

Előterjesztés száma:

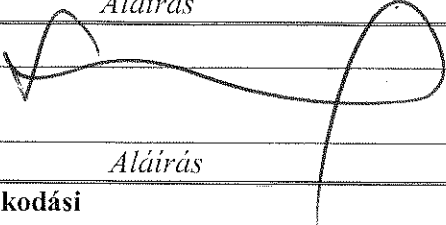
TUL-82

ELŐTERJESZTÉS

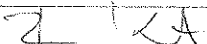
a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság***
2017. év szeptember 7. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Rákóczi utca 31. szám alatti ingatlan értékesítése tárgyában

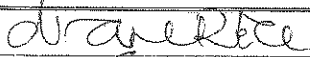
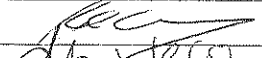

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	Vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
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: -

Javasolt meghívott:

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

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyontörvény 30. § (2) bekezdés b) pont, 40. § (1) bekezdés, 43. § (2) bekezdés, 46. §	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Bizottság!

A 141194/0/A/3 helyrajzi számú, Budapest XVIII. kerület Rákóczi utca 31. szám alatti 54 m² alapterületű üzlethelyiség (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Ingatlant az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt 18 Beruházó és Szolgáltató Kft. hasznosítja.

Bodnár Lukács és Tamásy Józsefné, mint az adott társasház lakói levélben fordultak az Önkormányzathoz, hogy az Ingatlant meg kívánják vásárolni. Az ingatlanra elővásárlási joguk a Társasházi Alapító Okirat alapján nincs.

A Vagyon és Lakásgazdálkodási Iroda értékbecslést kért a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében.

A 2017. június 21. napján kelet értékbecslésben az ingatlan forgalmi értéke bruttó 8.540.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az értékbecslő szakemberek megállapították, hogy a vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el, amely a kereskedelmi és szolgáltató egységek működése szempontjából kedvezőtlen. Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő. Az üzlethelyiségben nem alakítottak ki WC-t, csak a kert végében lévő épületben kialakított udvari WC-vel rendelkezik. Az épület csak víz és villany közművekkel rendelkezik, gáz és csatorna az épület előtti közterületen található. Az épület padló-és falburkolata, gépészete teljes felújítást igényel.

Az ingatlan társasházzá alakítása megtörtént. A társasházban az alábbi albetétek találhatók:

- 141194/0/A/1: 42 m² lakás, nem Önkormányzati tulajdon
- 141194/0/A/2: 61 m² lakás, nem Önkormányzati tulajdon
- 141194/0/A/3: 54 m² üzlet, Önkormányzati tulajdon**
- 141194/0/A/4: 16 m² lakás, Önkormányzati tulajdon
- 141194/0/A/5: 18 m² garázs, Önkormányzati tulajdon

Az Ingatlant az elmúlt 4 évben egy vendéglátó és kereskedelmi Kft. bérelte, a bérleti szerződés 2017. január 31. napjáig szólt, de a hosszabbítása nem történt meg. 2017. február 1-je óta nincs bérleti díj bevétel az Ingatlanra, mivel annak kiadhatósága az állapota, és elhelyezkedése miatt nehézkes, az üzlet üresen áll.

Az üzlet bérleti díja korábban 45.720,-Ft/hó volt, a várható bruttó eladási ár 8.540.000,-Ft.

A korábbi bérleti díjjal számolva 10 évi bruttó bevétel 5.486.400,-Ft. A korábbi bérleti díjjal számolva a bérbeadás az Önkormányzat számára nem kedvező (Megtérülés: 15 év, szakmai elvárás: 8-12 év).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Rendelet**) **30. § (2) bekezdése alapján:**

„(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően,
c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – minősített többséggel dönt.”

A Rendelet 40. § (1) bekezdése szerint az üres önkormányzati tulajdonú helyiségeket a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően a jelen rendelet VI. fejezetében foglalt versenyeztetési szabályok betartásával kell értékesíteni.

