

ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság***

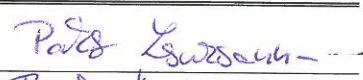

2017. év május hónap 25. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú Budapest XIII. kerület Pannónia utca 103. I. em. 2. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan




Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TUL**Javasolt meghívott: -**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. c)	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. c)	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A 25680/68/A/29 helyrajzi számú, 1133 Budapest, Pannónia utca 103. I. em. 2. szám alatti 78 m² alapterületű összkomfortos 2 + 1/2 szobás, társasházi öröklakás (továbbiakban: Lakás) 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll. A Lakás jelenleg üres.

A Népjóléti Bizottság 452/2016. (XII.07.) sz. határozatával, valamint a Tulajdonosi Bizottság 424/2016. (XII.06.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a fenti lakás kerüljön értékesítésre.

A Lakás forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely a lakás forgalmi értékét **28.314.000,- Ft összegben** határozta meg.

Az értékbecslés során figyelembevételre került, hogy a lakás a főváros belterületén, Újlipótvárosban, 3 emeletes, panelos építésű épületben található. A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak. A homlokzati paneleknek illesztési, hőszigetelési és esztétikai hibái vannak. A lakás összkomfortos, klímás, erkélyes, alaprajzi kialakítása jó. A lakóingatlan megközelítése jó, parkolási lehetőség megoldott.

Tekintettel arra, hogy a Lakás a XIII. kerületben található a kezelése nehézkes, ezért értékesítése javasolt.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011 (V. 31.) önkormányzati rendelet 60 -61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értébecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdései és a 48.§ -a alapján:

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyongazdálkodás jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembevéve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1133 Budapest, XIII. kerület Pannónia utca 103. I. em. 2. szám alatt található, **25680/68/A/29** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értébecslésben meghatározott **bruttó 28.314.000,-Ft**, azaz huszonnyolcmillió-háromszáztizennégyezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

B u d a p e s t, 2017 MÁJ. 17



Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: értébecslés

NB, TUL határozat-kivonat

Budapest XIII., Pannónia u. 103. I. em. 2.
(Hrsz: 25680/68/A/29) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XIII., Pannónia u. 103. I. em. 2.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 25680/68/A/29
 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Eszmei hányad: 227/10000
 - A lakás alapterülete: 78 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**
A főváros belterületén, Újlipótvárosban, 3 emeletes, panelos építésű épületben lévő 78 m²-es, 2+½ szobás összkomfortos, társasházi öröklakás.
4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
5. **Az épület építési rendszere:**
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.
Falazat: Hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott kőzúzalékos felületűek. Állapotuk megfelelő.
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással. Állapota megfelelő.
6. **Az építmény tetőszerkezetének anyaga:**
Hagyományos fa szerkezetű részben kontyolt nyeregtető, fogópárokkel, szelemenekkel merevítve, Bramac cserépfedéssel.
7. **Az építmény szigetelése:**
A felmenő falak talajnedvesség elleni szigetelése megfelelő. Az épület utólagos hőszigetelését célszerű lenne elvégezni.
8. **Az épület állapota:**
Az épület karbantartott, a teherhordó szerkezetek, a belső burkolatok állapota korának megfelelő, jó állapotú.

9. **Közlekedési adottság:**

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: M3-as metró a Váci úton (Dózsa György úti megálló), a 15-ös és 115-ös autóbusz valamint a 79-es trolibusz a Dráva utcában közlekedik.

10. **Infrastrukturális ellátása:**

Jó (egészségügyi létesítmények, élelmiszerbolt, üzletek, óvoda, iskola pár percre található).

11. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzemi vízvezeték
- Közüzemi szennyvízelvezetés
- Közüzemi csapadékvíz elvezetés
- Közüzemi elektromos energia ellátás
- Közüzemi gázellátás
- Kapucsengő rendszer kiépített
- Kábel TV hálózat kiépítve
- Fűtémód: távfűtés
- Melegvíz ellátás: táv hőszolgáltatás

12. **Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Szalagparketta	Közepes	Tapéta	Elhasználódott
Szoba	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Tapéta	Elhasználódott
Félszoba	Laminált padló	Közepes	Tapéta	Elhasználódott
Közlekedő	Kerámia lap	Közepes	Tapéta	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Étkező	Kerámia lap	Közepes	Tapéta	Elhasználódott
Fürdőszoba	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	jó + elhasználódott
WC	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Alapterülete összesen: 78 m²				

A lakáshoz erkély is tartozik.

