

Előterjesztés száma:

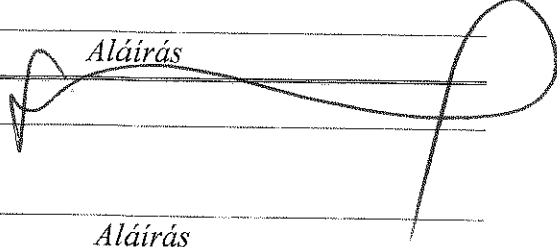
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő testület/Tulajdonosi Bizottság
2018. év 12. hónap 11. napján tartandó ülésére

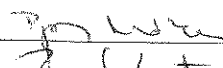
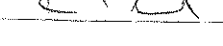
TUL-108

Előterjesztés tárgya: Döntés a 150858/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 405. fsz. 4. szám alatt található üzlethelyiség értékesítéséről

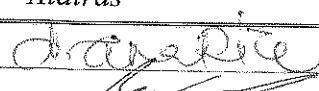
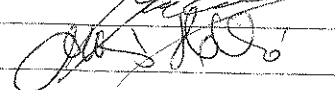
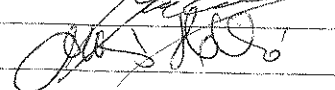
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	VLI 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	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: Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A 1181 Budapest, Üllői út 405. fsz. 4. szám alatt található, 150858/0/A/4 hrsz.-ú, 56 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű társasházi ingatlan a hozzá tartozó 227/1000 eszmei hányaddal Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Üllői út 405. szám alatti társasház 3 db lakásból és 1 db üzlethelyiségből áll. Az összesen 4 albetétből az **Önkormányzat** tulajdona mindösszesen 1 db üzlethelyiség, mellyel **22,7 %-os kisebbségi tulajdonban van.**

Az ingatlant az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt18. Kft. hasznosítja. Az üzletet a MIXVILL Kft. bérlő, bérleti szerződése 2023. április 10. napjáig szól.

A MIXVILL Kft. 2018. április 24-én vételi szándékát jelezte a tulajdonos felé az általa bérelt üzlethelyiség megvásárlására. A Tulajdonosi Bizottság a 2018. június 14-i ülésén megtárgyalta az értékesítés lehetőségét, és a 246/2018. (VI.14.) számú határozatával úgy döntött, hogy fentnevezett ingatlant nem kívánja értékesíteni.

Papp Sándor a MIXVILL Kft. cégvezetőjeként 2018. október 31-én személyes megbeszélésen vett részt polgármester úrnál. A megbeszélés során felvázolta azon elképzelését, hogy a szomszédos, Üllői út 403. szám alatt található, általuk megépített ingatlanhoz hasonlóan, ezen a telken is az összes albetét megvásárlását követően egy többszintes, üzlethelyiségből és lakásokból álló társasházat kíván építeni.

Polgármester úr a megbeszélésen elhangzottak alapján támogatta az 56 m²-es üzlethelyiség értékesítését.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyrendelet**) 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni.

A Vagyonrendelet 11. § (3) bekezdése szerint:

Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az értékesítést, illetve más jellegű hasznosítást megelőzően készült értékbecslés vagy üzleti értékelés – ha az egy évnél nem régebbi –, a döntés előtt ennek aktualizált változata is elfogadható.

A döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda az ingatlanra vonatkozóan a már korábban elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálását kérte Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-től.

Az értékbecslésben általános értékcsökkentő tényezőként lett megjelölve:

- az épület felnedvesedett falazata,
- vakolathiányos homlokzata,
- a kiépített fűtés hiánya,
- az üzlethelyiség rossz állapota (esztétikai, gépészeti felújítást igényel),
- és a vendégparkoló hiánya,

míg általános értéknövelő tényezőként

- az épület központi elhelyezkedése,
- az üzlethelyiség épületen belüli elhelyezkedése (utcára nyíló üzlethelyiség) lett megjelölve.

Mindezek alapján a jelenlegi piaci átlagárát 30 %-kal csökkentve, a 2018. november 09-én kelt aktualizált értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 9.520.000,- Ft + Áfa összegben lett meghatározva (bruttó érték: 12.090.400,- Ft).

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja szerint:

*Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről, amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg a **Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága** dönt.*

A Vagyonrendelet 40. § (2) és (3) bekezdései szerint:

„(2) A tulajdonosi jogkör gyakorlója által értékesítésre kijelölt helyiségek esetében a helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg. A helyiségbérlő elővásárlási jogát csak akkor érvényesítheti, ha jogszabályban jogosultak elővásárlási jogukkal nem élnek.

(3) Az elővásárlási joggal rendelkezők részére történő elidegenítés esetén a vételár az értékbecslésben megjelölt beköltözhető forgalmi érték és a bérlő által, az értékbecslő véleményében elismert, a rendeltetésszerű használathoz szükséges és a bérlőnek a bérbeadóval történt előzetes megállapodása alapján végzett értéknövelő beruházás értékével csökkentett összeg. A vevő a szerződés megkötésekor legalább a vételár 10%-át köteles megfizetni. Ebben az esetben a vételár 10%-a foglalónak minősül, és az adásvételi szerződést tulajdonjog-fenntartással kell kötni. A vételárhátralék fennmaradó teljes összegét a szerződés aláírását követő 60 napon belül kell kiegyenlíteni.”

Figyelembe véve, hogy a teljes ingatlanban az Önkormányzat tulajdoni részaránya 22,7%, illetve annak a lehetőségét, hogy az Üllői út 403. szám alatti épülethez hasonlóan, az Üllői út 405. szám alatt is egy városképet jelentősen javító társasház épülhet, az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Bizottság elé.

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.) önkormányzati rendelet 40. § (2) és (3)

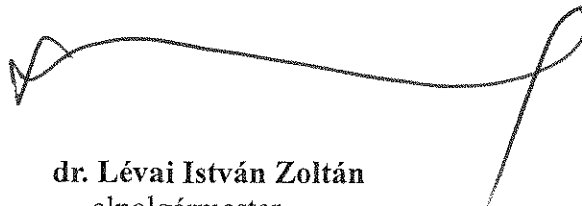
bekezdései szerint **értékesítésre jelöli ki** és a 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a **150858/0/A/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 405. fsz. 4. szám alatt található 56 m² nagyságú **üzlethelyiséget az elővásárlásra jogosult MIXVILL Kft. részére 9.520.000,- Ft + ÁFA (bruttó érték: 12.090.400,- Ft) összegért értékesíti.**

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. között létrejött haszonbérleti szerződés módosítására és az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. december 6.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:
vételi ajánlat, értékbecslés



Papp M.

2018 NOV 07

21

Címzett: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre
Polgármesteri Hivatal
Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda
cím: 1184 Budapest Üllői út. 400.

2018 NOV 07

141191-11/2018.

P.M.

ac

tárgy: vételi ajánlat

Tisztelt Cím,

A 2018. október 31-én Ughy Attila Polgármester Úrral folytatott személyes egyeztetés értelmében szeretném jelezni vételi szándékunkat a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Polgármesteri Hivatal tulajdonában álló, a valóságban 1181 Budapest Üllői út 405. szám alatti ingatlan 227/1000 eszmei hányadú, hrsz:150858/A/4 számú albetétre vonatkozóan. A személyes egyeztetés során Ughy Attila Polgármester Úr támogatta a szóban forgó ingatlan értékesítését.

Várom szíves válaszát!

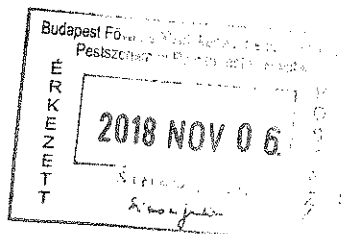
Debrecen, 2018. 11. 05.

MIXVILL

Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
4002 Debrecen, Domokos Márton út 3.
Adószám: 13159702-2-09
Szlsz.: 10403428-34252109-00000000
Tel.: +3652/533-300

Üdvözlettel: Papp Sándor
cégvezető.

Mixvill Kft.
Tel.: +36-52-533-300
FAX: +36-52-533-301
mobil: +36-30-619-2826
e-mail: papp.sandor@mixvill.hu
web: www.mixvill.hu



H-4002 Debrecen, Ragoda dűlő 3.
Tel.: +36-52/533-300, Fax.: +36-52/ 533-301
E-mail: mixvill@mixvill.hu,
www.mixvill.hu

Budapest XVIII. ker., Üllői út 405. fszt. 4. szám
(hrsz: 150858/0/A/4) alatti üzlet forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2018. november 09.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 405. fszt. 4.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017.08.29-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
 - Helyrajzi szám: 150858/0/A/4
 - Területe: 56 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 405. szám alatt fekvő, a Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 56 m² alapterületű üzlethelyiség 2018. január 12-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés 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 épület földszintjén kialakított üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	laminált padló	elhasználódott	festés	elhasználódott
WC	műkö	elhasználódott	csempe + festés	elhasználódott + elhasználódott
Mosdó	PVC	elhasználódott	csempe + festés	elhasználódott + elhasználódott
Öltöző	PVC	elhasználódott	festés	elhasználódott
Raktár	PVC	elhasználódott	faburkolat + festés	elhasználódott + elhasználódott
Raktár	beton	elhasználódott	festés	elhasználódott

Az üzlethelyiség ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 56 m².
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült

 - Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment, erről a falak állapota tanúskodik.
- Födém: A pince fölött vasbeton födém, a földszint fölött pedig – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödém készült (feltárás nem történt).
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregvető égetett agyagcserép fedéssel.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás az üzlethelyiségbe bevezetve.
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- Közüemi gázellátás az épületen belül (az üzlethelyiség gázellátással nem rendelkezik).
- Az üzlethelyiség kiépített fűtéssel, melegvíz ellátással nem rendelkezik.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt).

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 36-os és 93-as jelű autóbuszok az Üllői úton illetve a Baross utcában, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRÓ állomásaival.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület falazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés hiányát, illetve tönkremenetelét jelzi.
- Az épület udvar felőli homlokzata vakolathiányos.
- Az üzlethelyiség kiépített fűtéssel és meleg vízellátással nem rendelkezik.
- Az üzlethelyiség állapota rossz, közműekkel való ellátottsága nem kielégítő, mind esztétikai, mind gépészeti felújítást igényel.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása megtörtént.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, forgalmas főútvonal mentén, üzleti tevékenység folytatására kiváló területen helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség közvetlenül az utcára nyílik.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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 ³)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Miklóstelep, Üllői út	Nincs megadva	Iskolai intézménnyel szemben, utcai bejáratos üzlethelyiség.	23	387000
Bókaytelep	Jó	3 szintes, 1994-ben épült üzletként funkcionáló épület 939 m ² összközműves telken. Riasztó, térkövezett udvar.	300	266700
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	90	221100
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében újszerű 2016-ban épült téglaházban utcai bejáratos üzlethelyiség	40	300000
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	467200
Újpéteritelep	Nincs megadva	Üzleti tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező légkondicionált épület 608 m ² -es telekkel, ingyenes parkolás a vendégek számára. Jelenleg fitnessterem és kávézóként üzemel.	155	290300
Rendessytelep	Nincs megadva	3 szintes áruháznak vagy irodaháznak alkalmas, saját parkolóval rendelkező kereskedelmi és szolgáltató ingatlan forgalmas főút mellett. Kamera és riasztórendszer, gázkazán padlófűtéssel és radiátorokkal.	517	232100
Átlagos bruttó m ² ár:				309.200 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat 30%-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan műszaki állapotára, felszereltségére, illetve a városrészen belüli központi elhelyezkedésére is.

Az ingatlan nettó forgalmi értéke összesen:

9.520.000 Ft, azaz

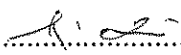
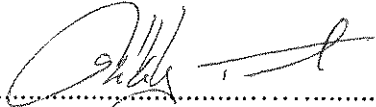
Kilencmillió-ötszázhuszezer forint

A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.

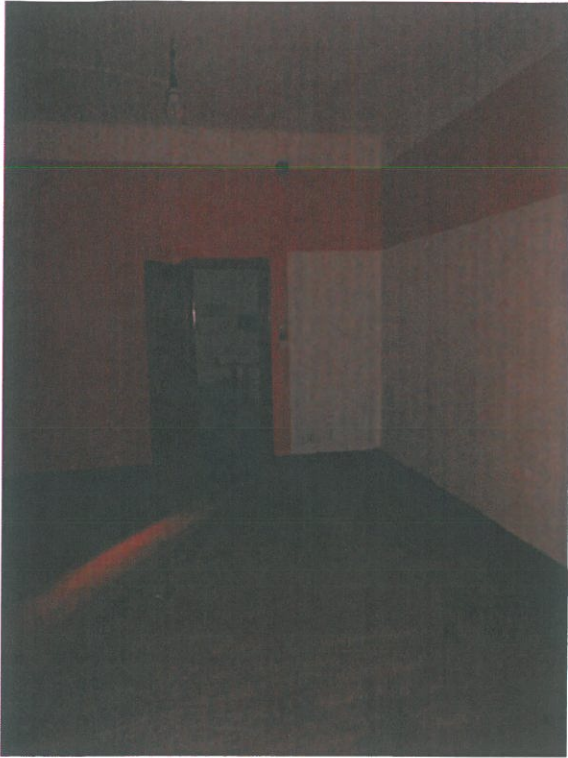
14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. november 09.

	
.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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



Eladótér



Öltöző



WC



Mosdó



Külső raktár



Belső raktár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/405532/2017
2017.08.29

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 150858/0/A/4 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 405. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség	56	0 0	227/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 259608/1993/1993.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 259608/1993/1993.12.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