A Rendelet 43. § (2) bekezdése alapján:

„A bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott **versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni.**”

A Rendelet 46. §-a alapján:

„Az önkormányzati ingatlan elidegenítése – ha a törvény kivételt nem tesz és arról jogszabály, vagy jogszabályi felhatalmazás alapján hozott rendelkezés másképpen nem rendelkezik – e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint

- a) nyilvános pályázattal,
- b) zártkörű pályázattal,
- c) árveréssel történhet.”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek figyelembe vételével az alábbi alternatív határozati javaslatok valamelyikét támogatni szíveskedjen:

1.a/ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület, Rákóczi u. 31. szám (hrs.: 141194/0/A/3) alatti 54 m² területű üzlethelyiséget értékesítésre kijelöli. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott 8.540.000,- Ft, azaz nyolcmillió-ötszáznegyvenezer forint.

Tulajdonosi Bizottság 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.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

1.b/ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága átruházott hatáskörben az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület, Rákóczi u. 31. szám (hrsz.: 141194/0/A/3) alatti 54 m² területű üzlethelyiséget az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 AUG. 30



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Budapest XVIII., Rákóczi u. 31. sz. alatti (Hrsz:
141194/0/A/3) üzlethelyiség forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

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

Budapest, 2017. június 21.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Rákóczi u. 31.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
 A 2015. 06. 16-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 141194/0/A/3
 - Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
 - Az ingatlan területe: 54 m²
 - Eszmei hányad: 283/1000
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Megjegyzés: A telek teljes területe: 1062 m²
 Az épület által elfoglalt terület: 214 m²
 Beépítetlen terület: 848 m²
 Az üzlethez tartozó beépítetlen terület: 848 m² x 283/1000 ≈ 240 m².
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
 1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**
 A XVIII. kerület Rákóczi u. 31. sz. alatt elhelyezkedő 54 m² alapterületű társasházi üzlethelyiség, a hozzá tartozó 1062 m² területű telek 283/1000 hányadával.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**
 Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épületben kialakított üzlethelyiség.
 Helyiségek, és burkolataik:
- | Helyiségek | Padlóburkolat | Állapota | Falburkolat | Állapota |
|------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| Eladótér | Kerámia lap | Közepes | Falburkolat + festés | Elhasználódott |
| Közlekedő | Kerámia lap | Közepes | Festés | Elhasználódott |
| Öltöző | Műkö | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
| Raktár | Műkö | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Raktár | Műkö | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
- Ingtalan-nyilvántartás szerinti lapterülete: 54 m².
7. **Az épület szerkezeti leírása, állapota:**
 A részben alapincézett felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű, 54 m² hasznos alapterülettel.

Alapozás: valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap (feltárás nem történt).

Felmenő falak: nagyméretű égetett agyagtéglából épültek.

Az alapszigetelés tönkre ment, vagy nem készült, a falakon felnedvesedés nyoma tapasztalható.

Födémszerkezet: A pince fölött poroszsüveg födém épült, a zárófödém borított gerendás fafödém.

Tetőszerkezet: Hagyományos kétállószeles, kötőgerendás nyeregtető épült égetett agyagcserep fedéssel (a tetőhéjazatot a közelmúltban lecserélték).

8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:

Az ingatlan közelében minden közmű megtalálható.

- Közüzemi vízellátás bevezetve.
- Szennyvízelvezetés (közcsatorna az épület előtti közterületen, az ingatlanra történő bekötés nem történt meg).
- Közüzemi gázellátással az üzlethelyiség nem rendelkezik. Az üzlethelyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték. A melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nehézkes:

a 266-os autóbuszok az Ady Endre utcában, a 184-es és a 284E jelzésű autóbuszok a Kisfaludy utcában (~ 350 m), a 166-os és a 84E jelű autóbuszok a Nemes úton közlekednek (~ 650 m).

11. Értéknövelő tényezők:

- A helyiség előtti közterületen korlátozott számú gépkocsi beálló épült.
- Az üzlethelyiséghez jelentős méretű kertész került leválasztásra.
- Az ingatlan társasházzá alapítása megtörtént, ami az üzlethelyiség estleges értékesítésénél előnyös.

12. Értékesökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol, kis forgalmú családi házas környezetben helyezkedik el, ami a kereskedelmi és szolgáltató egységek működése szempontjából kedvezőtlen.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az üzlethelyiségben nem alakítottak ki WC-t. Csak a kert végében lévő épületben kialakított udvari WC-vel rendelkezik.
- Az üzlethelyiség csak víz- és villany közművekkel rendelkezik (gáz- és csatorna az épület előtti közterületen).

- Az üzlethelyiség padló- és falburkolata, gépészete teljes felújítást igényel, a helyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték.

13. Az 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:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út	Jó	Belső kétszintes (60+50 m ²), 2007-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, klimatizált, gáz cirkófűtés, riasztóval ellátott.	110	271.800 Ft/m ²
Belsőmajor, Nagykőrösi út	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség vendégparkolóval, gáz cirkófűtés, klíma.	92	226.100 Ft/m ²
Krepuska Géza telep, Csörgőfa utca	Felújított	Földszinti, utcai, 2 bejáratos, üzlethelyiség, folyamatosan fejlődő családi- és társasházi lakókörnyezet, nagyméretű panoráma ablakai a főútra néznek, mélygarázsban parkoló.	97	371.100 Ft/m ²
Krepuska Géza telep	Újszerű	Üzletházban jelenleg 1 üzlethelyiség lett kialakítva, de akár 5-6 üzletre, irodára is bontható.	511	335.500 Ft/m ²
Almáskert	Felújított	3 szintes irodaház, jelenleg 67%-os készütségi állapotban, közművek bekötve, fűtés üzemkész. Az üzlethez tartozik 8 db kültéri parkoló.	550	241.500 Ft/m ²
Átlagos bruttó m ² ár:				287.200 Ft/m ²

Megjegyzés:

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

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az ingatlan értéke összesen:


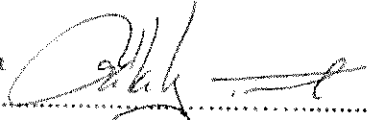
8.540.000 Ft, azaz Nyolcmillió-ötszáznegyvenezer forint

Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

15. A értékelés érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. május 22.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Előlegnyit	

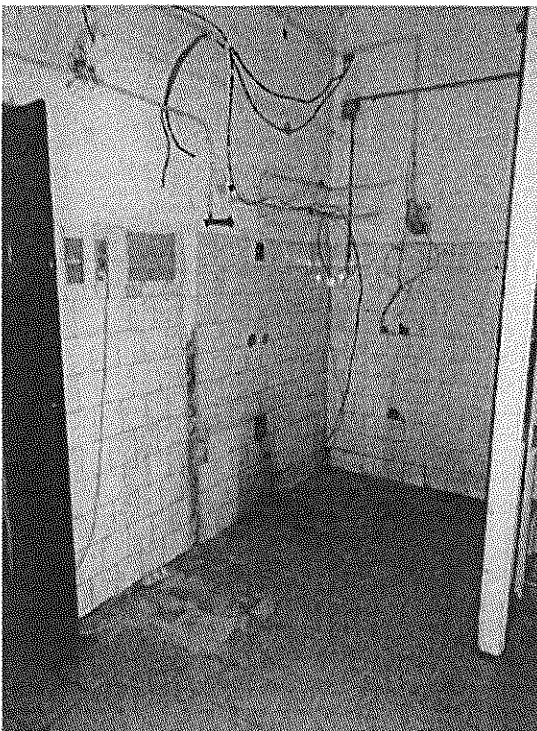
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Budapest, Baross u. 13. Tel: 260-3188	Székely Tamás (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



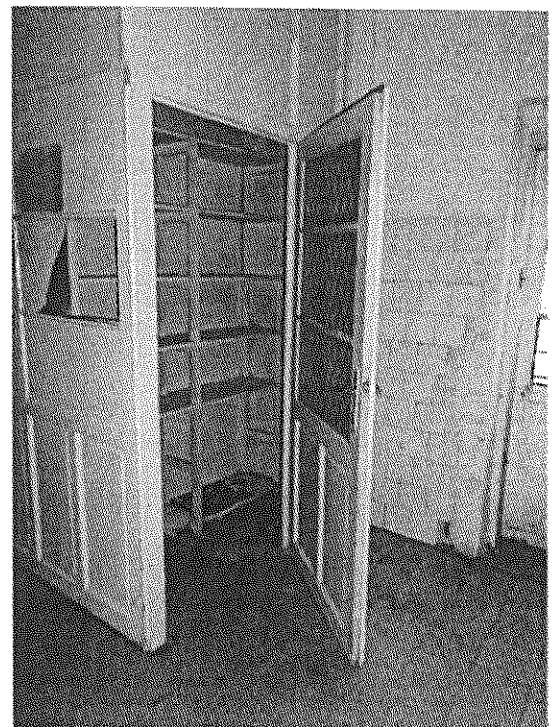
Eladóter

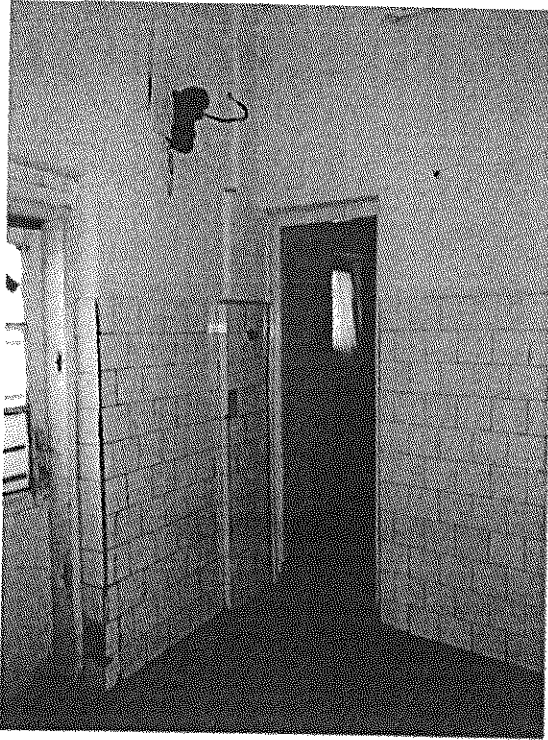


Közlekedő



Raktár

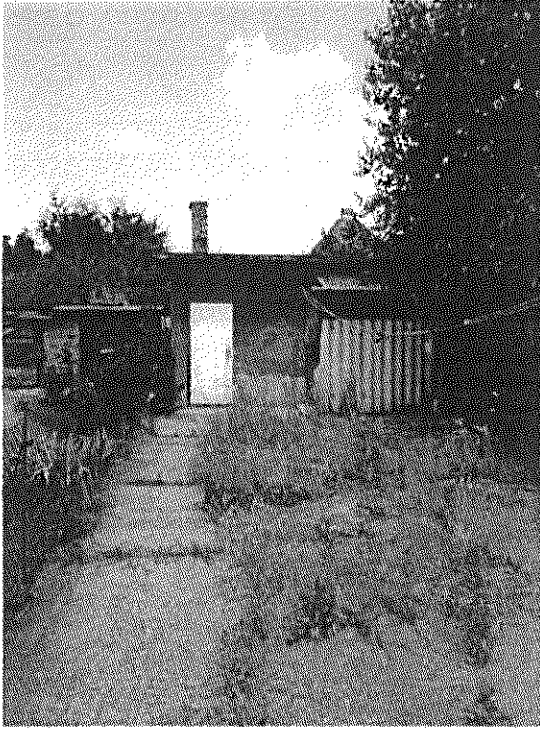




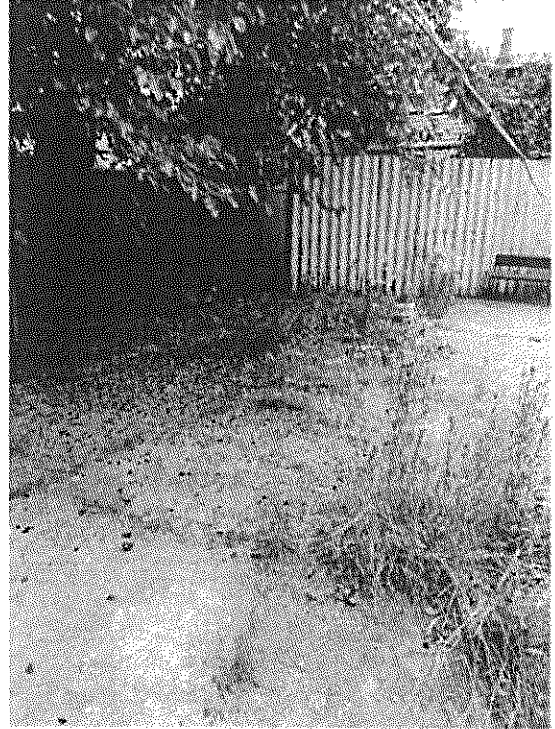
Raktárak



Pince



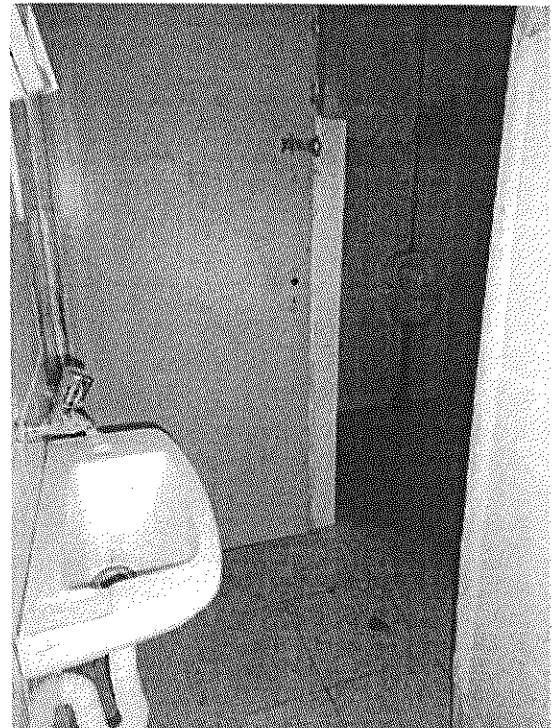
Udvari WC



Kert



Női WC



Férfi WC



Udvari homlokzat



Göngyöleg tároló

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/250228/2015

2015.06.16

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 141194/0/A/3 helyrajzi szám

1199 BUDAPEST XVIII. KER. Rákóczi utca 11. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
	m ²	egész/fél		
telekhelyiség	54	0 0	201/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 250021/1994/1994.12.12

Tartásbba

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, irkizési idő: 250021/1994/1994.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

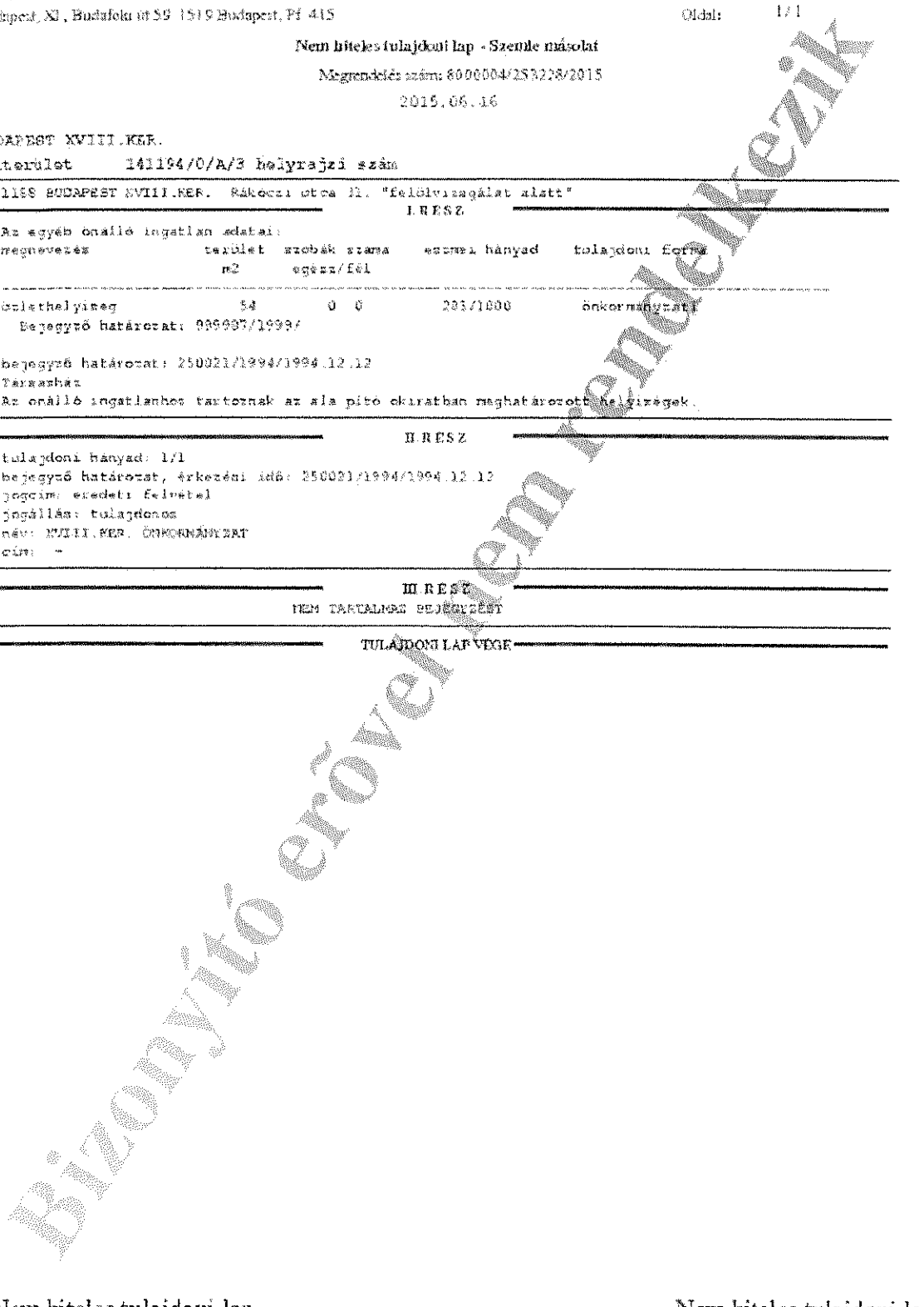
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Rákóczi utca

Eszter utca (141155)

Törvény utca

141192

141193

141202/2

141202/1

141

(141201)

141201

141194

32b

141199

141195

141200

34a

1180

11

(141155)

31

33a

141196

141198

33b

141197

31

(141181)

35

29

38

27b

29a

29b

30b

32a

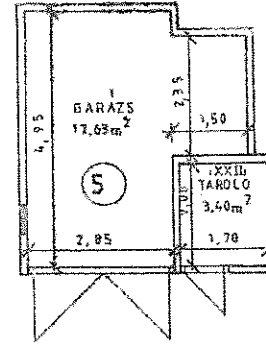
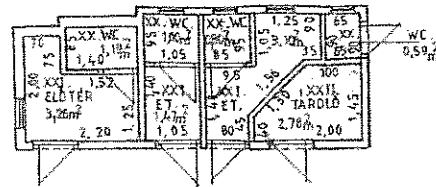
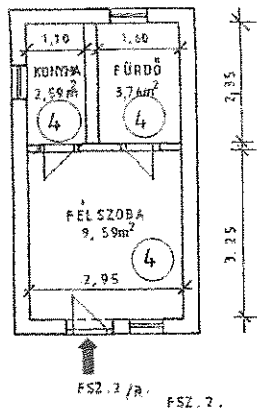
32a