13. **Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A lakásban festés és szőnyegpadló csere szükséges.
- A panelos építési mód hőtechnikai problémái (hőszigetelése nem a mai színvonalnak megfelelő).
- Közös helyiségek burkolatainak hibái (padozat, fal és mennyezet.)
- A homlokzati panelek illesztési, hőszigetelési és esztétikai hibái.

- A környéken a közterületi parkolás fizetős.

14. **Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező, 3 emeletes épület, szintenként 2-2 lakással.
- Rendezett, parkosított környezet.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- A lakás összkomfortos, klímás, erkélyes, alaprajzi kialakítása jó.
- A lakás tájolása kedvező.
- Az épület kora (kb. 25 éves), komfortfokozata (összkomfortos).
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó, parkolási lehetőség megoldott.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (I. emeleti lakást).
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

15. **A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingyatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Angyalföld, Röppentyű köz	Újszerű	1+1/2 szobás, 7. emeleti, távfűtéses, klímás, összkomfortos panellakás, nyugati tájolás.	35	514.300 Ft/m ²
Újlipótváros, Pannónia utca	Felújítandó	2 szobás, 2. emeleti, távfűtéses (egyedi méréssel), gépészete felújításra került, összkomfortos panellakás 10 emeletes épületben, beépített erkély, nyugati tájolás.	51	417.500 Ft/m ²
Vízafogó, Pannónia utca	Közepes	1+2 félszobás, 7. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás 10 emeletes épületben, erkélyes, nyugati tájolás.	58	377.600 Ft/m ²
Újlipótvárosi ltp., Pannónia utca 93	Felújított	1 szobás, 1. emeleti, távfűtéses (egyedi méréssel), beépített erkélyes, összkomfortos panellakás 8 emeletes épületben műanyag ablakok redőnyvel, szúnyoghálóval klímás, nyugati tájolás.	36	541.700 Ft/m ²
Újlipótváros, Pannónia utca	Felújított	4 szobás, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos, panellakás.	90	504.400 Ft/m ²
Újlipótváros, Pannónia utca	Nincs adat	1+1/2 szobás, távfűtéses, összkomfortos, panellakás.	53	496.200 Ft/m ²

Újlipótvárosi ltp. Pannónia utca	Felújítandó	21szobás, 2. emeleti, távfűtéses (egyedi méréssel), összkomfortos panellakás 10 emeletes szigetelt épületben, műanyag nyílászárók.	49	454.900 Ft/m ²
Újlipótvárosi ltp. Pannónia utca	Felújított	2 szobás, 10. emeleti, házközponti fűtéses (egyedi méréssel), erkélyes, összkomfortos panellakás, A energiatanúsítvány, délnyugati, tájolás, örökpanorámás.	54	553.700 Ft/m ²
Vizafogó, Pannónia utca 110-118	Nincs adat	1+1/2 szobás, 3. emeleti, távfűtéses, összkomfortos, panellakás 10 emeletes épületben, keleti tájolás.	35	522.900 Ft/m ²
Újlipótvárosi ltp. Pannónia utca	Felújítandó	2 szobás, 3. emeleti, távfűtéses, összkomfortos, panellakás 8 emeletes épületben, erkélyes, nyugati tájolás.	53	450.900 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:				483.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.

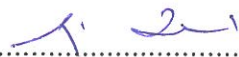
A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára, valamint a lakás épületen belüli elhelyezkedésére is.

Az ingatlan forgalmi értéke:


28.314.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió-háromszáztizennégyezer forint.

16. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének meghatározása szemrevételezéssel történt.
17. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap nap.

Budapest, 2017. április 28.


 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 1181 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 290-3165
 13.


 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Nappali



Szoba



Félszoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Előszoba-étkező



Közlekedő



Erkély



Lépcsőház



Pince



Kapualj – kert felé



Kapualj – utca felé



Kert felöli homlokzat



Utcai homlokzat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/74457/2017

2017.03.01

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 25680/68/A/29 helyrajzi szám

1133 BUDAPEST XIII.KER. Pannónia utca 103. 1. emelet. ajtó:2.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	78	2 1	227/10000	magán

Bejegyző határozat: 999983/1999/

2. bejegyző határozat: 69066/1994/1994.02.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 218553/1/2004/04.06.17

jogcím: életjáradék

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER.FESTSZEŒNİLŐRINC-FESTSZEŒENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Őllői út 400

törzesszám: 15518008

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

452/2016. (XII. 07.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17	Pannónia u. 103. ½ (XIII. ker.)	2+fél	összkomfortos	78	25680/68/A/29

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

424/2016. (XII. 06.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17	Pannónia u. 103. ½ (XIII. ker.)	2+fél	összkomfortos	78	25680/68/A/29

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester