid forgalmi értéke: 5.180.000 Ft (192.019 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft (Bártfai László) által 2016. december 23. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. január 25-én jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Népszínház-negyed elnevezésű városrészében található. A lakás bejárata az udvarról nyílik, az udvar szintjénél 5 lépcsőfokkal magasabban, fakeretes, osztott üvegezésű bejárati ajtaja van. A konyhában régi, rossz állapotú gáztűzhely van. A vízcsövet kivésték a falból, helyreállítás nem történt. A komfort nélküli lakásban nincs WC, melegvíz és fürdőszoba. A falakon vizesedés, vakolatomlás, penészedés látszik, a mennyezet beázott. A falak festettek, burkolatok kőlap és parketta lelakott állapotúak.
- **Budapest VIII. kerület, Baross utca 82. IV. emelet 1/A. szám alatti, 35253/0/A/29 hrsz.-ú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, komfort nélküli 1 szobás lakás** likvid forgalmi értéke: 3.000.000 Ft (200.000 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. február 08. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. február 13-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület 1895-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, Józsefváros Csarnok-negyed elnevezésű városrészében található a Szűz utca és a Horváth Mihály tér között. A lakás 4. emeleti, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan 1 szobára és előszobára osztott, belmagassága 2,9 m. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az előszobában felszerelt mosdó található. A szoba mennyezetén korábbi beázás nyomai láthatók. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan átlagos műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 120. földszint 3. szám alatti, 35433/0/A/11 hrsz.-ú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás** likvid forgalmi értéke 2.600.000 Ft (118.181 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. által 2017. február 08. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. február 13-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Magdolna negyedében található, a Baross utca és a Lujza utca sarkán lévő társasház földszintjén, az udvarról önállóan megközelíthető. A társasház és az lakás is közművesek. Az épület 1889-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint, 3 emelet kialakítással. A lakás 1 szobára, előszoba + konyhára és kamrára osztott, belmagassága 4,9 m. Minden közmű rendelkezésre áll. Az előszobában falikút és gáztűzhely található. A bejárati és belső ajtók,

valamint ablak faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton cementlapokkal és parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. Nedvesedés miatt a festés és több helyen a vakolat is levált. A szobában gázégővel szerelt cserépkályha van. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.

- **A Budapest VIII. kerület, Dankó utca 32. I. emelet 28. szám alatti, 35473/0/A/27 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos lakás** likvid forgalmi értéke 9.600.000 Ft (218.181 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. által 2017. február 08. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. február 13-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Magdolna negyedében található, a Kálvária tér és a Magdolna utca között lévő társasház emeletén, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. A társasház és az ingatlan is közművesek. Az épület az 1920-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint, 2 emelet kialakítással. A lakás 2 szobára, előszoba + konyhára és fürdőre osztott, a helyiségek belmagassága 3,6 m. Minden közmű rendelkezésre áll. Az előszobában lett kialakítva a konyha és a fürdő, WC is. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablakok fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A szoba és a konyha-fürdő mennyezetén beázás nyomai láthatók. A szobában gázégővel szerelt cserépkályha van. A használati meleg vizet a konyharészen elektromos vízmelegítő, a fürdő részen gázüzemű falikazán adja. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

- **A Budapest VIII. kerület, Fiumei út 14. II. emelet 11. szám alatti, 34587/0/A/18 hrsz.-ú, 106 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú lakás** likvid forgalmi értéke 25.300.000 Ft (238.703 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. által 2017. február 09. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. február 13-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Népszínház negyedében található, a Fiumei út és a Festetics utca sarkán lévő – a korának megfelelőnél rosszabb állapotú – épületben. A nagy belmagasságú lakás bejárata a lépcsőházból megközelíthető folyosóról nyílik, teli fa bejárati ajtaja van. A lakásban kettő + két fél szoba található. A konyhában gáztűzhely van, mosogató nincs. A WC helyiségben nincs tartály és WC kagyló. A csatorna ejtővezetékét javítás után nem takarták el. A fürdőszobában a padlót feltörték, annak helyreállítása nem történt meg. A fűtést gázkonvektor szolgáltatja, a középső szobában nincs fűtés. A villanyórát leszerelték, a biztosíték-tábla kilóg a falból. A gázóra az előszobában van. A lakásban a mennyezeten és a falakon leázások, repedések, penészedés látszik, a felületképzések piszkosak, szemetesek, a padló hiányos, a szokásos berendezési tárgyak hiányoznak.

- **A Budapest VIII. kerület, József utca 5. földszint 2. szám alatti, 35225/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás** likvid forgalmi értéke 6.000.000 Ft (181.818 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. által 2017. február 08. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. február 13-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében található, a József körút és a Rigó utca sarkán lévő társasház földszintjén, az udvarról önállóan megközelíthető. Az épület az 1920-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint, 3 emelet kialakítással. A lakás utólagosan a galéria alatt 3 szobára és előszoba + konyhára osztott, a helyiségek belmagassága galéria nélkül 3,9 m, a galéria alatt

2,6m. Minden közmű rendelkezésre áll. A lakásban nincs kialakított mosdó és WC, a társasház udvaráról megközelíthető külső WC tartozik hozzá. A szobában kialakított galéria feljárati lépcső nélküli, műszaki megoldása miatt nem vehető figyelembe az értékképzésnél. A bejárati ajtó fémszerkezetű, a belső ajtók és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést a szobában beszerelt gázkonvektor biztosítja. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan átlagos műszaki állapotban van.

- **A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, pinceszinti, 36447/0/A/1 hrsz.-ú 131 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 14.370.000,- Ft (109.694,- Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. által 2015. szeptember 6. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. január 20-án jóváhagyott, és 2017. január 25-én aktualizált értébecslés alapján. Az épület Józsefváros Palota negyed elnevezésű városrészében található, 1880 -ban épült, a társasház állapota a korának megfelelőnél jobb. A pincei helyiség bejárata az utcáról nyílik, teli acél bejárati ajtaja van. A bejárat belmagassága 1,60 m. A boltíves pince belmagassága 1,70-2,93 m közötti. A helyiségek a kapualj alatt lépcsővel vannak összekötve. A falak a mennyezetig vizesek, nedvesek, a vakolat mállik. A pincében gázvezeték, fűtés és melegvíz nincs, a villanyórát leszerelték. A kapualj alatti átjáróban 1 db WC van, a mellette levő helyiségben talajvíz gyűjtő akna, és egy üzemképtelen szivattyú található. A pincében van a lakóház vízórája, valamint közös közmű vezetékek is. A helyiség elidegenítéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 26-án, 1097/2015. (X.26.) számú határozatával már döntött, és a határozat 10.) pontja értelmében a helyiséget nyílt árverésen hirdette megTársaságunk, az elidegenítésre kiírt nyílt árverési felhívás azonban érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 1. szám alatti, 35439/0/A/53 hrsz.-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség** likvid forgalmi értéke 1.240.000,- Ft (29.543,- Ft/m<sup>2</sup>) az Avant Immo Kft. által 2015. május 8. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. január 4-én jóváhagyott és 2017. január 25-én aktualizált értébecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Magdolna-negyedében található, állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. Az ingatlan udvari bejáratú, az ajtónyílást befalazták. A bejárat 1,60 magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A falak vizesek, vakolatomlás, repedések találhatóak.
- **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 18. szám alatti, padlástéri, 35078/0/A/20 hrsz.-ú, 9 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség** likvid forgalmi értéke 630.000,- Ft (69.802,- Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. által 2015. október 28. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. január 20-án jóváhagyott, és 2017. január 25-én aktualizált értébecslés alapján. Az épület a XX. század elején épült, Józsefváros Magdolna negyedében található a Kis Fuvaros utca sarkán. A lakóház állapota a korának megfelelőnél rosszabb, lift nincs. A raktárhelyiség bejárata a padlástéri közös előtérből nyílik, meredek lépcsőn közelíthető meg. A közös előtérben a gázórát leszerelték, villanyóra nincs, a víz el van zárva. Az előtérből egy közös WC is nyílik. A raktárban semmiféle közmű nincs.



Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben található. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások – a Budapest VIII. kerület, József utca 5. fsz. 2. kivételével - 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 10 lakásból és nem lakás céljára szolgáló helyiségből 6 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 Baross utca 120. földszint 3., Dankó utca 32. I. emelet 28., Lujza utca 23. alagsor 1., Nagy Fuvaros utca 18. padlástér cím alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakás célú ingatlanok tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6-8. §-ában, 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.

