

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.9 .....sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telek 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

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, valamint két mogyoródi telek 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 Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő – kötbér tartozás okából kapott - két mogyoródi telekre több vételi kérelem érkezett.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a 100 M Ft értékhatár alatti telkekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevétel 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.

JW  
1

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **Budapest XXI. kerület, Vasas utca 59. földszint 2.** szám alatti, 209863/0/A/5 hrsz.-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 4.990.000 Ft (146.817 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. június 30. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. július 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Csepel városrészben, a XX. század első felében épített lakóház földszintjén helyezkedik el. Bejárata a megemelt, földszinti függőfolyosóról nyílik, lambériás, kémlelő üveges ajtaja van. Az ajtókeret korhadt, felfeszítés nyomai látszanak. A villanyórát leszerelték, a gázórát piros plombával lezárták. Vízóra van, a vizet lezárták. A konyhában zománcozott mosogató van, a csapot szétszerelték. A gáz fali cirko szerkezete hiányzik, működésképtelen. A fűtőtesteket és a fűtéscsöveket leszerelték, a fali konzolokat elhajlították. A konyha mennyezetén 2 m<sup>2</sup> - en beázás, penészedés látszik, a festék és a vakolat levált. Az elektromos szerelvényeket leszerelték. Az ablakkeretek korhadtak, az üvegek törtek. A fürdőszobában kisméretű fürdőkád és 60 l-es elektromos bojler van. A bojler szétszedték, nem működik. A kézmosót leszerelték. A WC a fürdőszobából közelíthető meg. A kamrában 1 m magasságig faldavesség látszik. A szobában a parketta mozog, a falak vizesek, penészesek. Az utcai ablakok kerete korhadt, üvegük törött. A radiátort leszerelték, a konzolokat elhajlították. A lakás állapota a szerkezetkész állapotnál gyengébb.
- **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. magasföldszint 22.** szám alatti, 38793/7/A/33 hrsz.-ú, 81 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 17.100.000 Ft (211.111 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 12. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. július 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Tisztviselőtelep városrészben, az 1920-as években épített lakóház magasföldszintjén helyezkedik el, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Minden közmű adott. A bejárati-, az erkélyajtó és az ablakok faszerkezetűek, a belső ablak fix fémráccsal védett, állapotuk gyenge-közepes. A padozat beton, járólappal, parkettával és pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak. A fűtést gázégővel szerelt cserépkályhák és fali gázmelegítő adja. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő és cirko biztosítja. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.
- **Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. II. emelet 3.** szám alatti, 36227/0/A/11 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 19.000.000 Ft (287.880 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. augusztus 09. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin-negyed városrészben, a Bókay János utca és a Práter utca sarkán lévő lakóház emeletén helyezkedik el, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Minden közmű adott. A bejárati ajtó és az ablakok, a belső ablak faszerkezetűek, állapotuk gyenge-közepes. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést és használati melegvizet cirko biztosítja. A hőleadók radiátorok. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 6.** szám alatti, pinceszinti 34837/0/A/1 hrsz.-ú, 52 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 2.620.000 Ft (50.398 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. február 21. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. június 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pincszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Bejárati ajtaja teli acél, magassága 1,50 m, nem szabványos. A födém poroszsüveg és boltíves, belmagassága 1,52-2,12 m. A helyiség falai a mennyezetig vizesek, penészesek, a falakról és a mennyezetről is omlik a vakolat. A falat a szomszéd pince felé kb. 0,50 x 0,50 m méretben áttörték. A helyiségen halad keresztül a lakóház gázvezetéke, leágazás nincs. A régi villanyórát leplombálták, a hálózat nem használható. Közművek nincsenek. Az elektromos vezetékek lógnak, a fa lépcső korhadt. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.

- **A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 9.** szám alatti, pinceszinti 34846/0/A/1 hrsz.-ú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség forgalmi értéke 4.130.000 Ft (87.960 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. január 02. napján készített értékbecslés alapján, melyet a független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. július 11-én aktualizált, és 2.690.000 Ft összegben állapította meg a helyiség likvid forgalmi értékét. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pinceszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Fakeretes bejárati ajtaján acélrács van. A helyiség falai 1,60 m magasságig vizesek, a mennyezetről is omlik a vakolat. Gázvezeték leágazás nincs, de a helyiségen halad keresztül a ház gáz- és csatorna vezetéke, valamint a közös vízóra is itt található. A laminált padló burkolat nedves, hullámos. Fűtés nincs, a 10 l-es elektromos bojler rossz állapotú, az elektromos vezetékek lógnak. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 4-6./A** szám alatti, 35719/4/A/1 hrsz.-ú, 143 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 12.700.000,- Ft, valamint a 35719/4/A/6 hrsz.-ú, 8 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 800.000,- Ft, együttes likvid forgalmi értékük 13.500.000 Ft az URBS Kft. által 2017. április 10. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 15-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az 1. albetéthez tartozó helyiségcsoport három, külön bejárattal helyiségből áll:
  1. iroda: bejárt a vasráccsal lekerített folyosóról és a 6. albetétből is lehetséges. Az utcai rácsos veranda felőli falak kopolit üvegből vannak, a másik oldalon fakeretes, kettős üvegezésű ablakokat építettek be. Részben lemez-, részben csőradiátorok vannak a távfűtő hálózatra kötve. A vizes helyiség mettlachi burkolata felett 0,20 m magasságig talajnedvesség miatt salétrom kiválás látszik. A PVC burkolat helyenként felvált, hullámos. Az elektromos mérőóra és a főkapcsoló a 6. albetétben van.
  - A 2. tároló: az utcáról, közös közlekedőből nyílik. Fűtés nincs, elektromos áram a ház villanyórájáról van.
  - A 3. tároló a B jelű épületben van, közös közlekedőből nyílik. Fűtése nincs, elektromos áram a ház villanyórájáról vételezve. Az utca felé alumínium keretes, dupla üvegezésű ablak van, acélráccsal. A 6. számú albetét bejárata vasráccsal lekerített folyosóról nyílik. Acélkeretes, drótüveges, rácsos bejárati ajtaja van. A padlóburkolat PVC, helyenként felvált, hullámos, a falak festettek. A helyiségben csak elektromos áram és távfűtés van, víz-, csatornaközmű és WC nincs. Az irodából átjárás nyílik a szomszéd 1. számú albetétbe. A helyiségek együttes értékesítése az átjárás, és a közös villanyóra miatt javasolt.
- **A Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 25-27.** szám alatti, 35520/0/A/35 hrsz.-ú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 6.200.000 Ft (248.000 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 20. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház félszuterén szintjén található, udvari bejártú. Az ingatlan két irodára, valamint WC, zuhanyzóra osztott, belmagassága 2,8 m. A helyiségben gáz kivételével minden közmű adott. A faszerkezetű bejárati ajtó gyenge, a műanyag ablak közepes állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- **A Budapest VIII. kerület, Őr utca 3.** szám alatti, pinceszinti 35201/0/A/1 hrsz.-ú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 3.600.000 Ft (53.731 Ft/m<sup>2</sup>) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2017. április 10. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 15-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pinceszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Az ingatlan három boltíves helyiségre osztott, a bejárati ajtónál a belmagasság 1,88 m. A helyiségben villany és vízközmű található. Homlokzati nyílászárói fémszerkezetű, egy rétegű üvegezéssel ellátott ablakok. Burkolata beton, a falak festettek, több helyen vizesedés nyomai láthatók, a vakolat levált. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.
- **A Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú 880 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek forgalmi értéke 9.410.000 Ft+ÁFA (10.697 Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 27. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017.

április 19-én aktualizált értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészben található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-, csatorna-, gáz- és elektromos vezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

- A **Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek forgalmi értéke 8.280.000 Ft+ÁFA (11.312 Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 27. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 19-én aktualizált értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészben található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-, csatorna-, gáz- és elektromos vezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben található. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok 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.

Az ingatlanok 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.

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 35/2016. (XII.08.) 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 Leonardo da Vinci utca 4-6/A., Práter utca 51. II. emelet 3., Koszorú utca 25-27. szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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 electrool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluent Action modul 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 112/2017. (V.11.) 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 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, hogy a 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.

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 ügyletekből 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 112/2017. (V.11.) számú képviselő testületi határozat 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.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) 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 61. pontja alapján „A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz:

- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről 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. Kivételez alól, ha a legfeljebb 10 m<sup>2</sup> 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 eljárásán 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 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

...../2017. (VIII.28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest XXI. kerület, Vasas utca 59. földszint 2. szám alatti**, 209863/0/A/5 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.990.000 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. augusztus 28.

2. a **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. magasföldszint 22. szám alatti**, 38793/7/A/33 hrsz.-ú, 81 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 17.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 28.

3. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. II. emelet 3. szám alatti**, 36227/0/A/11 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 19.000.000 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. augusztus 28.

4. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 6. szám alatti**, pinceszinti, 34837/0/A/1 helyrajzi számú, 52 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.096.000 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. augusztus 28.

5. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 9. szám alatti**, pinceszinti, 34846/0/A/1 helyrajzi számú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.152.000 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. augusztus 28.

6. a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 4-6./A szám alatti**, földszinti, 35719/4/A/1 helyrajzi számú, 143 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint 35719/4/A/6 helyrajzi számú, 8 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeket a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.800.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 28.

7. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 25-27. szám alatti**, 35520/0/A/35 helyrajzi számú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.960.000 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. augusztus 28.

8. a **Budapest VIII. kerület, Ór utca 3.** szám alatti, pinceszinti, 35201/0/A/1 helyrajzi számú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.880.000 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: 2017. augusztus 28.

9. a **Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú 880 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek kikiáltási árát 9.410.000 Ft + ÁFA 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. augusztus 28.