32b

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

000000

(B)

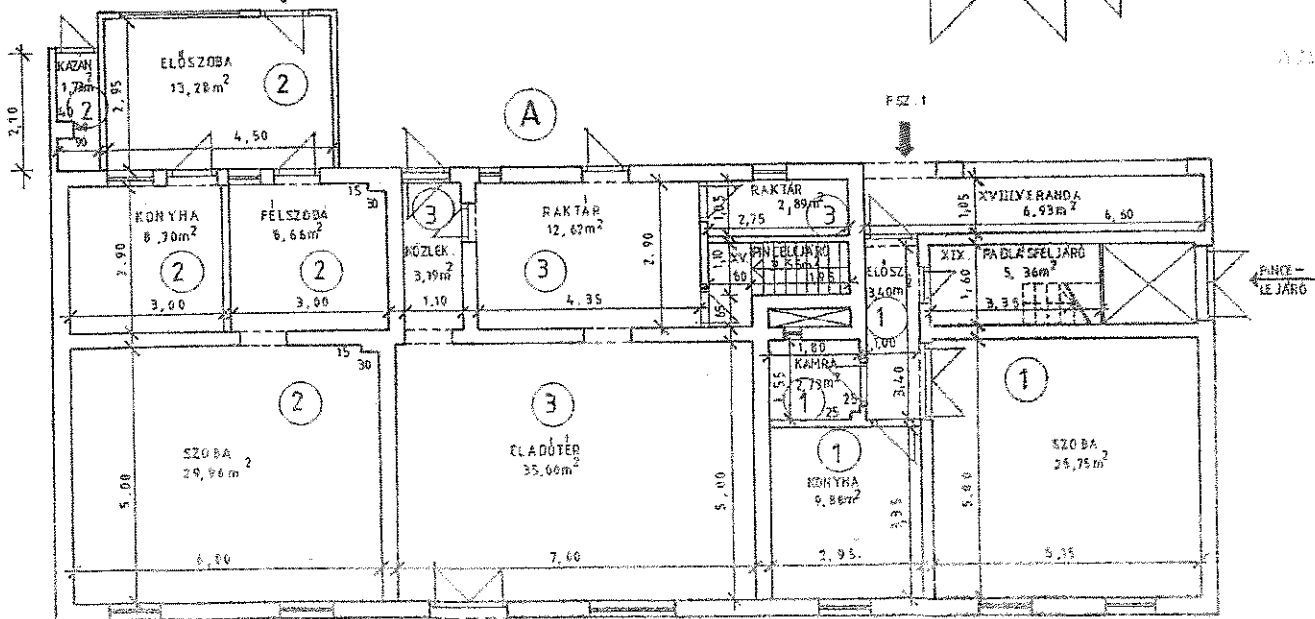


KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

XV. PINCEJÁRO	8.55m ²
XVIII. VERANDA	6.93m ²
XIX. PADLÁSFELJÁRO	5.36m ²
XX. WC - k.	3.56m ²
XXI. ELŐTÉR	7.89m ²
XXII. TÁROLÓ	6.18m ²

KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

- ① FSZT. 1. LAKÁS ALAPTERÜLET: 69.76m²
- ② FSZT. 2. LAKÁS ALAPTERÜLET: 60.60m²
KADÉHNÁZ: 5.23m²
- ③ ÜZLETHELYÉSES ALAPTERÜLET: 57.30m²
- ④ FSZT. 2/R. LAKÁS ALAPTERÜLET: 15.92m²
- ⑤ GARAZS ALAPTERÜLET: 17.63m²



BUDAPEST, XVIII. RÁKÓCZI ÚT 31.

HRSZ. 141/194. 1994. október

MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV

M=1:100

HANEX KFT, BR. VI. ZICHY J. ÚT 7.

H. J. N. E. X Építész, Építéskutató és Építéstechnikai Közvetítő Kft. Budapest	
MEZŐKÉZ/BAZSÓ	ANDRÁS/HEG