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 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 kiszámú 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 Auction 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 40/2017. (II.02.) számú határozata a Versenyeztetési Szabályzat 103. 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. november 14-én 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<sup>2</sup>, a félkomfortos lakások esetében 170.000 Ft/m<sup>2</sup>, a komfortos, összkomfortos lakások esetében 210.000 Ft/m<sup>2</sup> 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 kiíró másképp nem dönt - az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár	javasolt m <sup>2</sup> ár
II. János Pál pápa tér 23. földszint 17.	34617/0/A/19	27 m <sup>2</sup>	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	5.180.000 Ft	192.019 Ft
Baross utca 82. IV. emelet 1/A	35253/0/A/29	15 m <sup>2</sup>	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.000.000 Ft	200.000 Ft
Baross utca 120. földszint 3.	35433/0/A/11	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.300.000 Ft	150.000 Ft
Dankó utca 32. I. emelet 28.	35473/0/A/27	44 m <sup>2</sup>	komfortos komfortfokozatú lakás	9.600.000 Ft	218.181 Ft
Fiumei út 14. II. emelet 11.	34587/0/A/18	106 m <sup>2</sup>	komfortos komfortfokozatú lakás	25.300.000 Ft	238.703 Ft
József utca 5. földszint 2.	35225/0/A/2	33 m <sup>2</sup>	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.000.000 Ft	181.818 Ft
Gyulai Pál utca 5. pincszint	36447/0/A/1	131 m <sup>2</sup>	raktárhelyiség	11.496.000 Ft	87.756 Ft
Lujza utca 23. alagsor 1.	35439/0/A/53	42 m <sup>2</sup>	raktárhelyiség	992.000 Ft	23.619 Ft
Nagy Fuvaros utca 18. padlástér	35078/0/A/20	9 m <sup>2</sup>	műhely helyiség	504.000 Ft	56.000 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 betérjesztés 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 és nem lakás célú helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 40/2017. (II.02.) számú képviselő testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) 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 Versenyeztetési Szabályzat 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 40/2017. (II. 02.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 68. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők. A Versenyeztetési Szabályzat 72. 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<sup>2</sup> alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatlós 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<sup>2</sup> 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 millió Ft 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

...../2017. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a

1. **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 23. földszint 17. szám alatti, 34617/0/A/19 helyrajzi számú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.180.000 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: 2017. február 27.

2. **a Budapest VIII. kerület, Baross utca 82. IV. emelet 1/A. szám alatti, 35253/0/A/29 helyrajzi számú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.000.000 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: 2017. február 27.

3. **a Budapest VIII. kerület, Baross utca 120. földszint 3. szám alatti, 35433/0/A/11 helyrajzi számú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.300.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. február 27.

4. **a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 32. I. emelet 28. szám alatti, 35473/0/A/27 helyrajzi számú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási**

állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.600.000 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: 2017. február 27.

5. a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 14. II. emelet 11.** szám alatti, 34587/0/A/18 helyrajzi számú, 106 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 25.300.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. február 27.

6. a **Budapest VIII. kerület, József utca 5. földszint 2.** szám alatti, 35225/0/A/2 helyrajzi számú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.000.000 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: 2017. február 27.

7. a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 36447/0/A/1 helyrajzi számú, 131 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.496.000,- 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: 2017. február 27.

8. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 1.** szám alatti, 35439/0/A/53 helyrajzi számú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 992.000,- 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: 2017. február 27.

9. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 18.** szám alatti, padlástéri, 35078/0/A/20 helyrajzi számú, 9 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 504.000,- 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: 2017. február 27.

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, 2017. február 24.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2017 FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA 2017 FEBR 24.

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## 1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa (komfort fokozat)	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés / aktualizálás dátuma	vízórás	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti költségvű lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
II. János Pál pápa tér 23. földszint 17.	34617/0/A/19	27 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	5.180	5.180	2015.12.14.	2016.12.23.	nem	12.222	630	4.941	9,40	7/68
Baross utca 82. IV. emelet 1/A	35253/0/A/29	15 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	3.000	3.000	2016.06.23.	2017.02.08	nem	4.665	0	2.745	0,94	1/33
Baross utca 120. földszint 3.	35433/0A/11	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	3.300	2.600	2016.03.07.	2017.02.08.	nem	9.900	1.530	4.026	2,65	2/43
Dankó utca 32. I. emelet 28.	35473/0A/27	44 m <sup>2</sup>	komfortos lakás	9.600	9.600	2016.12.06.	2017.02.08.	igen	11.000	0	8.052	5,66	2/51
Fiumei út 14. II. emelet 11.	34587/0/A/18	106 m <sup>2</sup>	komfortos lakás	25.300	25.300	2014.10.28.	2017.02.09.	igen	26.500	0	19.398	6,46	1/24
József utca 5. földszint 2.	35225/0/A/2	33 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	6.000	6.000	2016.06.28.	2017.02.08.	igen	4.620	0	6.039	3,30	1/14
Gyulai Pál utca 5. pincszint	36447/0/A/1	131 m <sup>2</sup>	raktár	11.496	14.370	2011.11.11.	2017.01.25.	igen	13.875	0		16,00	2/13
Lujza utca 23. alagsor 1.	35439/0/A/53	42 m <sup>2</sup>	raktár	992	1.240	1993.09.02.	2017.01.25.	igen	5.995	0		18,63	13/60
Nagy Fuvaros utca 18. padlástér	35078/0/A/20	9 m <sup>2</sup>	műhely	504	630	2007.06.01.	2017.01.25.	igen	2.544	212		47,5	6/20

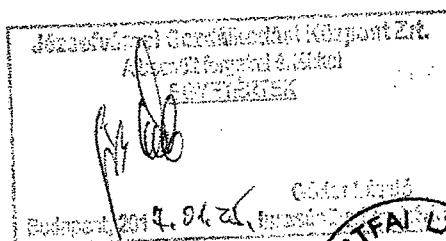
2012



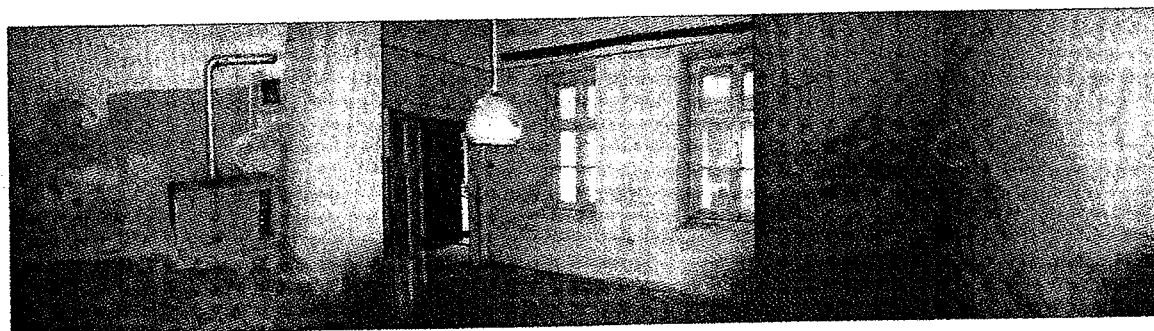
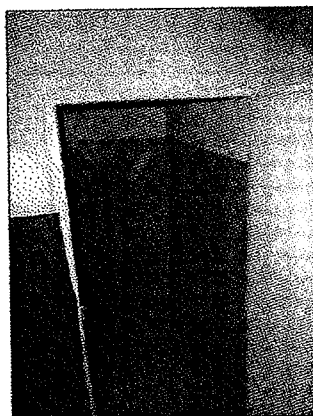
## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	27,00
A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	Komfort nélküli
Komfortfokozat	1
Szobák száma db	240 024
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	6 480 000
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	192 019
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	5 180 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	20,22
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 060 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ú. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



JW

14

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kölemezek. Az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált, rossz állapotú. 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 teherbíró 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 lakás tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A lakás bejárata az udvarról nyílik, az udvar szintjénél 5 lépcsőfokkal magasabban, fakeretes, osztott üvegezésű bejárati ajtaja van. A konyhában régi, rossz állapotú gáztűzhely van, mosogató és konyhabútor nincs. A vízcsövet kivésték a falból, helyreállítás nem történt, csaptelep és vízóra nincs. A komfort nélküli lakásban WC, melegvíz és fürdőszoba nincs. A konyhában és a kamrában a mennyezet beázott, helyenként vakolathiányos, az acélgerendák látszó része korrodált.

Az udvari tájolású szobában béleletlen kéménybe kötött gázkonvektor található. A falakon 1,60 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, penészedés látszik. A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 82. 4. emelet 1/A. lakás (Hrsz.: 35253/0/A/29)

**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. Csarnok negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 82. 4. emelet 1/A.  
Hrsz. : 35253/0/A/29

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
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 : 4. emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 15 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,9 m  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Lakóház telkének területe : 587 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A fenti forgalmi értékkel  
EGYETLENK

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok alapján történő elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. február 08.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 393.333,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 5.900.000,- Ft  
azaz Ötmillió-kilencszázezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 800.000,- Ft  
azaz Nyolcszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.000.000,- Ft  
azaz Hárommillió forint

Budapest, 2017. február 08.

Készítette:

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

Toronyi Ferenc

Ingyen forgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

16

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1895-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Szűz utca és a Horváth Mihály tér között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető.

A vizsgált lakás jelenleg felújítás alatt van. Az ingatlan 1 szobára és előszobára osztott, ahol a helyiségek belmagassága 2,9 m. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az előszobában felszerelt mosdó található. A szobában korábbi beázások nyomai láthatók a mennyezeten. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan átlagos műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az 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 készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>			
Előszoba	5,70	100%	5,70
Szoba	9,40	100%	9,40
<b>Összesen</b>	<b>15,10</b>		<b>15,10</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	15,10		15,10
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	15,00		15,00

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 15,0 m<sup>2</sup>.**

1082 Budapest, Baross utca 82. 4. emeleti lakás Hrsz.: 35253/0/A/29



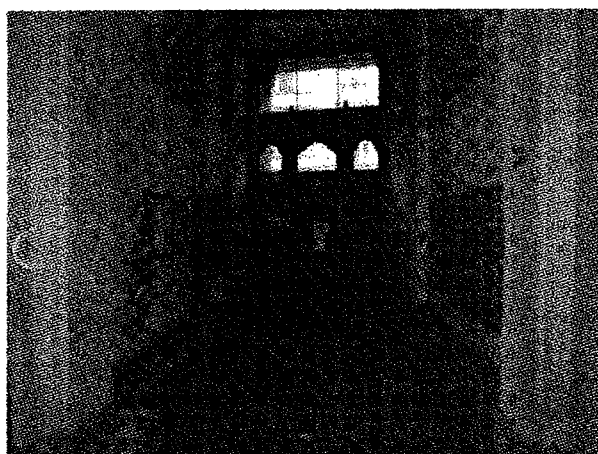
Környezet, utca



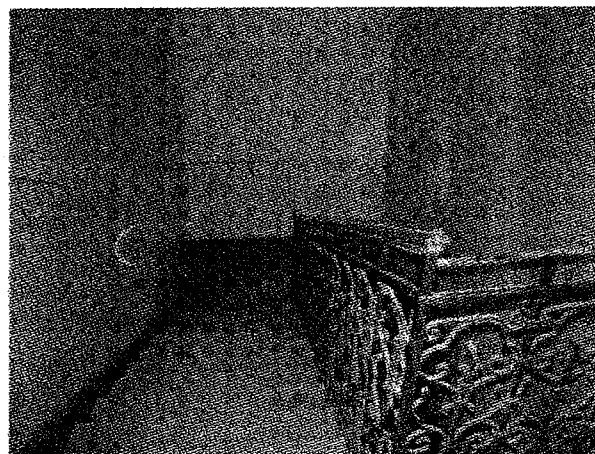
A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház lépcsőháza

2017. február 08.

*[Handwritten signature]*



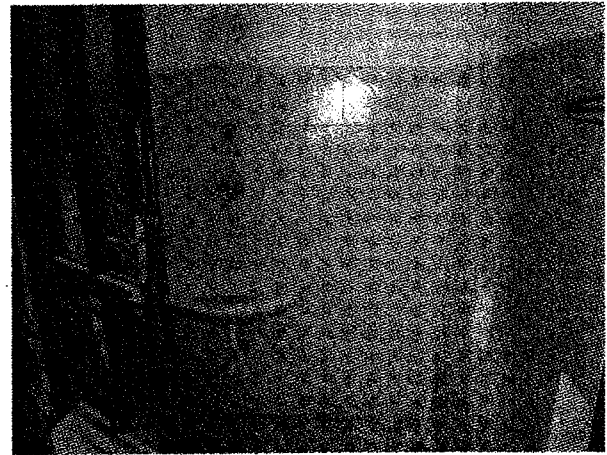
1082 Budapest, Baross utca 82. 4. emeleti lakás Hrsz.: 35253/0/A/29



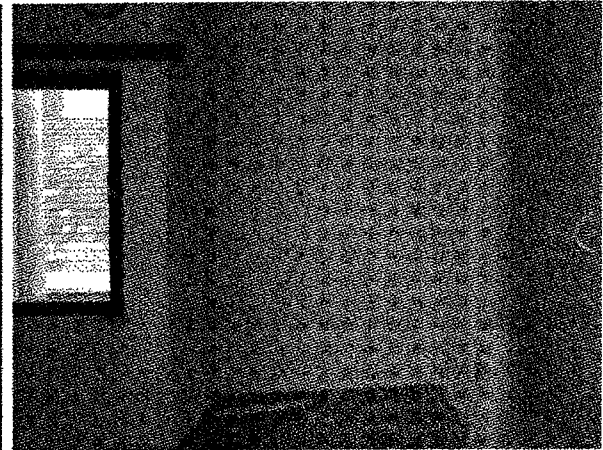
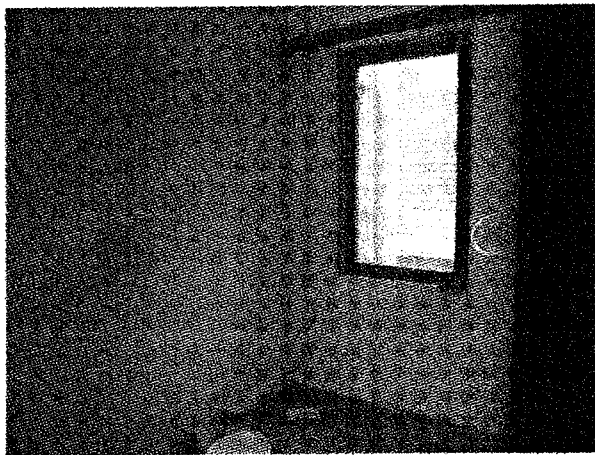
A vizsgált ingatlanhoz vezető függőfolyosó



A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba



Szoba

2017. február 08.



**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. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 120. földszint 3.  
Hrsz. : 35433/0/A/11

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlet : 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 : földszint (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 22 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 4,9 m  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Lakóház telkének területe : 1.026 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2017. február 08.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

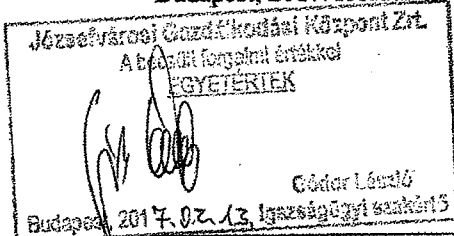
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 236.364,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 5.200.000,- Ft  
azaz *Ötmillió-kettőszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 900.000,- Ft  
azaz *Kilencszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 2.600.000,- Ft  
azaz *Kettőmillió-hatszázezer forint*

Budapest, 2017. február 08.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám: 22672026-2-41  
Cg.: 01-09-928664

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbcselő  
névjegyzék szám: 03451/2002



20

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1889-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3. emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Baross utca és a Lujza utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető.

Az ingatlan 1 szobára, előszobára+konyhára és kamrára osztott, ahol a helyiségek belmagassága 4,9 m. Minden közmű rendelkezésre áll. Az előszobában falikút és gáztűzhely található.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, rossz állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. Nedvesedés miatt a festés és több helyen a vakolat is levált. A szobában gázégővel szerelt cserépkályha van. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan rossz műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az 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 készülttségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előszoba - konyha	6,63	100%	6,63
Szoba	13,23	100%	13,23
Kamra	1,71	100%	1,71
<b>Összesen</b>	<b>21,57</b>		<b>21,57</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	21,57		21,57
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	22,00		22,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 22,0 m<sup>2</sup>.

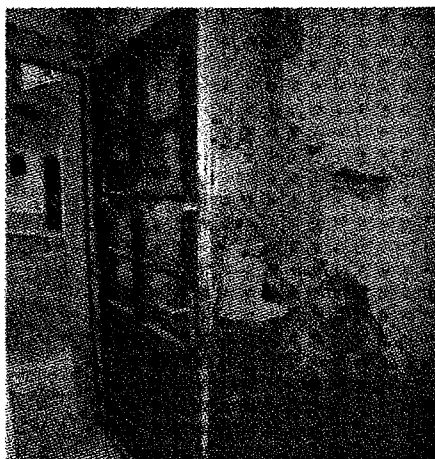
1082 Budapest, Baross utca 120. fsz. 3. lakás Hrsz.: 35433/0/A/11



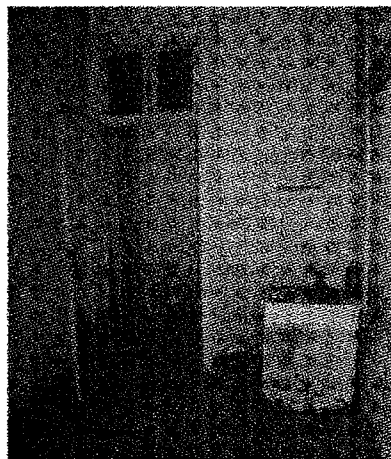
A vizsgált ingatlan udvari frontja



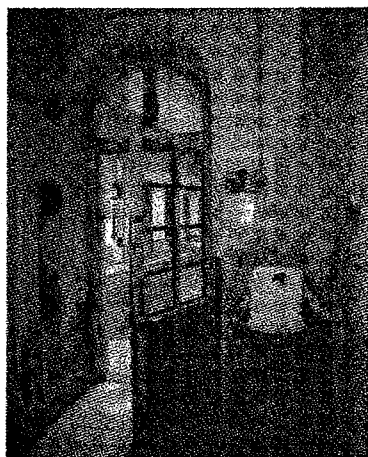
A vizsgált ingatlan bejárata



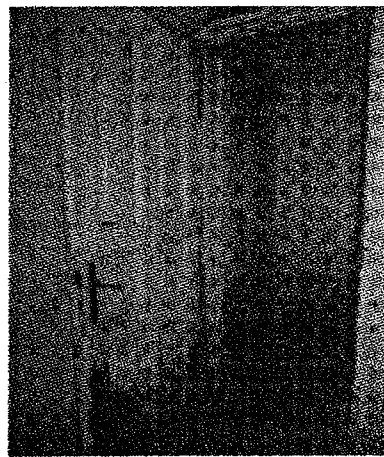
A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Előszoba + konyha



Kamra

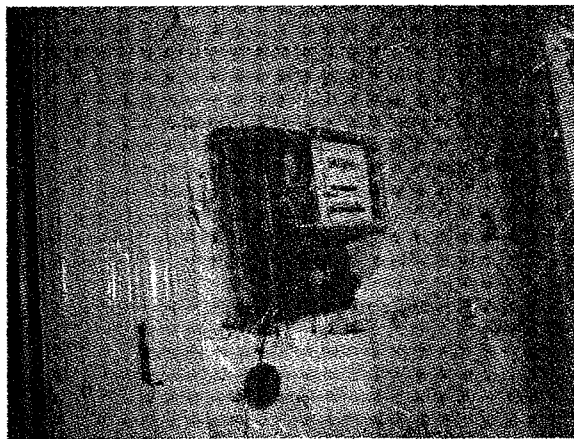
2017. február 08.

*Handwritten signature*  
22

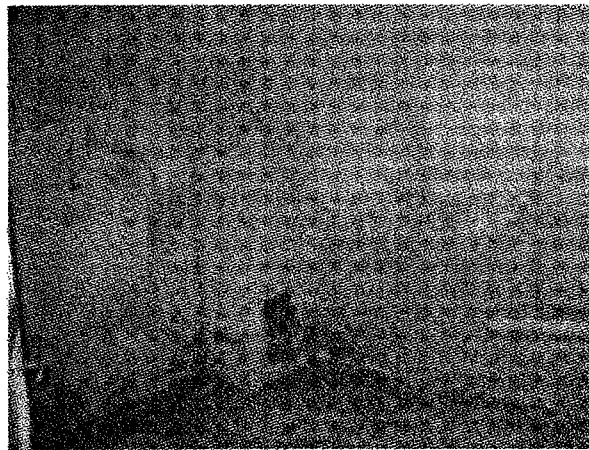
1082 Budapest, Baross utca 120. fsz. 3. lakás Hrsz.: 35433/0/A/11



Gázóra



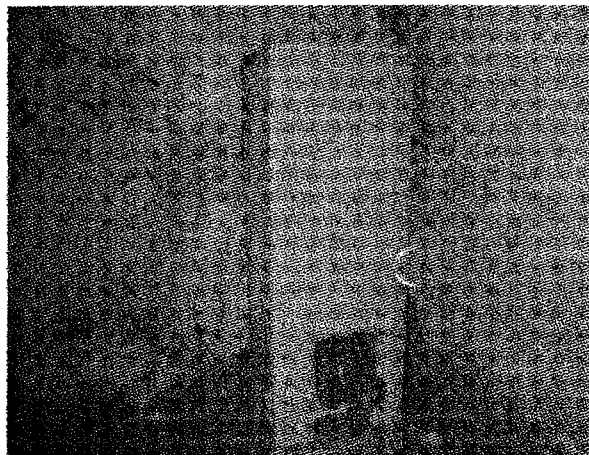
Villanyóra



Szoba



Szobaablak



Gázgővel szerelt cserépkályha

2017. február 08.



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dankó utca 32. 1. emelet 28. lakás (Hrsz.: 35473/0/A/27)

**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. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Dankó utca 32. 1. emelet 28.  
Hrsz. : 35473/0/A/27

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképe.

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 44 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,6 m  
Komfortfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 1.277 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

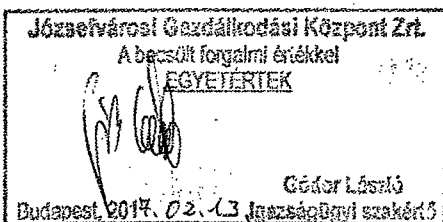
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2017. február 08.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 311.364,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **13.700.000,- Ft**  
*azaz Tizenhárommillió-hétszázézer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.100.000,- Ft  
*azaz Egymillió-egyszázézer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **9.600.000,- Ft**  
*azaz Kilencmillió-hatszázézer forint*

Budapest, 2017. február 08.

Készítette:



Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95. Toronyi Ferenc  
Adószám: 22679026-2-10 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
Cg.: 01-09-938664 névjegyzék szám: 03451/2002

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dankó utcában, a Kálvária tér és a Magdolna utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető.

Az ingatlan 2 szobára, előszobára+konyhára+fürdőre osztott, ahol a helyiségek belmagassága 3,6 m. Minden közmű rendelkezésre áll. Az előszobában lett kialakítva a konyha és a fürdő+wc is.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablakok fix fémráccsal védettek, jó-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A szobában és az előszoba+konyha+fürdő mennyezetén beázás nyomai láthatóak. A szobában gázégővel szerelt cserépkályha van. A használati meleg vizet a konyharészen elektromos vízmelegítő, a fürdő részen gázüzemű fali kazán adja. A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az 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 készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>			
Előszoba - konyha - fürdő	7,48	100%	7,48
Szoba	16,78	100%	16,78
Szoba	19,79	100%	19,79
<b>Összesen</b>	<b>44,05</b>		<b>44,05</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>44,05</b>		<b>44,05</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>44,00</b>		<b>44,00</b>

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 44,0 m<sup>2</sup>.



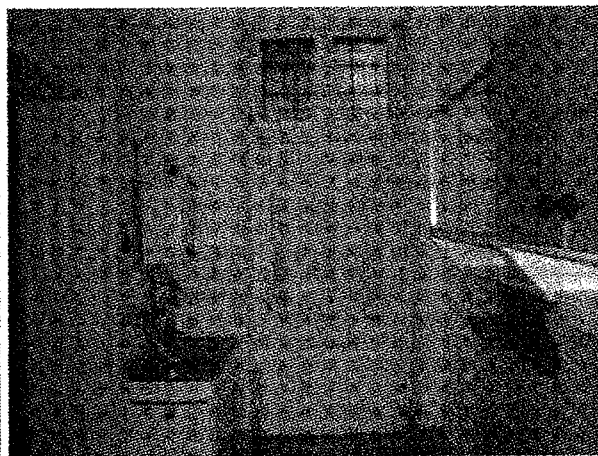
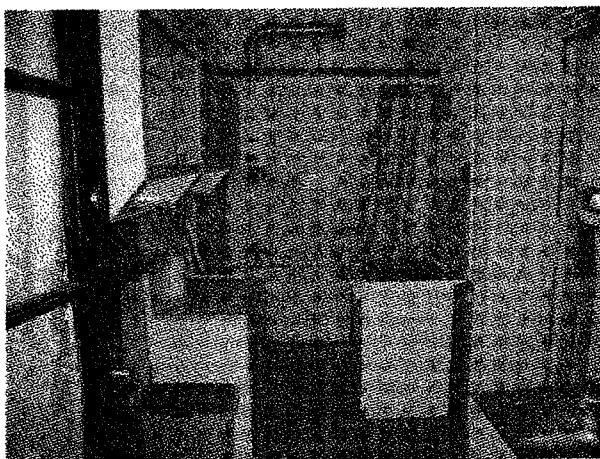
1086 Budapest, VIII. Dankó utca 32. 1.emelet 28. lakás Hrsz.: 35473/0/A/27



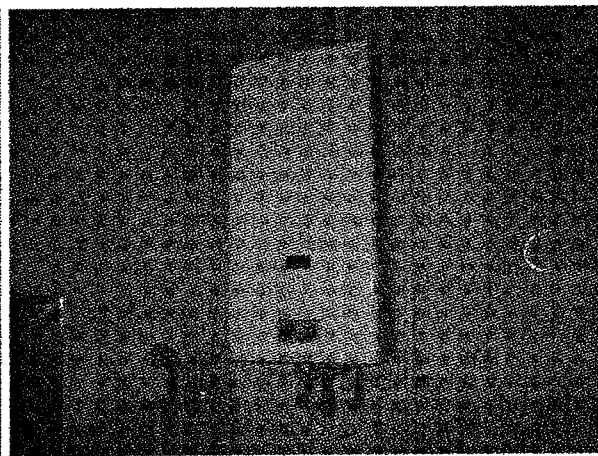
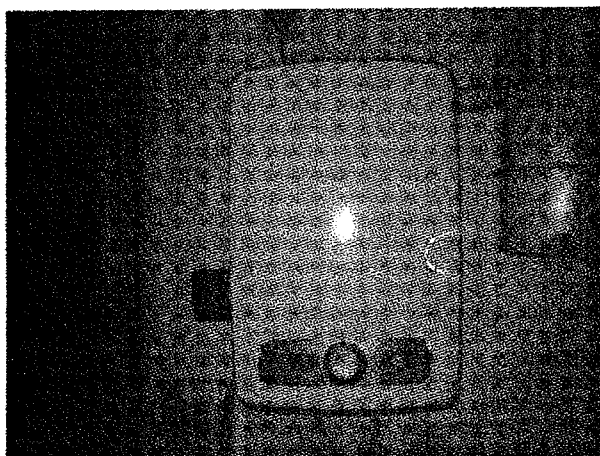
Függőfolyosó



A vizsgált ingatlan bejárata



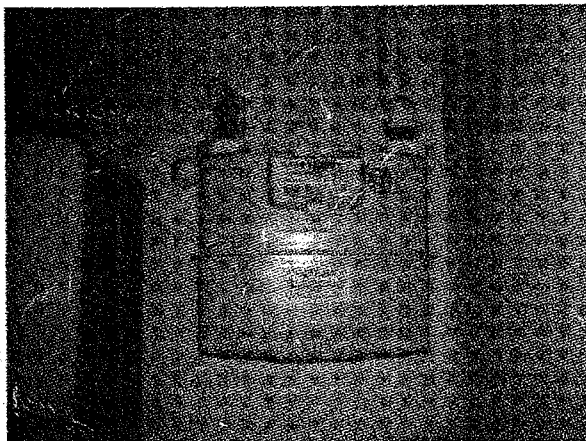
Előszoba+konyha+fürdő



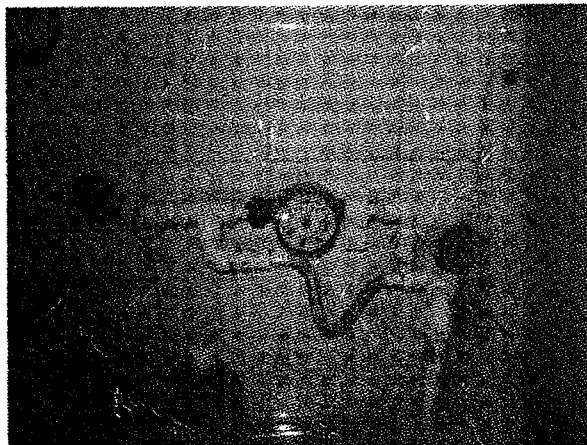
Vízmelegítő

2017. február 08.

1086 Budapest, VIII. Dankó utca 32. 1.emelet 28. lakás Hrsz.: 35473/0/A/27



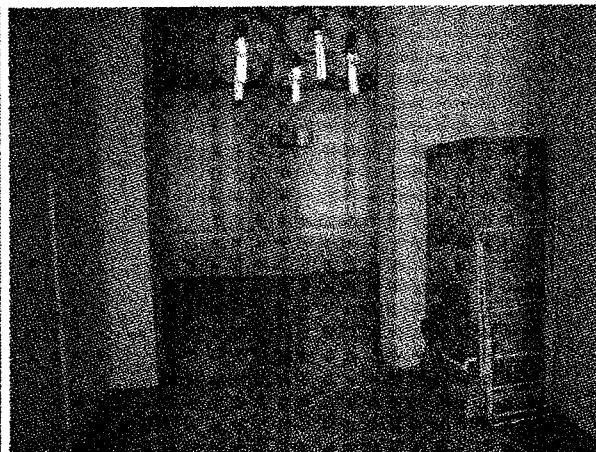
Gázóra



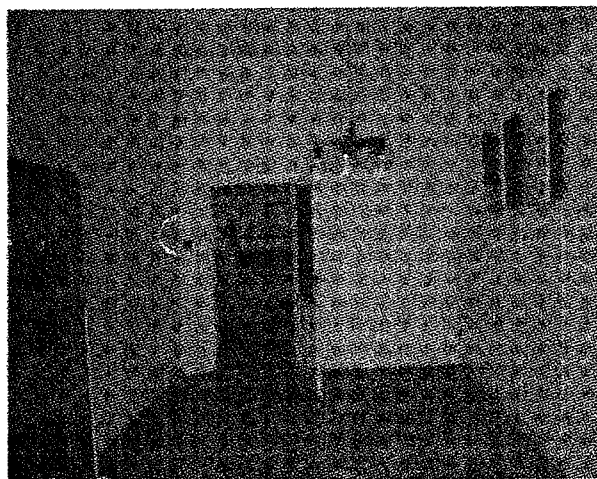
Vízóra



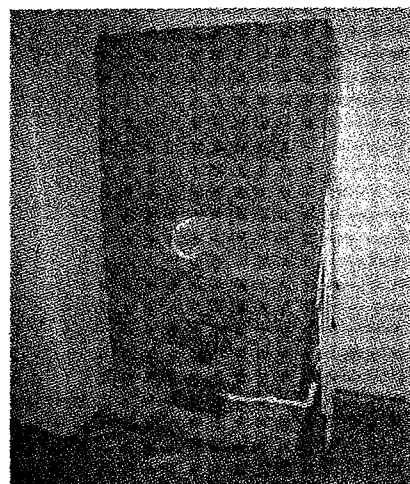
Villanyóra



Szoba



Szoba



Gázégővel szerelt cserépkályha

2017. február 08.




## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	
A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	106,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	2 + 2 x 1/2
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	298 378
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	<b>31 620 000</b>
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	<b>238 703</b>
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	<b>25 300 000</b>
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	59,30
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	8 300 000



  
2017.02.13.

.....  
**Bártfai László**  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, sarok beépítéssel, téglás sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A nyitott folyosók acél tartók közötti kő- ill. téglás boltozatúak. Az utcai homlokzat felújítása 2016-ban készült, a belső homlokzat piszkos, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű, pala és lemez héjalással. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről 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.