10. a **Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek kikiáltási árát 8.280.000 Ft + ÁFA 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. augusztus 28.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. augusztus 23.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

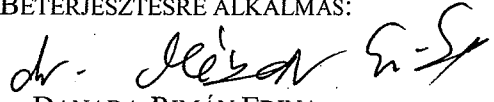
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## 1. számú melléklet

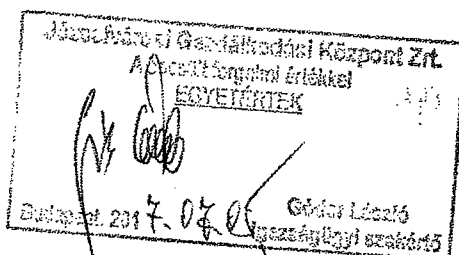
cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	célbepfizetés	rendelet szerinti költségelvű lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Budapest XXI., Vasas utca 59. fsz. 2.	209863/0/A/5	34 m <sup>2</sup>	lakás	4.990	4.990	2017.05.16.	2017.06.30.	nincs	41.660	0	6.222	8,70	1/13
Vajda Péter utca 7-13. mfsz. 22.	38793/7/A/33	81 m <sup>2</sup>	lakás	17.100	17.100	2016.10.13	2017.07.12.	van	24.785	0	14.823	4,25	8/152
Práter utca 51. II. emelet 3.	36227/0/A/11	66 m <sup>2</sup>	lakás	19.000	19.000	2012.05.07.	2017.08.09.	van	20.691	0	12.078	35,25	7/19
Bacsó Béla utca 6. pinceszint	34837/0/A/1	52 m <sup>2</sup>	raktár	2.096	2.620	2016.11.17.	2017.08.23.	van	11.596	568		7,61	2/24
Bacsó Béla utca 9. pinceszint	34846/0/A/1	47 m <sup>2</sup>	műhely	2.152	2.690	2014.07.10.	2017.08.23.	van	7.140	0		8,50	1/11
Leonardo da Vinci utca 4-6/A. földszint,	35719/4/A/1 35719/4/A/6	143 m <sup>2</sup> 8 m <sup>2</sup>	irodahelyiség	10.160 640	12.700 800	2013.02.06.	2017.04.10	van	30.030 1.680	0		4,94	12/239
Koszorú utca 25-27.	35520/0/A/35	25 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	4.960	6.200	2013.06.14.	2017.07.20.	van	5.850	0		7,93	3/37
Őr utca 3. pinceszint	35201/0/A/1	67 m <sup>2</sup>	műhely	2.880	3.600	2012.09.03.	2017.04.10.	van	24.625	0		57,64	10/18
Mogyoród, Árpád vezér út 53.	1590/84	880 m <sup>2</sup>	telek	9.410 +ÁFA	9.410 +ÁFA		2017.04.19	nincs	0	0			
Mogyoród, Árpád vezér út 3.	1590/36	732 m <sup>2</sup>	telek	8.280 +ÁFA	8.280 +ÁFA		2017.04.19	nincs	0	0			

AV  
M

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	34,00
Komfortfokozat	Komfort nélküli
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	183 522
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	<b>6 240 000</b>
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	146 817
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	<b>4 990 000</b>



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

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 em.
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Monolit vb. közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	87/1.000
Alapterülete	34,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,82 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai ablakok
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfort nélküli, jelenlegi állapota alapján A helyszínen maradt berendezésekből látható, hogy korábban össz-komfortos lakás lehetett
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs, mérőóra leszerelve
Vízellátás	Vízóra van, víz lezárva
Fűtés	Nincs, fali gáz cirko, radiátorok és csövek leszerelve
Melegvíz	Nincs, elektromos bojler szétszerelve
Gázvezeték	Nincs, mérőóra piros plombával lezárva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes, penészes

**Műszaki leírás, diagnosztika**

A lakóház a XX. század első felében épült, zárt soros, L alakú beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, vb. közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, 80 %-ban vakolathíányos. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. Az ereszeszkáza és az ereszcsonna korhadt, rossz állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. 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.

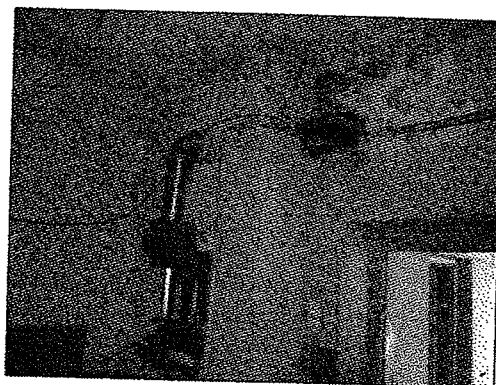
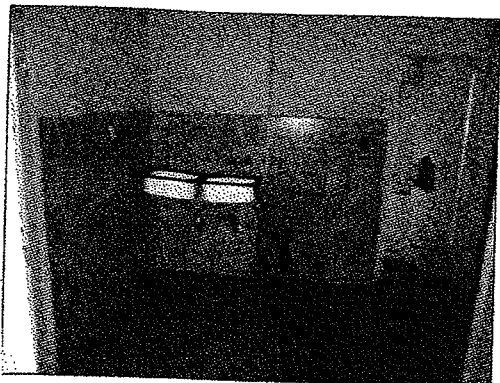
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata a megemelt, földszinti függőfolyosóról nyílik, lambériás, kémlelő üveges bejárati ajtaja van. Az ajtókeret korhadt, felfeszítés nyomai látszanak. A villanyórát leszerelték, a gázórát piros plombával lezárták. Vízára van, a vizet lezárták. A konyhában zománczott mosogató van, a csapot szétszerelték. A gáz fali cirko szerkezete hiányzik, nem működőképes. A fűtőtesteket és a fűtés csöveket leszerelték, a fali konzolokat elhajlították. A konyha mennyezetén 2,0 m<sup>2</sup>-en beázás, penészedés látszik, a festék és a vakolat levált. Az elektromos szerelvényeket leszerelték. Az ablakkeretek korhadtak, az üvegek törtek. A fürdőszobában kisméretű fürdőkád és 60 l-es elektromos bojler van. A bojlert szétszedték, nem működik. A kézmosót leszerelték. A WC a fürdőszobából közelíthető meg. A kamrában 1,0 m magasságig falnedvesség látszik. A szobában a parketta mozog, a falak vizesek, penészesek. Az utcai ablakok kerete korhadt, üvegük törött. A radiátort leszerelték, a konzolokat elhajlították.

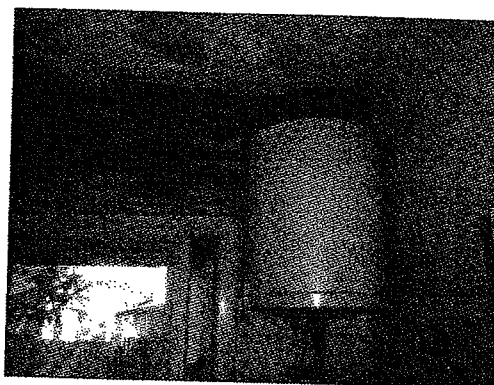
A lakásban falain 0,5 - 1,0 m magasságig falnedvesség, penészedés látszik.

A lakás állapota a szerkezetkész állapotnál gyengébb.

7



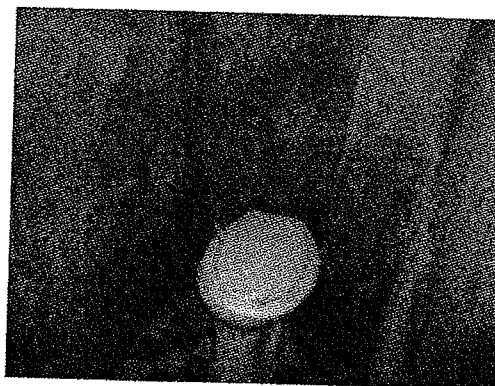
Konyha, mosogató, gáz cirko maradványa



Fürdőszoba, elektromos bojler penész



Fürdőszoba ablak



WC

*J. J.*

74

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajda Péter utca 7-13. (9.) mfszt. 22. lakás (Hrsz.: 38793/7/A/33)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI 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. Tisztviselő telep  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vajda Péter utca 7-13. (9.) magasföldszint 22.  
Hrsz. : 38793/7/A/33

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

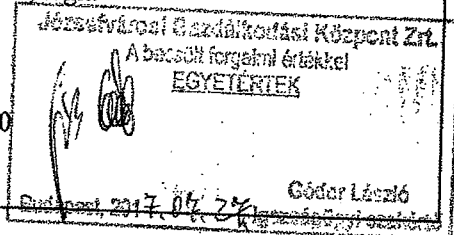
: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : magasföldszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 81 m<sup>2</sup>  
Redukált alapterület : 83 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,2 m  
Eszmei hányad : 877/100.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 6.864 m<sup>2</sup>



**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2017. július 12.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 293.976,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 24.400.000,- Ft  
azaz Huszonnégymillió-négyszázezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.000.000,-Ft  
azaz Hatmillió forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 17.100.000,-Ft  
azaz Tizenhétmillió-egyszázezer forint

Budapest, 2017. július 12.

Készítette:

139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecsítő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Handwritten signature and number 15.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Vajda Péter utca 7-13. magassföldszint 22.
Helyrajzi szám	: 38793/7/A/33
Megnevezése	: lakás
Terület	: 81 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselő telep elnevezésű városrészben, a Vajda Péter utcában, az Orczy út és a Delej utca között lévő társasház magassföldszintjén található. Környezetében régebbi építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtók és ablakok, gyenge-közepes állapotban  
belső nyílászárók : fa- és fémszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotban  
padozat, burkolat : beton, járólap, pvc, parketta burkolat, közepes állapotban  
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, közepes állapotban  
gépészet, hőleadók: cirkó, fali gázmelegítő, elektromos vízmelegítő, gázégős cserépkályha



Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + magasföldszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Vajda Péter utcában, az Orczy út és a Delej utca között lévő társasház magasföldszintjén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Minden közmű adott. A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, wc-re, fürdőszobára és 3 szobára tagolt, melyek belmagassága 3,2 m.

A bejárati és erkélyajtó, valamint ablakok faszerkezetűek, a belső ablak fix fémrácscsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók fa és fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parkettával és pvc-vel burkolt, közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak.

A fűtést gázégővel szerelt cserépkályhák és fali gázmelegítő adja. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő és cirkó biztosítja.

A szemle során az ingatlan üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge-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 készültségben 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+fürdő+wc+szobák	81,00	100%	81,00
Loggia	3,30	50%	1,65
<b>Összesen</b>	<b>84,30</b>		<b>82,65</b>
Helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	84,30		82,65
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	81,00		81,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 83,0 m<sup>2</sup>.



Előszoba



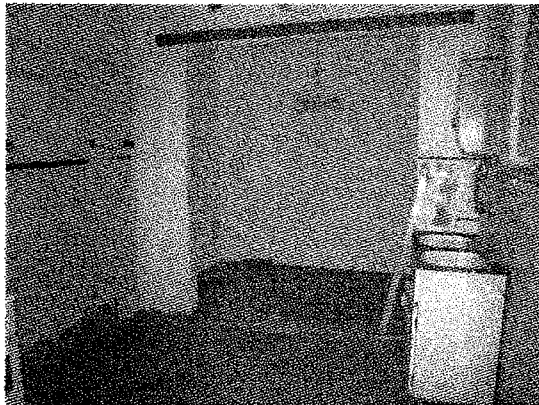
Gázóra



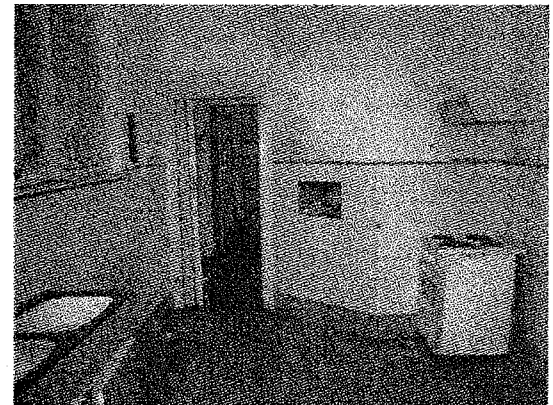
Kamra



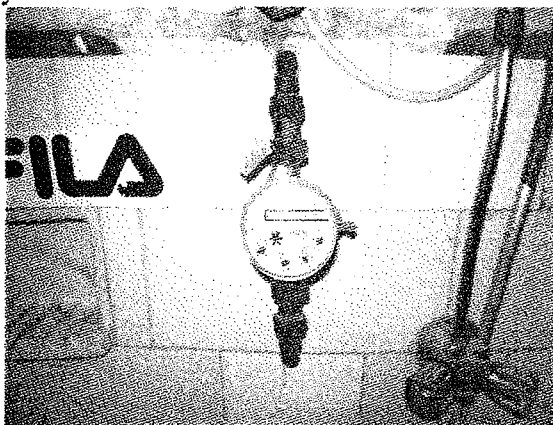
WC



Konyha



Elektromos vízmelegítő



Vízóra

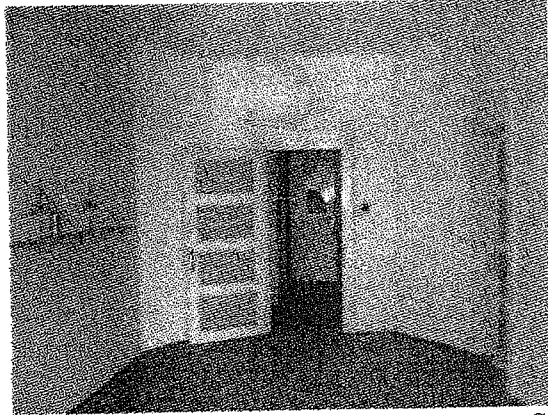
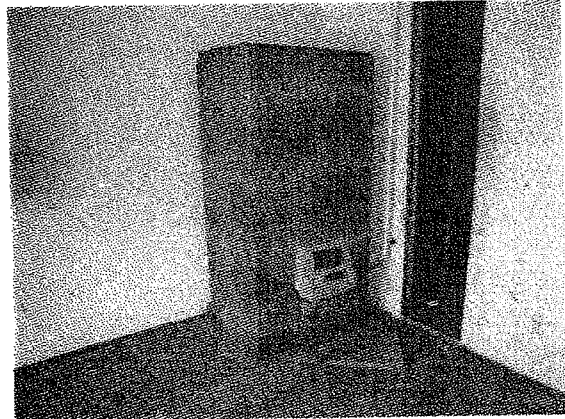
2017. július 10.

*JW*

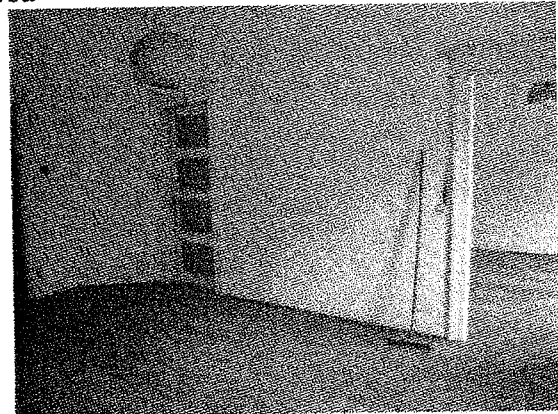
1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. (9). magasfszt. 22. lakás Hrsz.: 38793/7/A/33



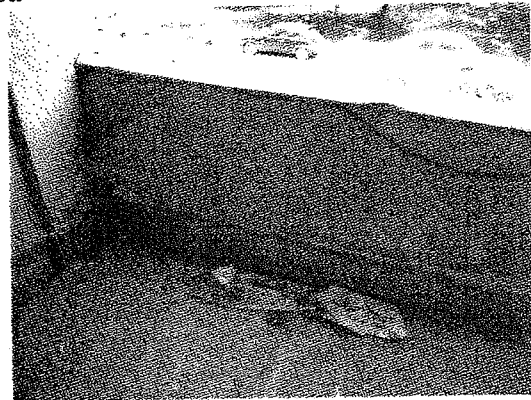
Szoba



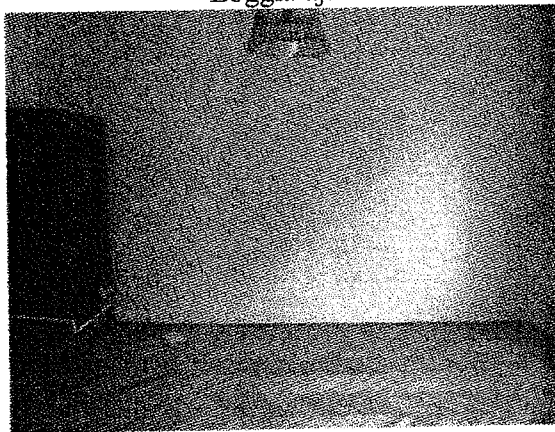
Szoba



Loggia ajtó



Loggia



Szoba

2017. július 10.



*Handwritten signature*  
19



**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. Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 51. II. emelet 3.  
Hrsz. : 36227/0/A/11

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest 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	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: 2. emelet (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, téglás
Alapterület	: 66 m <sup>2</sup>
Belmagasság	: 3,6 m
Eszmei hányad	: 627/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Lakóház telkének területe	: 407 m <sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékek  
**EGYETÉNEK**  
Célnyilvántartás  
Budapest, 2017.09.21. Igazgatási osztály

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 9.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték	: 410.606,-Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke	: 27.100.000,- Ft azaz Huszonhétmillió-egyszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 3.800.000,- Ft azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	: 19.000.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió forint

Budapest, 2017. augusztus 9.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-41  
Tel.: 01-06-938654

**Tóronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecsítő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 51. szám alatti, 36227/0/A/11 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú II. emelet 3. számú lakás értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. augusztus 2.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 28.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Práter utca 51. 2. emelet 3.
Helyrajzi szám	: 36227/0/A/11
Megnevezése	: lakás
Tertület	: 66 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Bókay János utca és a Práter utca sarkán lévő társasház emeletén található. Az ingatlan a főváros központjában, a Corvin sétány vonzáskörzetében helyezkedik el. Környezetében társasházias ingatlanok találhatóak, az épületek földszintjén többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a lakás is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő metróval, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelőlemez, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, gyenge állapotú,

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parketta burkolat, jó-közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, radiátor



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-es évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Bókay János utca és a Práter utca sarkán lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan közelíthető meg. Minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, fürdőre, wc-re, kamrára és 3 szobára osztott, melyek belmagassága 3,6 m.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A fűtést és a használati meleg vizet cirkó biztosítja. A hőleadók radiátorok.

A vizsgált ingatlan a szemle során üres volt.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

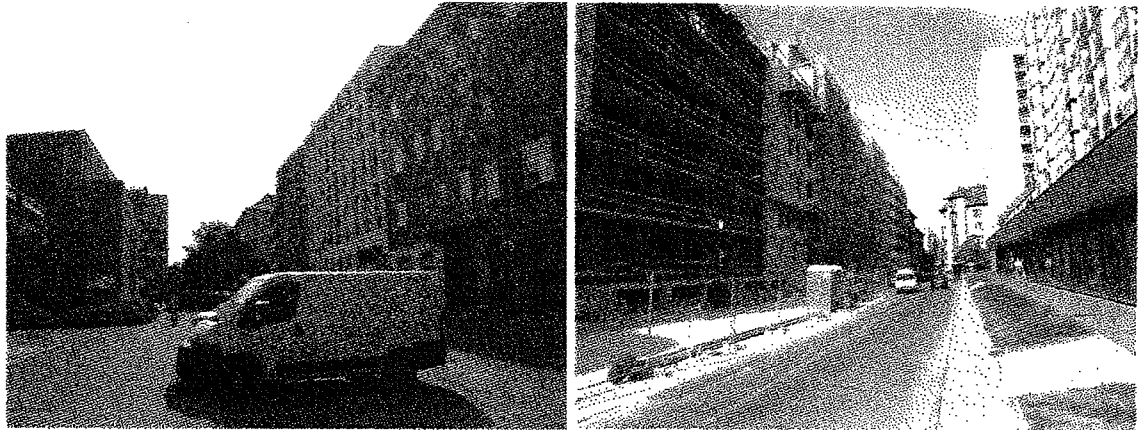
Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben 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	12,64	100%	12,64
Konyha	8,38	100%	8,38
Fürdő	3,71	100%	3,71
WC	0,99	100%	0,99
Kamra	0,81	100%	0,81
Szoba	16,18	100%	16,18
Szoba	23,50	100%	23,50
<b>Összesen</b>	<b>66,21</b>		<b>66,21</b>
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	66,00		66,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 66 m<sup>2</sup>.



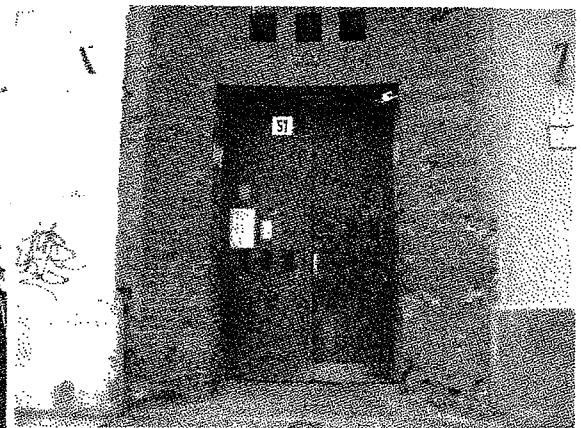
1083 Budapest, Práter utca 51. 2. emelet 3. lakás Hrsz.: 36227/0/A/11



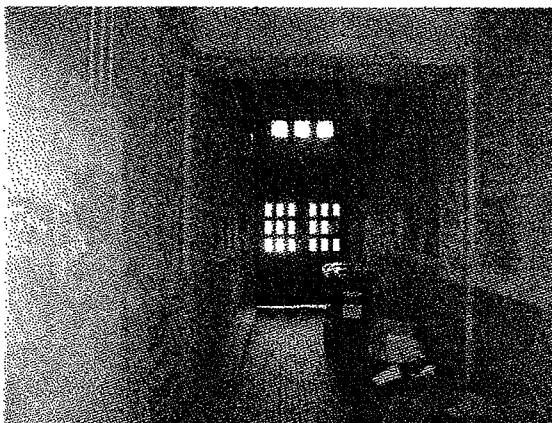
Környezet, utca



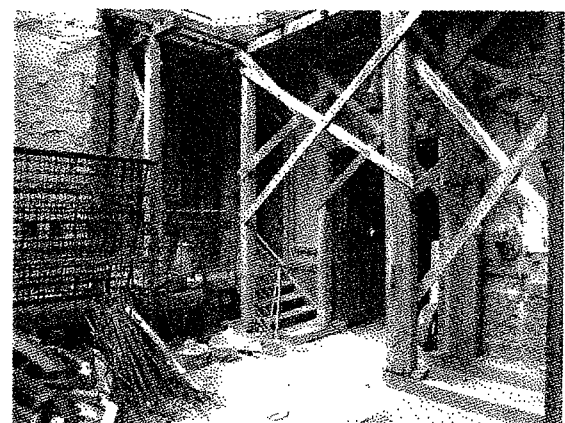
Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



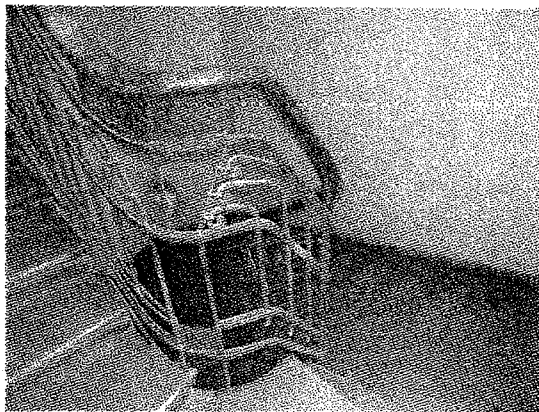
A társasház udvara

2017. augusztus 2.

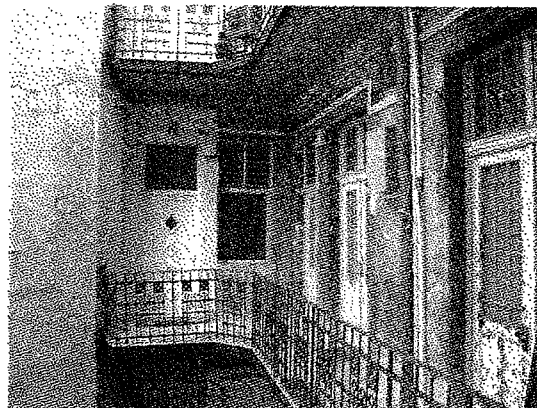
Jm

24

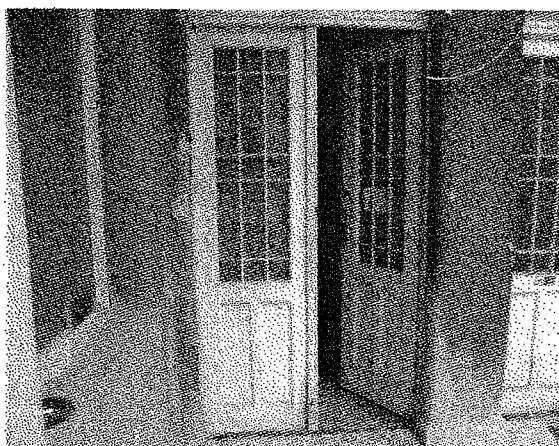
1083 Budapest, Práter utca 51. 2. emelet 3. lakás Hrsz.: 36227/0/A/11



A társasház lépcsőháza



A társasház függőfolyosója



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba



Előszoba



Kamra

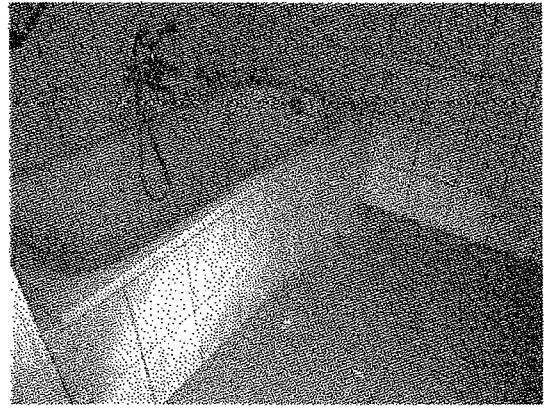
2017. augusztus 2.

*Ju*

1083 Budapest, Práter utca 51. 2. emelet 3. lakás Hrsz.: 36227/0/A/11



WC



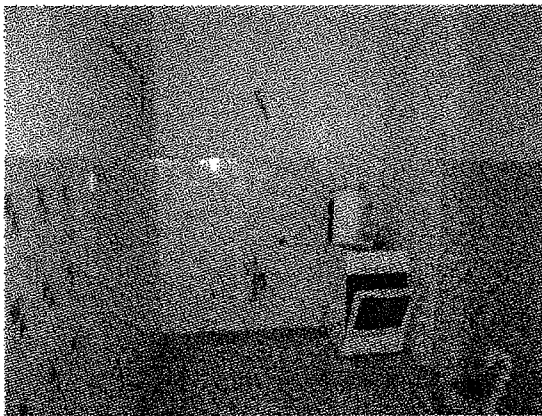
Fürdő



Cirkó



Vízóra

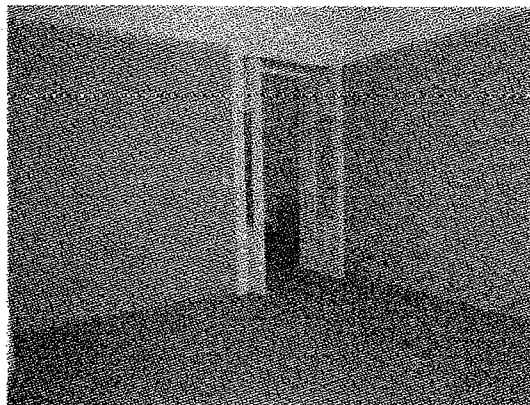


Konyha

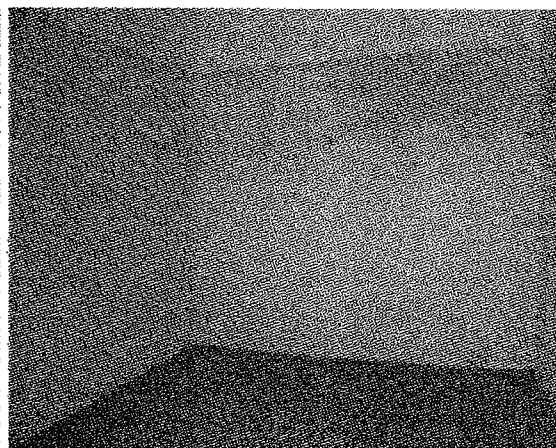
2017. augusztus 2.

*Handwritten signature*

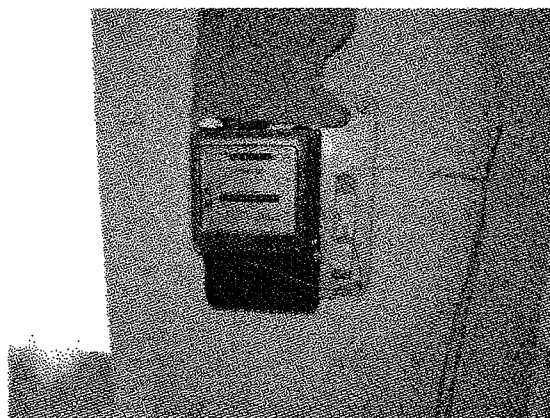
1083 Budapest, Práter utca 51. 2. emelet 3. lakás Hrsz.: 36227/0/A/11



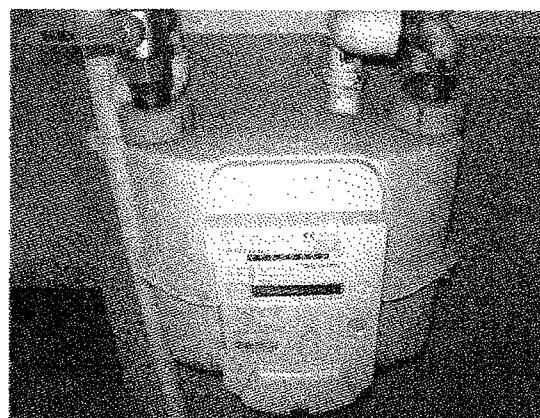
Szoba



Szoba



Villanyóra



Gázóra

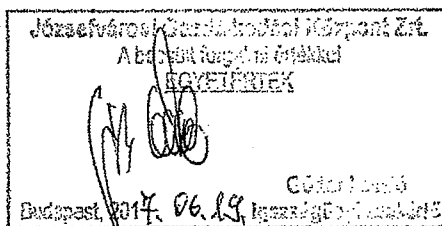
2017. augusztus 2.

*JM*

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
Az albetét alapterülete m <sup>2</sup>	52,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	62 997
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	<b>3 280 000</b>
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	50 398
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	<b>2 620 000</b>



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

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését árverés céljára.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvényei védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

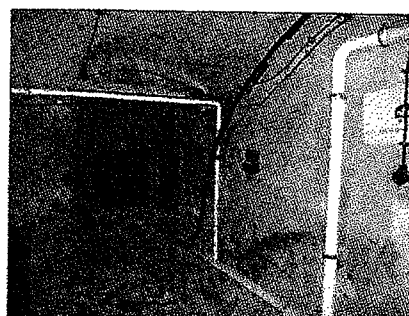
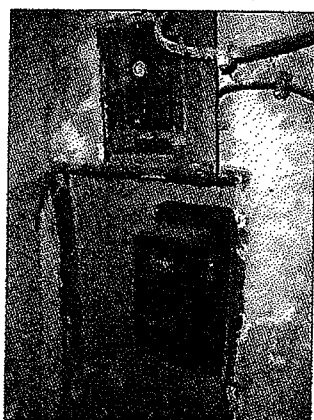
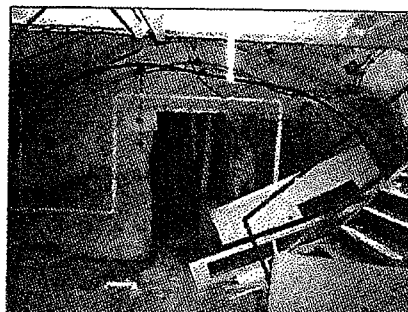
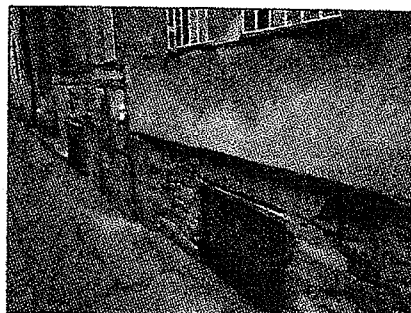
A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zártsoros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	3 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
<b>Földterület</b>	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Vb. gerendák közötti téglabetétes közben-ső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 35 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,50 m, nem szabványos
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

<b>A helyiség jellemzői</b>	
Alapterülete	52,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	Boltíves, 1,52-2,12 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Mérőóra plombával lezárva
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, romos, vizes, salétromos, omlik



*AW*



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: műhely helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házsám, emelet, ajtó: Bacsó Béla u. 9. pinceszint  
HRSZ: 34846/0/A/1

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant Immo Kft.  
Értékbecslő: Bártfai László  
Fajlagos forgalmi érték: 87.960 Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.130.000 Ft  
Dátuma: 2017.01.02.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

### 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: ..... 87.960 - ..... Ft/m<sup>2</sup> (57.200/m<sup>2</sup>)  
Az ingatlan forgalmi értéke: ..... 4.130.000 - ..... Ft  
LIKVIDÁCIÓS FORG. ÉRT. 2.690.000 -

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. július 11.

  
Gódor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



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

Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.	
Dátum	2017 JAN 17.
Projekt	HB-30/A/1 (2017)
Alaprajz	
Építési engedély	
Építési engedély	HB-844/2016

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Bacsó Béla u. 9. pinceszint  
34846/0/A/1 hrsz alatti műhely helyiségről



Budapest, 2017. január 02.

*Handwritten signature*

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

Övezeti besorolás: Csamok negyed	
Az albetét alapterülete m <sup>2</sup>	47,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	87 960
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	<b>4 130 000</b>
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	19,81
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 020 000



*[Handwritten signature]*

2017.01.19.