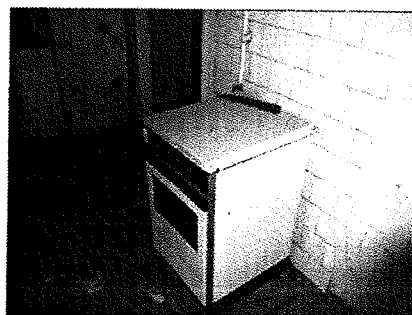
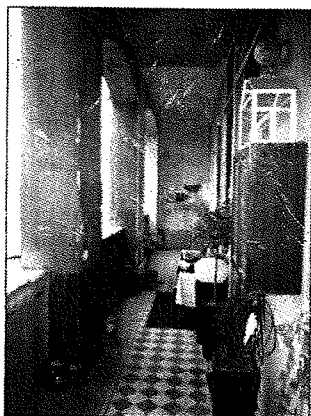
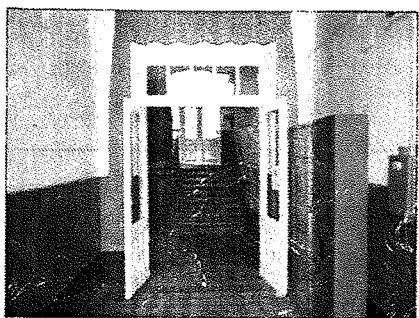
A lakás bejárata a lépcsőházból megközelíthető nyitott folyosóról nyílik, teli fa bejárati ajtaja van. A konyhában gáztűzhely van, mosogató nincs. A WC helyiségben WC kagyló és tartály nincs. A csatorna ejtővezeték javítás után nem takarták el. A fürdőszobában a padlót feltörték, helyreállítás nem történt. A középső, sarok szobában nincs fűtés, a két szomszédos szobában és a személyzeti szobában gázkonvektor van.

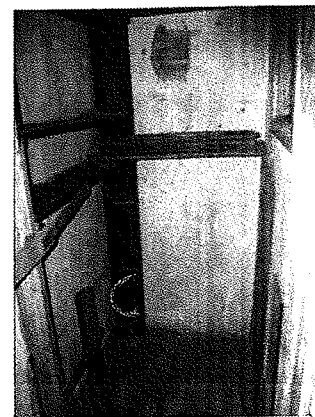
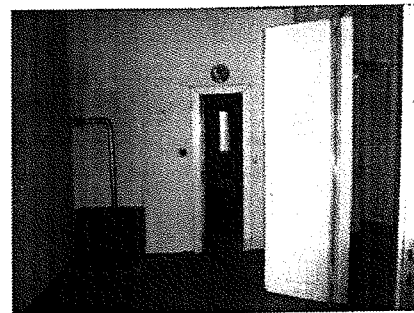
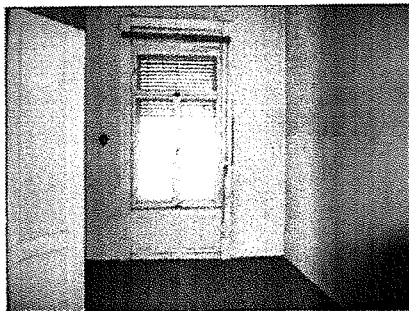
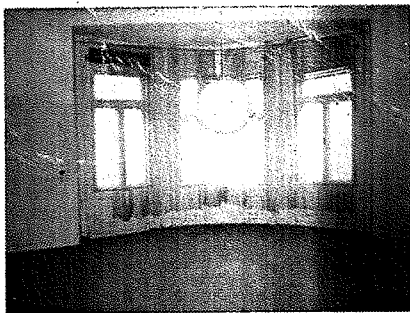
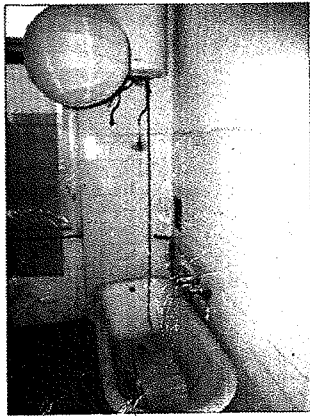
A villanyórát leszerelték, a biztosíték tábla kilóg a falból. Gázóra az előszobában van.

A lakásban a mennyezeten és a falakon leázások, repedések, penészedés látszik, a felületképzések piszkosak, szemetesek, penészesek, a padló hiányos, a szokásos berendezési tárgyak hiányoznak.

A tartartó vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

A tulajdoni lap szerint a lakás 2 ½ szobás, szemle alapján 2 + 2 x ½ szobás. Alaprajz nem állt rendelkezésünkre. Az Alapító okiratban az egyik félszoba személyzeti szoba megnevezéssel néven szerepel.





JW

**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. Csarnok negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : József utca 5. földszint 2.  
Hrsz. : 35225/0/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 : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 33 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,6 – 3,9 m  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Lakóház telkének területe : 536 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2017. február 08.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 360.606,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 11.900.000,- Ft  
azaz Tizenegymillió-kilencszázezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft  
azaz Kettőmillió-hétszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.000.000,- Ft  
azaz Hatmillió forint

Budapest, 2017. február 08.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám: 22879026-2-41  
Cg: 01-09-023854

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékesítő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A gazdasági forgalmi értékelés  
EGYETLEN  
Góder László  
székhelyi szakértő  
Budapest, 2017. 02. 13.

32

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József utcában, a József körút és a Rigó utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető.

Az ingatlan utólagosan a galéria alatt 3 szobára és előszoba+konyhára osztott, ahol a helyiségek belmagassága galéria nélkül 3,9 m, a galéria alatt 2,6 m. Minden közmű rendelkezésre áll. Az ingatlanban nincs kialakított mosdó+wc. A szobában kialakított faszerkezetű galériának nincs feljárati lépcsője. A galériát műszaki megoldása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél. A vizsgált lakáshoz tartozik a társasház udvaráról megközelíthető külső wc.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést a szobában beszerelt gázkonvektor adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében a vizsgált ingatlan átlagos műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az 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 készütségekben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előszoba + konyha	10,20	100%	10,20
Szoba	22,70	100%	22,70
<b>Összesen</b>	<b>32,90</b>		<b>32,90</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	32,90		32,90
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	33,00		33,00

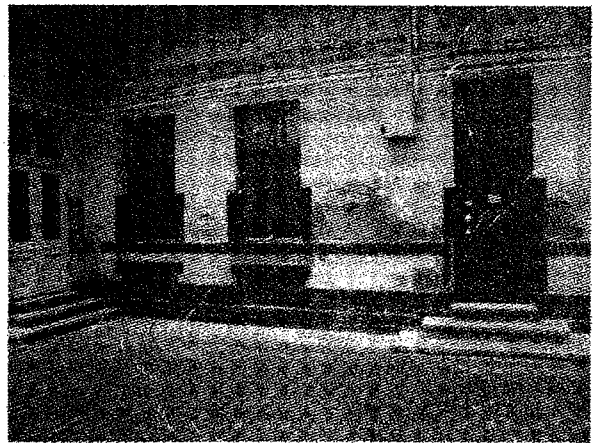
**Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 33,0 m<sup>2</sup>.**



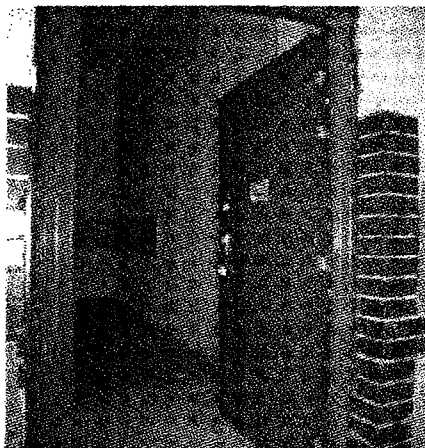
1084 Budapest, József utca 5. földszint 2. lakás Hrsz.: 35225/0/A/2



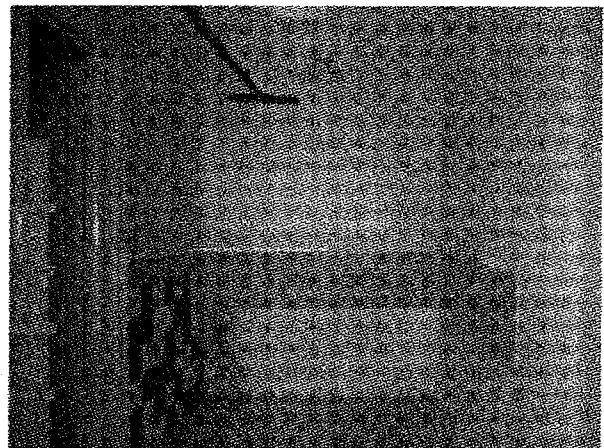
A társasház udvarra néző homlokzata



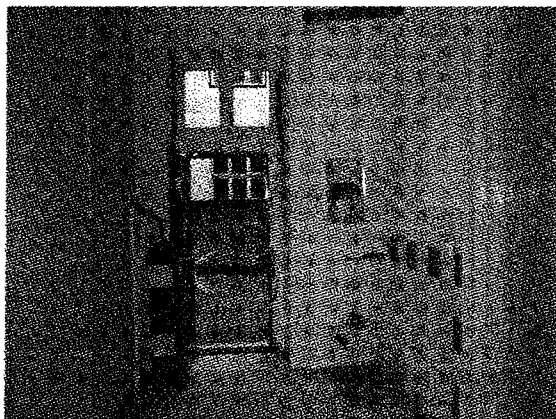
A vizsgált ingatlan udvari frontja



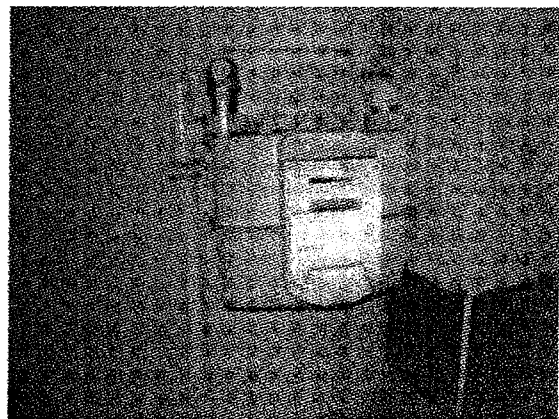
A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba+konyha



Előszoba+konyha

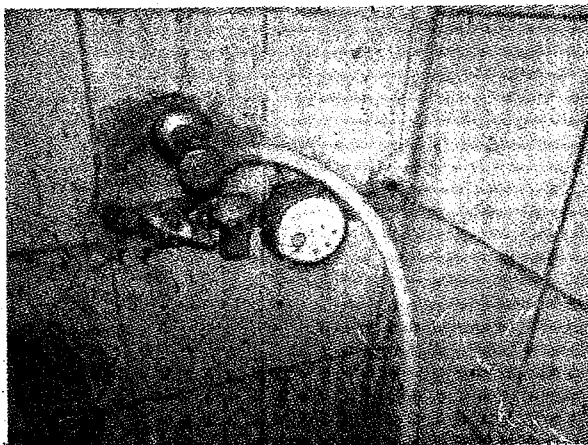


Gázóra

2017. február 08.

34

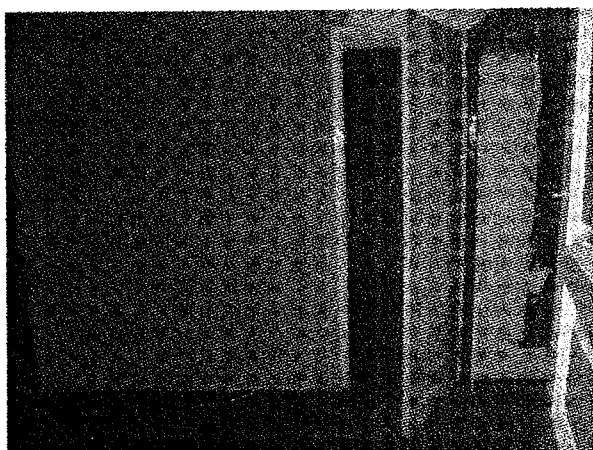
1084 Budapest, József utca 5. földszint 2. lakás Hrsz.: 35225/0/A/2



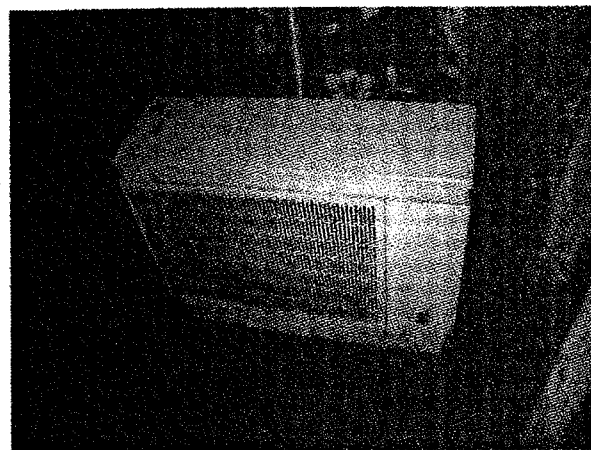
Vízóra



Villanyóra



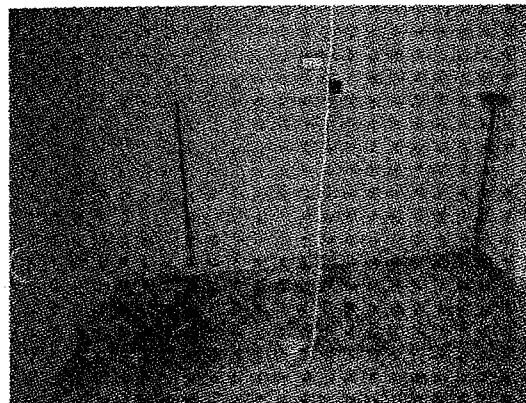
Szoba



Gázkonvektor



Szoba



2017. február 08.



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: raktár helyiség (FINCE)

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Gyulai Pál utca 5.
HRSZ:	36447/0/A/1

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték.:	137.148,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	17.970.000,- Ft
Dátuma:	2015.09.06.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.01.20.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....137.148..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....17.970.000..... Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	.....14.370.000..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2017. január 25.

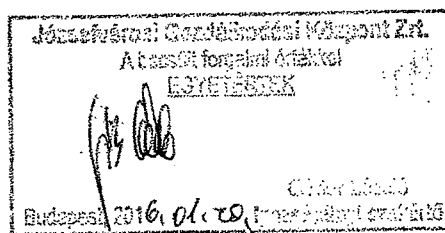
Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Az albetét alapterülete m <sup>2</sup>	131,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	137 148
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	17 970 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	109 718
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	14 370 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	99,54
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	10 150 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ü. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

#### 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá 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: 85.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	649		
Alapterület m <sup>2</sup>	131,00		
Bérleti díj Ft/hó	85 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	918 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	18 360
Menedzselési költségek		2	18 360
Felújítási költségalap		3	27 540
Összesen Ft	918 000		64 260
Éves üzemi eredmény Ft	853 740		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft			17 074 800

#### Műszaki leírás, diagnosztika

A műemlék jellegű lakóház a 1880-ban épült, zártsoros, keretes beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglá dongaboltozatú pince, poroszüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. Az utcai homlokzat vakolt, színezett, felújított, díszes osztópárkányokkal, oromdísszel. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezéből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

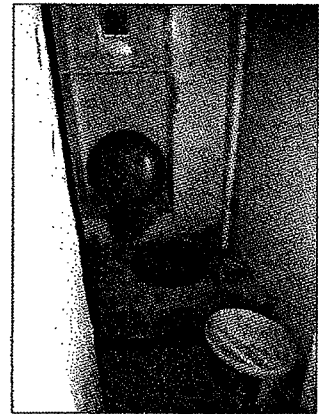
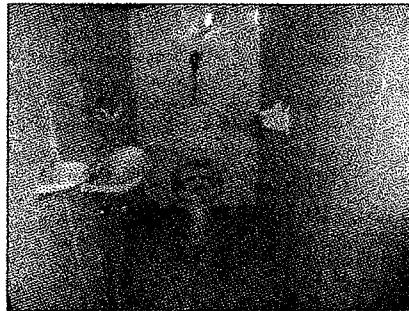
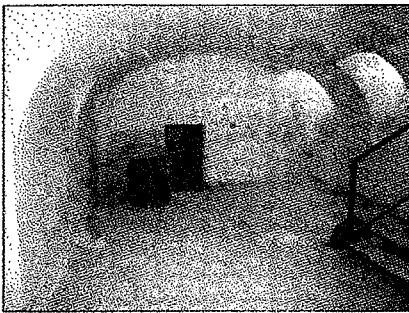
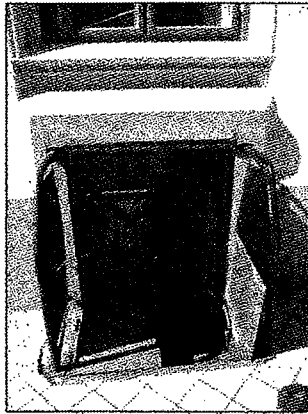
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél jobb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az állapotmeghatározó szakvélemény 1991-ben készült az akkori állapotot tükrözi.