*Bartfai László*

Bartfai László  
okl. ú. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

*[Handwritten initials]*

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését bérbeadás céljára.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

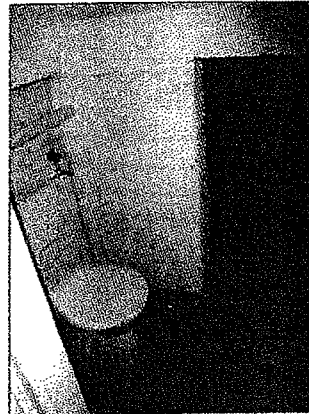
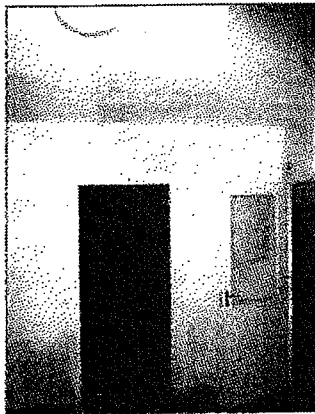
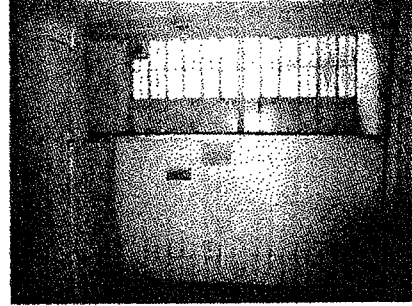
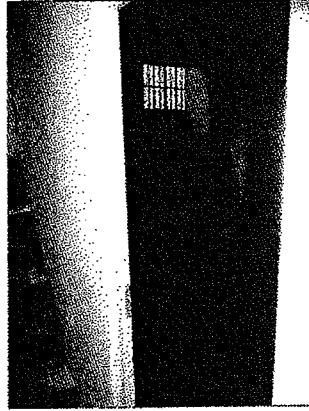
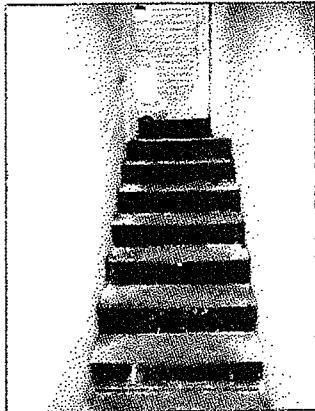
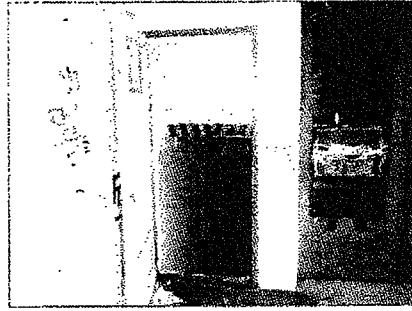
A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zártsoros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	3 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
<b>Földterület</b>	
Telek területe	233 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Vb. gerendák közötti téglabetétes közben-ső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,50 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	85/1.000
Alapterülete	47,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,60 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler, 10 l-es, rossz állapotban
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, romos, salétromos, omlik



*Handwritten signature or initials.*

Budapest VIII. Bacsó Béla u. 9. pincszint 34846/0/A/1 hrsz

**ÖSSZEFOGLALÓ LAP**

**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	iroda
-----------------------------------	-------

**2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint
HRSZ:	35719/4/A/6
Terület	8 m2
jelleg, művelési ág	belterület iroda

**3. TULAJDONVISZONYOK**

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

**4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

ingatlan forgalmi érték megállapítása

**5. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Épület szintszáma:	fszt+10 em+lapostető
Szerkezete:	feltételezhetően vasbeton cölöp alap, felmenő szerkezet vasbeton szerkezet, tető lapostető vasbeton koporsófödémrel
Építési ideje:	1970
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	utcai
Állapota:	közepes
Nettó terület:	8 m2
Nettó bérbeadható terület:	8 m2

Országos Ingatlanértékelési Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK  
Ócsa, László  
Igazságügyi szakértő

**6. HASZNOSÍTHATÓSÁG**

Jelenlegi funkció	iroda
Legjobb/tehetősebb/leggazd. használat:	iroda

**7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /**

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. április 10.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	1 200 000 Ft	azaz
	Egymilliókettőszázezer forint	
Fajlagos ár:	150 000 Ft	azaz százötvenhétezer forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	100 000 Ft	azaz
Százezer forint		
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretén belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	800 000	azaz
Nyolcszázezer forint		

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

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.



Várszegi Dóra Ingatlan értékbecsítő Szakértői névjegyzék szám: 06673	Budapest, Visegrádi u. 9. Adószám: 10354771-2-41	Vékony Zoltán Ingatlan értékbecsítő ellenőr Szakértői névjegyzék szám: 04442
--	---	--

Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékeltő üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék szám: 04440

## Értékpapírsági lap

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint

Megbízás tárgya: Iroda Ért. tul. hányad: .1/1  
Cím / Település: 1082 Budapest Telekrajtság: 2133  
Utca / Házszám: Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint Értékelt eszmei hányad: 6/10000  
Hrsz: 35719/4/A/6  
Szemle: 2017.04.10  
Értékelő: Várzagi Dóra-Vékony Zoltán

### PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció felvétele	Állapot	Megállapított NETTÓ érték
Iroda	8,00	8,00	166650	0%	0%	1 300 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ IRODA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

1 300 000 Ft

#### Épület leírása:

Az ingatlan a Losonci negyedben található, a Leonardo da Vinci utcában a Baross utca és a Práter utca közti szakaszon. Környezetében vegyes korú és építésű, zártkörűen beépített épületek, valamint szabadonálló 10 emeletes panel házak találhatók. Fejtételezhetően vasbeton cölöp alap, felmenő szerkezet vasbeton, tető lapostető vasbeton koporsófödémekkel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében közepes állapotú, homlokzata közepes állapotú.

#### Iroda leírása:

Az értékelte földszinti iroda közepes műszaki állapotú. Közmű mérőórák közül a helyiségen csak villanyórát találtunk. Nyílászárói fém és fa szerkezetű két rétegű üvegezéssel ellátott ablakok, ajtók. Burkolata pvc, állapota közepes. A falak festettek, állapotuk közepes. Fűtés távfűtéses, melegvíz ellátása nincs. Összbenyomás közepes.  
A helyszíni szemle alkalmával fény derült rá, hogy jelenleg a 35719/4/A/1 hrsz-ú iroda az értékelte ingatlanon keresztül közelíthető meg, ezért csak és kizárólag együtt forgalomképesek.

#### Bérlési műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

Jm

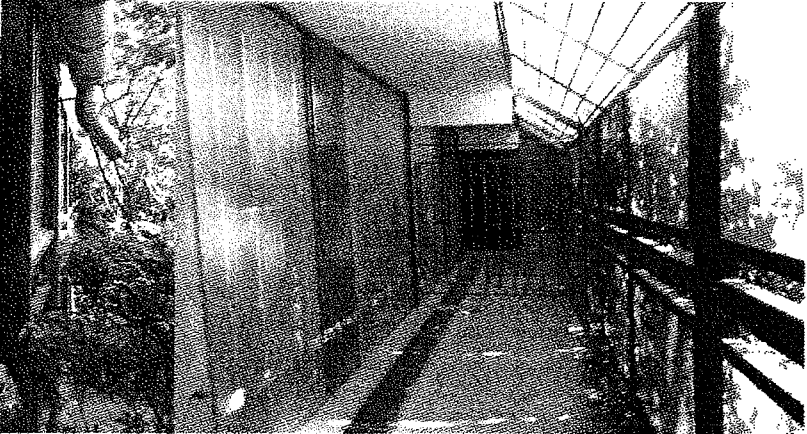
39



1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint



Helyiség előtti rács



Helyiség előtti lekerített rész



Helyiség bejárata

35719/4/A/6 hrsz-ú előtér (iroda megnevezésű)



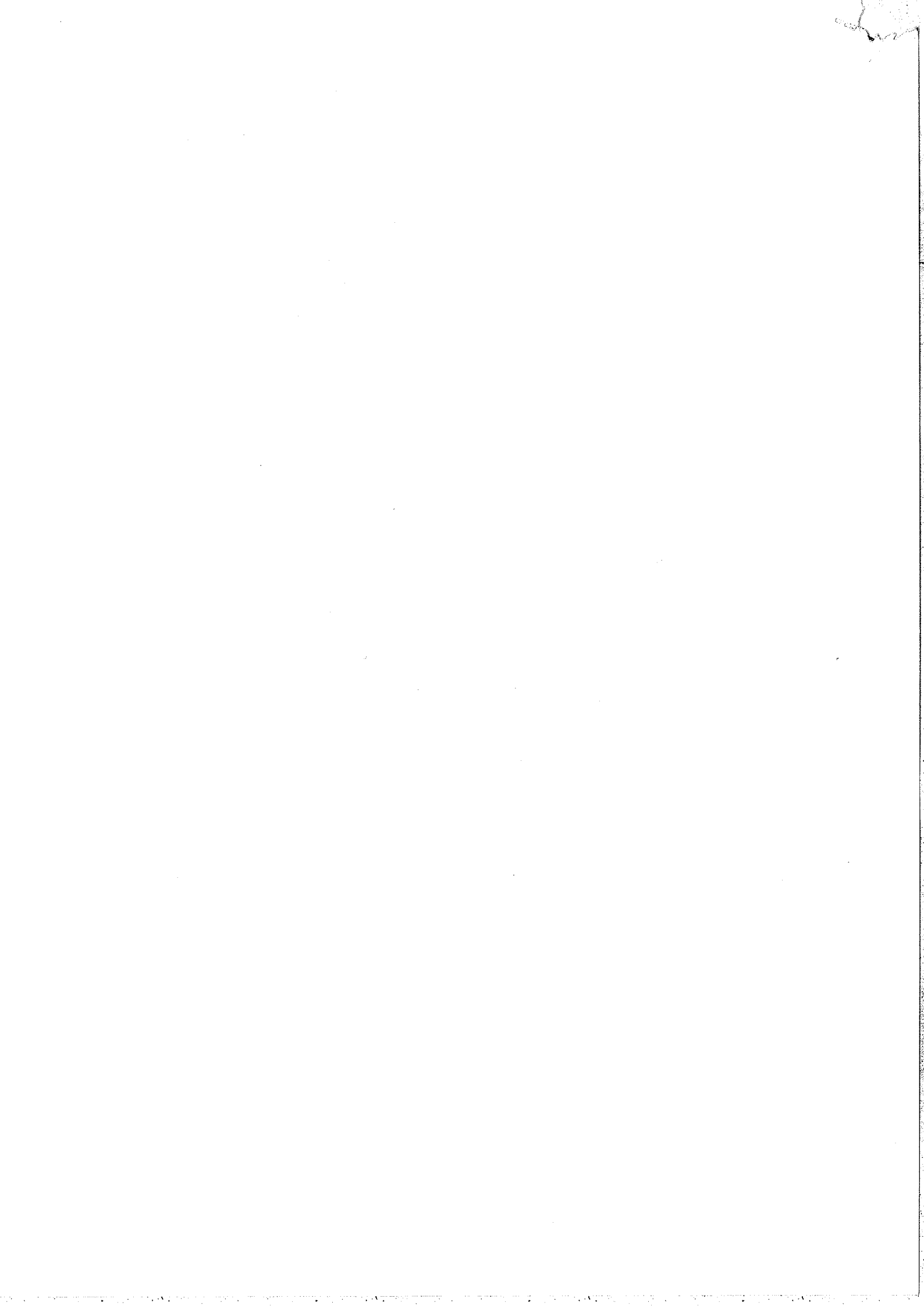
35719/4/A/6 hrsz-ú előtér (iroda megnevezésű)

Villanyóra

2017.04.10

*JM*

40



## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Iroda
-----------------------------------	-------

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint
HRSZ:	35719/4/A/1
Terület	143 m <sup>2</sup>
jelleg, művelési ág	belterület
	iroda

## 3. TULAJDONVISZONYOK

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

## 4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

## 5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	fszt+10 em+laptopostető
Szerkezete:	feltételezhetően vasbeton cölöp alap, felmenő szerkezet vasbeton, tető lapostető vasbeton koporsófedéssel
Építési ideje:	1970
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	utcai
Állapota:	közepes
Nettó területe:	143 m <sup>2</sup>
Nettó béreadható terület:	143 m <sup>2</sup>

## 6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

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

## 7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. április 10.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	21 100 000 Ft	azaz
	Huszonegymillió-egyszázezer forint azaz száznegyvenhétézer- öttszázötvenkettő forint	
Fajlagos ár:	147 552 Ft	
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 500 000 Ft	azaz
	Egymillió-öttszázezer forint	
Megrendelői kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	12 700 000	azaz
	Tizenkettőmillió-hétszázezer forint	

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

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

**URBS**

INGATLAN KFT.