A pincei helyiség bejárata az utcáról nyílik, teli acél bejárati ajtaja van. A bejárat belmagassága csak 1,60 m, a járda szintjén levő kazánlemez ajtók felnyitásával is. Az albetétnek a lépcsőház jobb- és bal oldalán is van utcai bejárata. Az utcai raktár és üzlet a kapualj alatt, lépcsővel van összekötve. A boltíves pince belmagassága 1,70-2,93 m közötti. A falak a mennyezetig vizesek, nedvesek, a vakolat mállik. A pincében gázvezeték, fűtés és melegvíz nincs, a villanyórát leszerelték. A kapualj alatti átjáróban 1 db WC van, a mellette levő helyiségben talajvíz gyűjtő akna és egy üzemképtelen szivattyú található.

A két hátsó raktárak nincs ablaka és szellőzése. A pincében van a lakóház vízórája, és 2 db vízóra. A lakóház közmű alapvezetékei a jobb oldali üzlethelyiség falán haladnak.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



*Handwritten mark*

39

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: raktár helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó:	Lujza utca 23. alagsor 1. (ROKOS, ALÉDUCOLTÉR)
HRSZ:	35439/0/A/53
Raktár területe:	42 m <sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	36.785,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	1.540.000,- Ft
Dátuma:	2015.05.08.
Jóváhagyás (felülvizsg.) dátuma:	2015.05.13.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

VÁLTOZATLAJÓ

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	36.785 - Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	1.540.000 - Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2017. január 30.

Gódor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

ALAGSOR, ALDÚCOCUS!

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

Az albetét alapterülete m<sup>2</sup>

42,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup>

36 785

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

1 540 000

Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup>

29 428

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

1 240 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m<sup>2</sup>

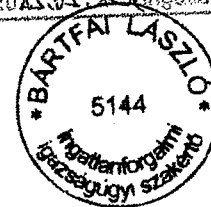
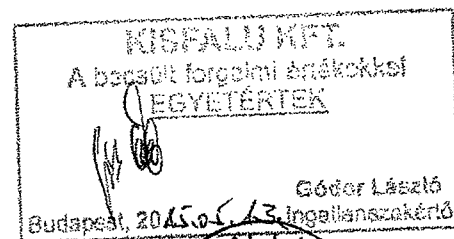
8,45

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

680 000

AKTUALIZÁLVA  
2016.01.04.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Bártfai László

okl. ú. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg pince és közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak. A függőfolyosók aládúcoltak, az ereszeszkázat és az ereszcsonna korhadt, rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, nagy része vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerkezes. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek láthatók. A függőfolyosók javítása sürgős. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, teljes felújítás, vagy bontás szükséges.

A raktár helyiség bejárata az udvarról, a függőfolyosó alól nyílik. Az ajtónyílást befalazták, ajtószármány nincs. A bejárat csak 1,60 m magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A körítő falakon 0,5-1,50 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak.

Az utcai ablak fakeretes, befalazott, az üvegek kitorve.

Az ingatlan korlátozottan piacképes.

### 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

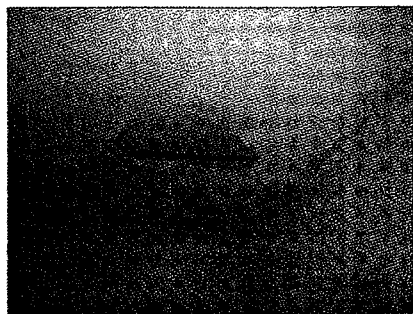
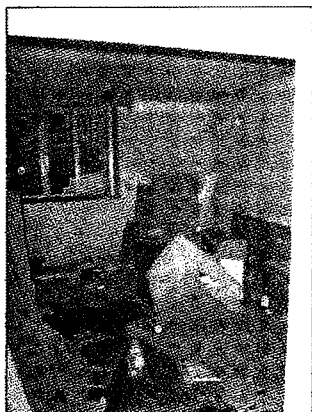
A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 10.000 Ft/hó. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	238		
Alapterület m <sup>2</sup>	42,00		
Bérleti díj Ft/hó	10 000		
Éves bevétel nettó Ft	120 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 400
Menedzselési költségek		2	2 400
Felújítási költség alap		3	3 600
Összesen Ft	120 000		8 400
Éves üzemi eredmény Ft	111 600		
Tőkésítési ráta %		8,50	
Tőkésített érték Ft		1 312 941	





*JW*

42

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: raktár helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Nagyfuvaros utca 18. tetőtér  
HRSZ: 35078/0/A/20

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant.Immo Kft  
Értékbecslő: Bártfai László  
Fajlagos forgalmi érték.: 87.252,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 790.000,- Ft  
Dátuma: 2015.10.28.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2016.01.20.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

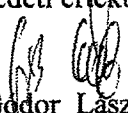
VÁLTOZATLAN

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 87.252,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 790.000,- Ft  
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: 630.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2017. január 25.

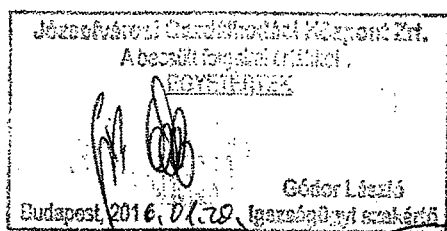
  
Godor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

44

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Az albetét alapterülete m <sup>2</sup> (PADLÁSTER)	9,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	87 252
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	790 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	69 802
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	630 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	3,14
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	240 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ú. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

#### 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 4.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	444		
Alapterület m <sup>2</sup>	9,00		
Bérleti díj Ft/hó	4 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	43 200		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	864
Menedzselési költségek		2	864
Felújítási költségalap		3	1 296
Összesen Ft	43 200		3 024
Éves üzemi eredmény Ft	40 176		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		803 520	

#### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes, sarok beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglá dongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglá boltozatúak. A függőfolyosók javítottak, a szélgerendák korrodáltak, leáztaak, az ereszeszkázat korhadta, az ereszcsonna korrodált állapotú. 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.

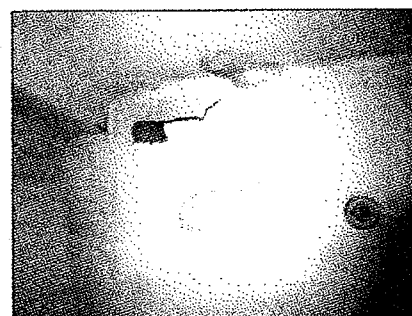
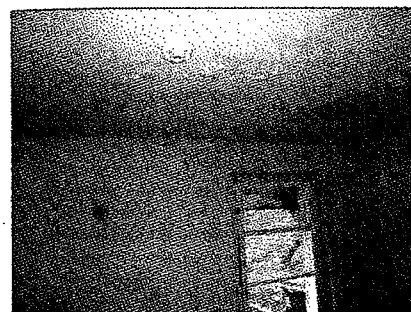
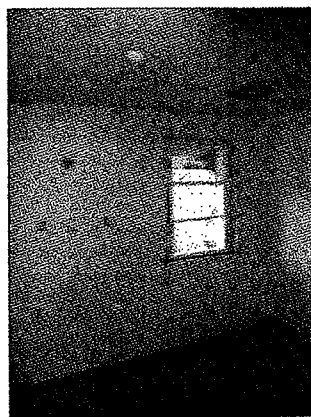
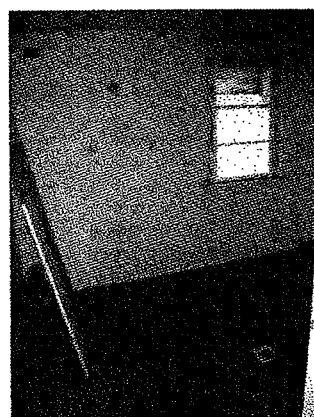
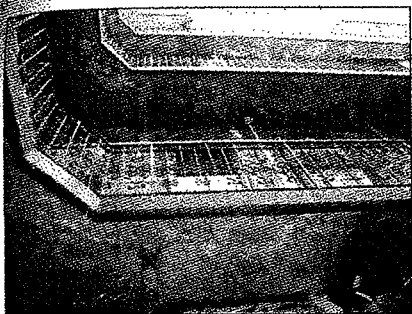
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállta, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A fa zárófödém megerősítése szükséges, a tető beázta, a gerendák korhadta. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A raktárhelyiség bejárata a padlástérben levő közös előtérből nyílik. Meredek, keskeny ívelt karú lépcsőn közelíthető meg. A közös előtérben a gázórát leszerelték, villanyóra nincs, vízcsap van, a víz lezárva. Az előtérből egy közös WC is nyílik.

A raktár mennyezetén a tetőről több beázás, vakolat hullás látszik. A raktárban semmiféle közmű nincs. A felületképzések piszkosak, javítandók.

Az ingatlan korlátozottan piacképes.



*Handwritten signature or mark.*

47