Várszegi Dóra

Ingatlan értékbecslő

Szakértői névjegyzék szám: 06673

1132 Budapest, Visegrádi u. 9.

Adószám: 10354771-2-41

URBS H-300002-20319531-00

Vékony Zoltán

Ingatlan értékbecslő ellenőr

Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán

Ingatlan értékeltő üzletágvezető

Szakértői névjegyzék szám: 04440

## Értékbacsiírási lap

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint

Megbízás tárgya: Iroda Ért. tul. hányad: .1/1  
Cím / Település: 1082 Budapest Teleknegység: 2133  
Utca / Názvszám: Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint Értékelt eszmei hányad: 80/10000  
Hrz: 35719/4/A/1 Szemle: 2017.04.10  
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

### PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEJEGYZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				felvétel	állapot	
	143,00	143,00	156082	0%	0%	22 300 000
Iroda				0%	0%	0
MEGLÉVŐ IRODA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:						22 300 000 Ft

#### Épület leírása:

Az ingatlan a Losonci negyedben található, a Leonardo da Vinci utcában a Baross utca és a Práter utca közti szakaszon. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek, valamint szabadonálló 10 emeletes vasbeton falazatú házak találhatók. Feltételezhetően vasbeton cölöp alap, felmenő szerkezet vasbeton, tető lapostető vasbeton koporsófödémekkel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében közepes állapotú, homlokzata közepes állapotú.

#### Iroda leírása:

Az értékelt földszinti iroda közepes műszaki állapotú. Közmű mérőórák közül a helyiségen csak villanyórát találunk. Homlokzati nyílászáról fém és fa szerkezetű két rétegű üvegezéssel ellátott ablakok. Burkolatal pvc és metlachi, állapotuk közepes. A falak festettek és csempézettek, állapotuk közepes. Fűtése és melegvíz ellátása távfűtéses. Összbenyomás közepes.

A helyszíni szemle alkalmával fény derült rá, hogy a teljes alapterület nem érhető el egy helyiségcsoporton belül, a közös tulajdonon keresztül megközelíthető részt jelenleg a társasház használja. A nagyobb alapterületű helyiségcsoport jelenleg a 35719/4/A/6 hrz-ú irodán keresztül közelíthető meg, ezért csak és kizárólag együtt forgalomképesek. A helyszíni szemle alkalmával nem lehetett bejutni a teljes ingatlanba (a szemle idején a gondnokkal sikerült egyeztetni, tájékoztatása alapján egy raktár található a közlekedőből nyíló helyiségben).

#### Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

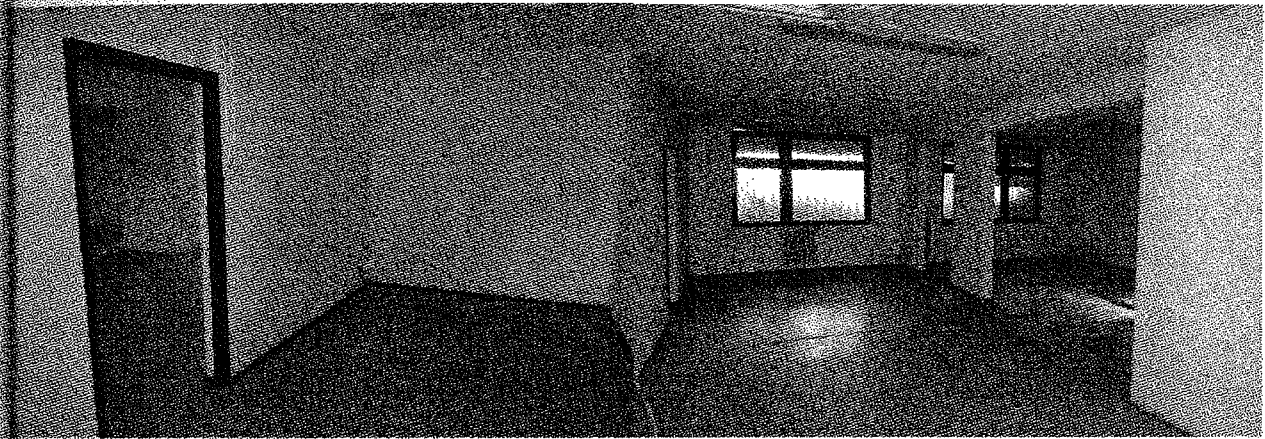
Jm  
cml

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint



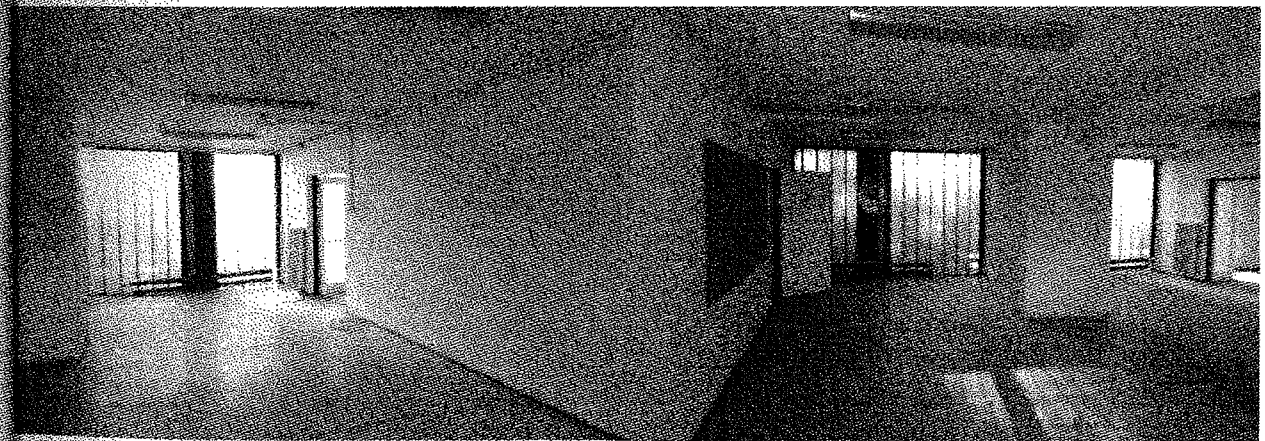
Iroda

Iroda



Iroda

Iroda



Iroda

Iroda

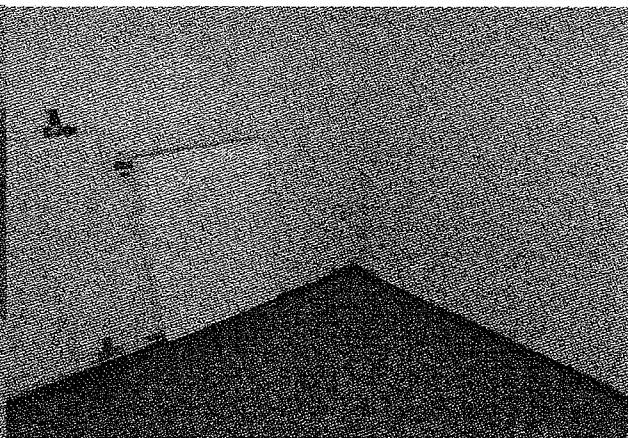
2017.04.10

*Handwritten signature*

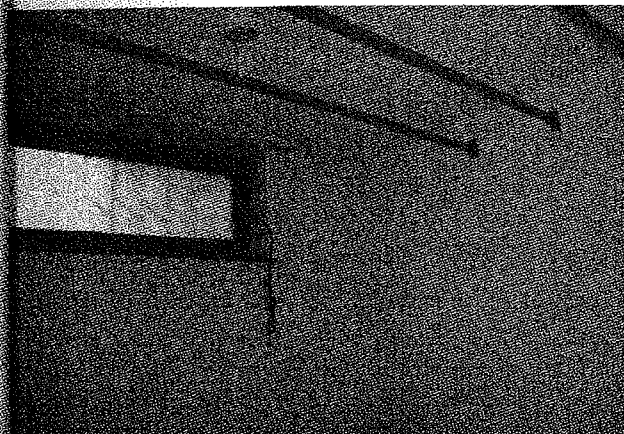
1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 4-6. földszint



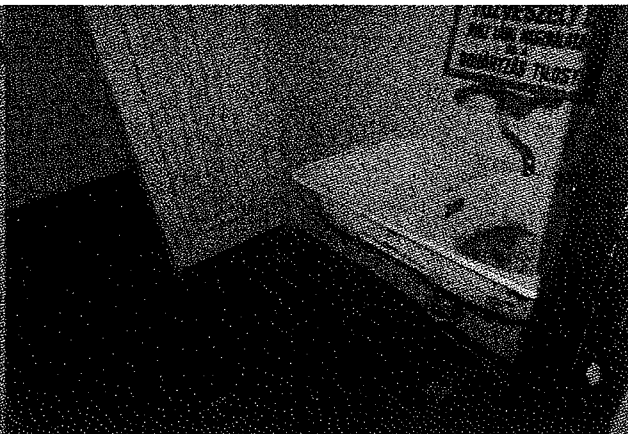
Iroda



Öltöző



Öltöző



Mosdó



Mosdó



WC

2017.04.10

*Jan*

44

**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. Csarnok-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Koszorú utca 25-27.  
Hrsz. : 35520/0/A/35

**TULAJDONVISZONYOK**

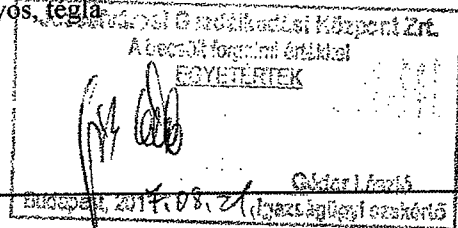
Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : iroda  
Épületen belüli elhelyezkedése : félészuterén (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglás  
Alapterület : 25 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,8 m  
Eszmei hányad : 90/10.000  
Komfortfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 1.083 m<sup>2</sup>



**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. július 20.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 300.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 7.500.000,- Ft  
azaz Hétmillió-ötszázézer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.700.000,- Ft  
azaz Egymillió-hétszázézer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.200.000,- Ft  
azaz Hárommillió-kettőszázézer forint

Budapest, 2017. július 20.

Készítette:

Grifon Property Kft.  
138 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cégjegyzékszám: 03451/2002  
Ingatlanforgalmi értékebecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Koszorú utca 25-27.
Helyrajzi szám	: 35520/0/A/35
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 129 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház felszuterén szintjén található. Környezetében társasházias ingatlanok találhatóak, a földszinten többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Koszorú utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, gyenge állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és műanyag ablak, rossz, ill. közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parketta burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-



A vizsgált ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház felszuterén szintjén található, a társasház udvaráról önállóan közelíthető meg. Az ingatlan 2 irodára, valamint wc+zuhanyzóra osztott, melyek 2,8 m belmagasságúak. A vizsgált ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott.

A faszerkezetű bejárati ajtó gyenge állapotú, a műanyag ablak, közepes állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, és parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség besorolású, adottságai alapján iroda céljára alkalmas.

Az ingatlan összességében jó-közepes műszaki állapotban van.

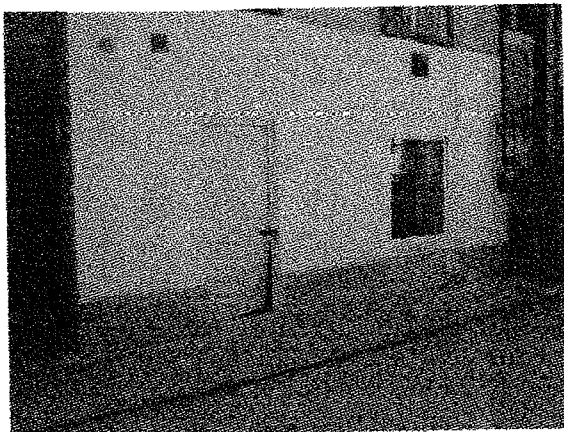
### 3.4. Alapterületi adatok

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

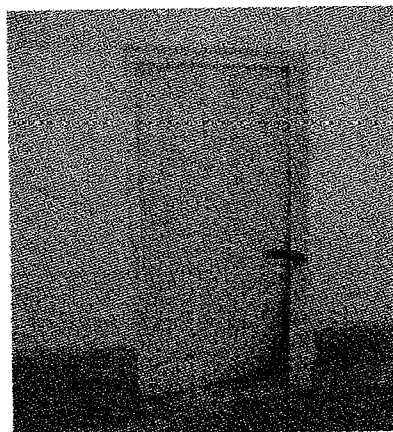
Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Iroda	15,31	100%	15,31
Iroda	7,20	100%	7,20
WC+zuhanyzó	2,40	100%	2,40
<b>Összesen</b>	<b>24,91</b>		<b>24,91</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	24,91		24,91
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	25,00		25,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 25,0 m<sup>2</sup>.

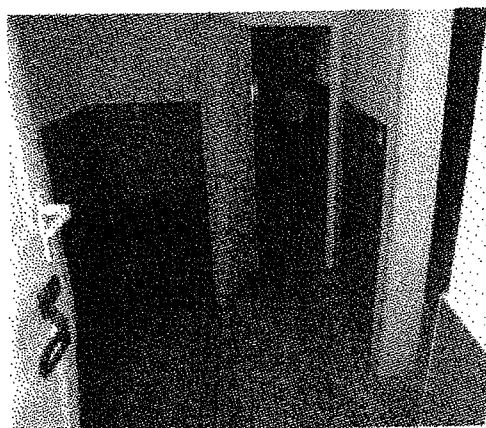
1086 Budapest, Koszorú utca 25-27. felszuterén iroda Hrsz.: 35520/0/A/35



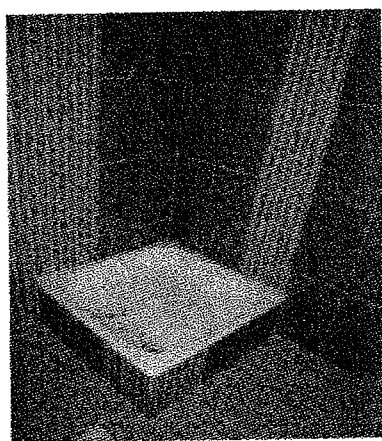
A vizsgált ingatlan udvari frontja



A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba

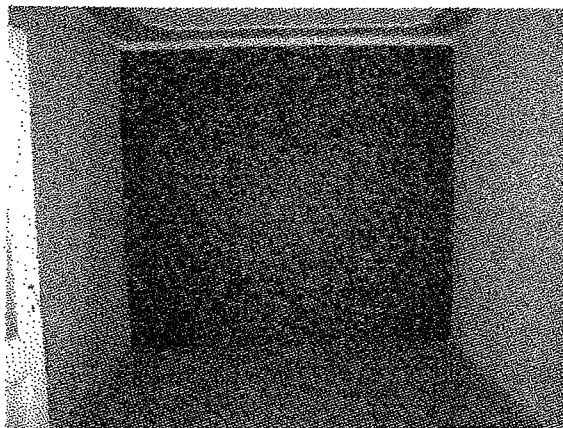


Zuhanyzó és wc

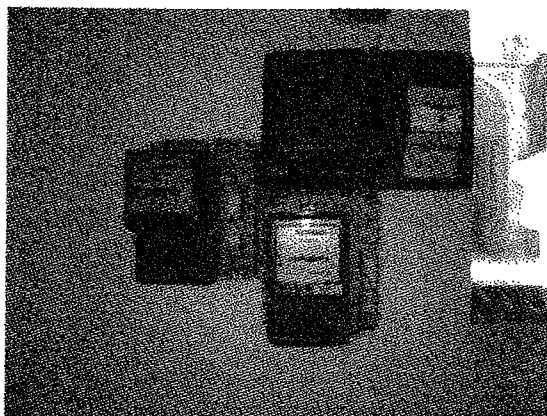
2017. július 17.

*Jwt*

1086 Budapest, Koszorú utca 25-27. félszuterén iroda Hrsz.: 35520/0/A/35



Szoba



Villanyóra



Vízóra

2017. július 17.

*Handwritten signature*



7

**ÖSSZEFOGLALÓ LAP**

**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Műhely
-----------------------------------	--------

**2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	1084 Budapest
Utca, házzszám:	Ór utca 3. pinceszint
HRSZ:	35201/0/A/1
Terület	67 m2
jelleg, művelési ág	belterület
	műhely

**3. TULAJDONVISZONYOK**

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 63-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

**4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

ingatlan forgalmi érték megállapítása

**5. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Épület szlntszáma:	p+fszt+1 em+padlástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, porossüveg boltozatú földem, zárófödém fafödém, téglá falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai
Állapota:	közepes
Nettó területe:	67 m2
Nettó bérszadható terület:	67 m2

Árvesztési nyilatkozat  
Gébor László  
Ingatlanértékelési szakértő  
Budapest, 2017. 05.15.

**6. HASZNOSÍTHATÓSÁG**

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

**7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /**

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. április 10.

<b>Ingatlan valós piaci értéke:</b> igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	5 500 000 Ft azaz Ötmillió-ötszáz ezer forint
Fajlagos ár:	82 090 Ft azaz nyolcvankettőezer-kilencven forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	3 300 000 Ft azaz Hárommillió-háromszáz ezer forint
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.	
<b>Ingatlan likvidációs értéke:</b>	3 600 000 azaz Hárommillió-hatszáz ezer 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 értékőől kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék száma: 06673 Budapest, Visegrádi u. 9.  
Adószám: 10354771-2-41  
Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék száma: 04442

**URBS**  
INGATLAN KFT.  
Adószám: 10354771-2-41  
Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékbecslő üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék száma: 04440

## Értékesítési lap

**1084 Budapest, Ór utca 3. pinceszint**

Megbízás tárgya: mŰhely	Ért. bíj. hányad: .1/1	.1/1
Cím / Település: 1084 Budapest	Telekmegység: 485	
Utca / Házszám: Ór utca 3. pinceszint	Értékelt eszmei hányad: 985/10000	
Hrsz: 36201/0/A/1	Számle: 2017.04.10	
	Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán	

### PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				felvétel	átlapot	
Műhely	67,00	67,00	84327	0%	0%	5 600 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ MŰHELY PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

**5 600 000 Ft**

#### Épület leírása:

Az ingatlan a Csarnok negyedben található, az Ór utcában a József utca és a Tavaszmező utca közötti szakaszon. Környezetében vegyes korú és építésű, zártsorúan beépített épületek találhatóak. Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, pince fűdém donga boltozatú, közbenső fűdémek poroszüveg boltozatú fűdém, zárófűdém falfűdém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében közepes állapotú, homlokzata közepes állapotú.

#### Műhely leírása:

Az értékelte pinceszintű műhely közepes műszaki állapotú. A bejárati ajtajánál a belmagasság 1,88 m. Közvetlen mérőórák közül a helyiségen csak vízórárt találtunk. Homlokzati nyílászárói fém szerkezetű egy rétegű üvegezéssel ellátott ablakok. Burkolatal beton, állapotuk közepes. A falak festettek, több helyen vízesedés nyomai láthatók, a vakolat több helyen levált. Összbenyomás közepes.

#### Bérlői műszaki tájékoztatás:

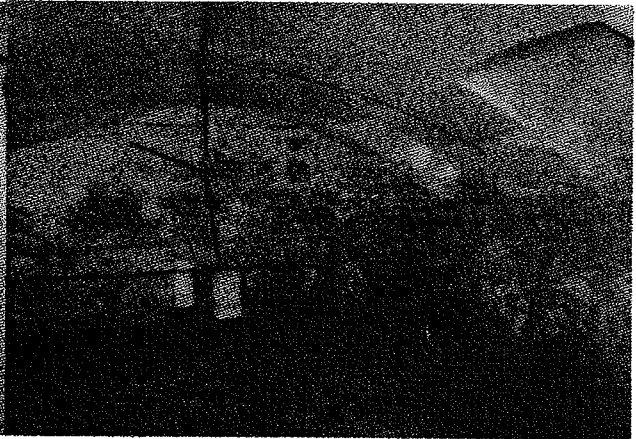
NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

*JM*

1084 Budapest, Ór utca 3. pincszint



Helyiség bejárata



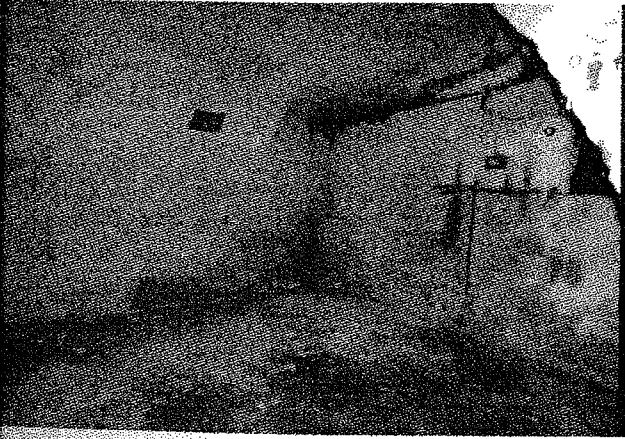
Műhely



Műhely



Műhely



Műhely

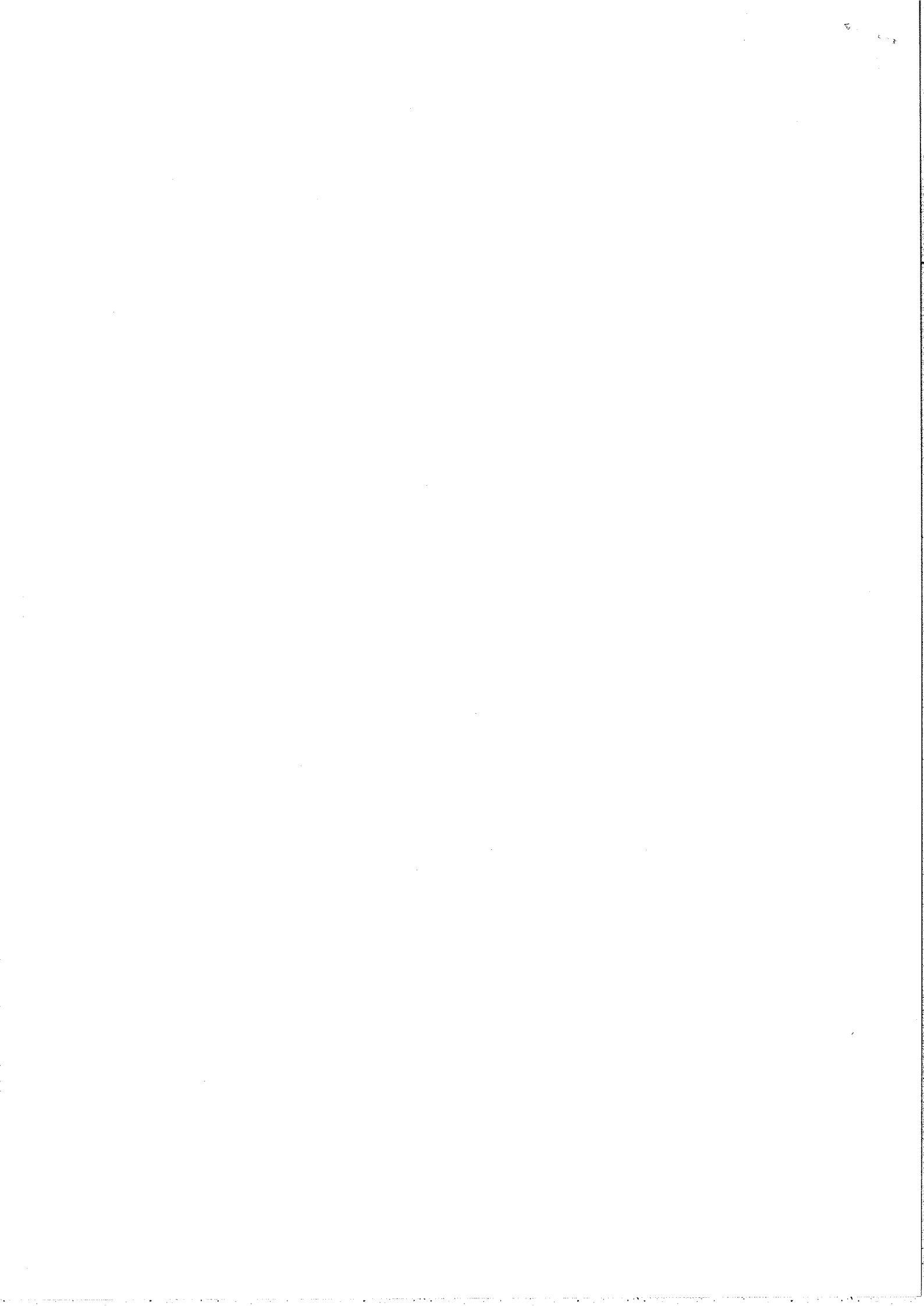


Műhely

2017.04.10

*JW*

52





## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: építési telek

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Mogyoród
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Árpád vezér út 53.
HRSZ:	1590/84
Telek területe:	880 m <sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	10.697 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.410.000 Ft + 27 % Áfa
Dátuma:	2016.10.27.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.11.21.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

VÁLTOZATLAN

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	10.697 - ..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.410.000 - ..... Ft + ÁFA

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. október 19.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.



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

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Mogyoród, Árpád vezér út 53.  
1590/84 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2016. október 27.

*JM*

54

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Telek mérete m <sup>2</sup>	880
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	10 697
Forgalmi érték nettó Ft	9 410 000
Áfa 27 % Ft	2 540 700
Forgalmi érték bruttó Ft	11 950 700



Józsefvárosi Gazdasági Képzési Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYELEZTETEK

Budapest, 2016. 11. 24. Góder László  
Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



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

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Mogyoród belterületén, az Újfalú nevű településrészben található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

## 4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	880 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap III. rész	Az 1590 és 1708 hrsz-ok összevonásából és újra megosztásából
	Vezetékjog 11 m <sup>2</sup> területre 220 kV-os távvezeték, MAVIR javára
	Vezetékjog 148 m <sup>2</sup> területre 220 kV-os távvezeték, MAVIR javára
Övezeti besorolás	L-ke-5

A tulajdoni lapon "felülvizsgálat alatt" szerepel. A mellékelt változási vázrajz szerint alakították ki a tárgyi telket. A telek téglalap alakú, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása ÉNy-DK-i, felszíne hosszirányban sík, keresztirányban kb. 5 %-ban, a domboldalnak megfelelően lejt. A telek felszíne az ÉNy-i oldalon kb. 1,60 m-rel az utca szintje felett van, az utca és a telek között füves rézsű található. Az utcai közmű alapvezetékek közül gázcsanak a telken belül van. A telek felszínéről a környező dombokra nyílik panoráma. A telek bekerítetlen, a szomszéd telkek beépítetlenek. A telektől ÉNy-i irányban kb. 20 m-re, az utca másik oldalán 220 kV-os nagyfeszültségű távvezeték oszlopa található. K-i irányban kb. 300 m-re, 2 db mikrohullámú átjátszó torony látszik.

**Megjegyzések a nagyfeszültségű távvezetésekről**

Gazdasági és közlekedési miniszter 122/2004 (X. 15.) GKM rendelete

A biztonsági övezet terjedelme (7. §)

Nagyfeszültség föld feletti szabadvezeték esetén:  
 500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint fölött 40 méter  
 300-500 kV névleges feszültség szint között 28 m  
 200-300 kV névleges feszültség szint között 18 m  
 100-200 kV névleges feszültség szint között 13 m

1-35 kV névleges feszültség szint között 5 m, belterületre, fokozott biztonsági előírások megtartásával 2,5 m.

Burkolt vezeték esetén: 1-35 kV 5 m, fokozott biztonsági előírásokkal 2,5 m, 1 kV alatti kisérszültségű vezetékknél 1 m.

Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete:

35 kV-nál nagyobb névleges feszültség esetén 1,5 m  
 35 kV-nál kisebb névleges feszültség esetén 1,0 m

Tartószerkezetre szerelt nagy- és kisérszültségű vezeték biztonsági övezete:

A szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől minden irányban 0,5 m, síkokban mérve.



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: építési telek

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Mogyoród
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Árpád vezér út 3.
HRSZ:	1590/36
Telek területe:	732 m <sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	11.312 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.280.000 Ft + 27 % Áfa
Dátuma:	2016.10.27.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.11.21.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

VÁLTOZATLAN

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... 11.312 - ..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... 8.280.000 - ..... Ft + ÁFA

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. ...04...19.....

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

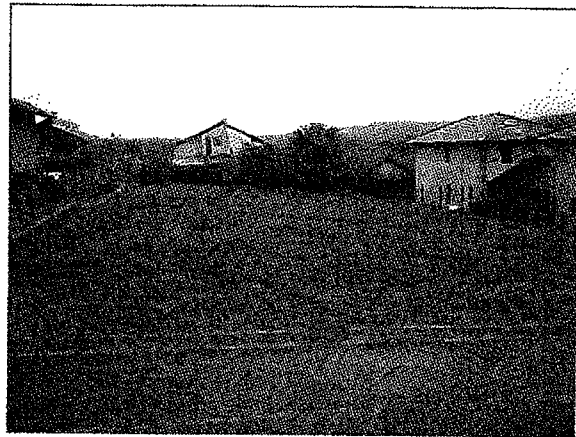
58



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995  
e-mail: avantimmo@t-email.hu

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Mogyoród, Árpád vezér út 3.  
1590/36 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2016. október 27.

*Jm*

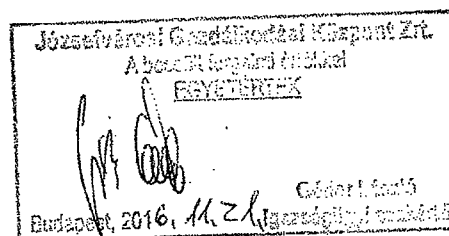
59



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Telek mérete m <sup>2</sup>	732
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	11 312
Forgalmi érték nettó Ft	8 280 000
Áfa 27 % Ft	2 235 600
Forgalmi érték bruttó Ft	10 515 600



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

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Mogyoród belterületén, az Újfalú nevű településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadék-víz-elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelte, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

## 4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	732 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap III. rész	A 1590 és 1708 hrsz-ok összevonásából és újra megosztásából
	Társasház alapítás: jogosult: Mogyoród-Lakóker Kft.
Övezeti besorolás	L-ke-5

A tulajdoni lapon "felülvizsgálat alatt" szerepel. A mellékelt változási vázrajz szerint alakították ki a tárgyi telket. A telek téglalap alakú, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása ÉNy-DK-i, felszíne hosszirányban kb. 1 % lejtésű, keresztirányban kb. 5 %-ban, a domboldalnak megfelelően emelkedik. Az utcai közmű alapvezetékek közül gázcsanak a telken belül található. A telek felszínéről a környező dombokra nyílik panoráma. A telek három oldalról bekerített, utcafrontján nincs kerítés. A telek mindkét oldalán lakóházak vannak. A telektől ÉNy-i irányban kb. 100 m-re, az utca másik oldalán nagyfeszültségű 220 kV-os távvezeték található.

## Megjegyzések a nagyfeszültségű távvezetésekről

Gazdasági és közlekedési miniszter 122/2004 (X. 15.) GKM rendelete

A biztonsági övezet terjedelme (7. §)

Nagyfeszültség föld feletti szabadvezeték esetén:

500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint fölött 40 méter

300-500 kV névleges feszültség szint között 28 m

200-300 kV névleges feszültség szint között 18 m

100-200 kV névleges feszültség szint között 13 m

1-35 kV névleges feszültség szint között 5 m, belterületre, fokozott biztonsági előírások megtartásával 2,5 m.

Burkolt vezeték esetén: 1-35 kV 5 m, fokozott biztonsági előírásokkal 2,5 m, 1 kV alatti kisfeszültségű vezetéseknél 1 m.

Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete:

35 kV-nál nagyobb névleges feszültség esetén 1,5 m

35 kV-nál kisebb névleges feszültség esetén 1,0 m

Tartószerkezetre szerelt nagy- és kisfeszültségű vezeték biztonsági övezete:

A szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől minden irányban 0,5 m, síkokban mérve.

