

Előterjesztés száma:

## ELŐTERJESZTÉS

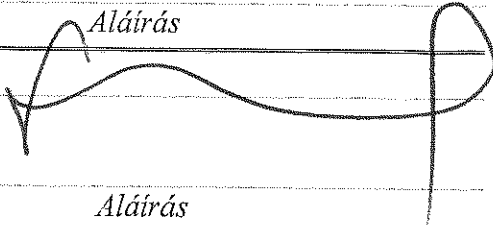
a Tulajdonosi Bizottság

2018. év július hónap 26. napján tartandó ülésére


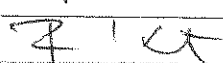
TUL-60

**Előterjesztés tárgya:** Ismételt döntés a 149910/0/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Üllői út 523. fsz. 15. szám alatt található üzlethelyiség értékesítéséről




### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	

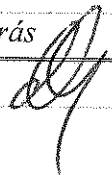
### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	Lakás és vagyongazdálkodási 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. Kantí 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\*

<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:..... .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyondirektív 30. § (2) bekezdés b) pontja	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

1182 Budapest, Üllői út 523. fsz. 15. szám alatt található, 149910/0/A/15 hrsz.-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Üllői út 523. szám alatti társasház 15 albetétből áll, melyből 12 db lakás, 3 db üzlethelyiség. A 15 albetétből az Önkormányzat tulajdona 7 db lakás és mind a 3 üzlethelyiség, ezzel 63,2 %-os többségi tulajdonban van.

A tárgyi ingatlant az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt18. Kft. hasznosítja.

Az üzlethelyiséget 2013. 05. 21. napjától határozatlan időre az ARK STAR Kft. vette bérbe.

A jelenleg fizetett bruttó bérleti díj 156.021,- Ft/hó és 4.380,- Ft/hó víz- és csatornadíj.

El Felta Aziz, mint az ARK STAR ügyvezetője, 2017. október 09-én kelt levelében vételi szándékát jelezte az ingatlan megvásárlására vonatkozóan. Kérelmét a Bizottság 2018. február 14. napján tartott ülésén megtárgyalta és a 32/2018. (II.14.) sz. TUL-határozatával úgy döntött, hogy nem kívánja értékesíteni az üzlethelyiséget.

A Tulajdonosi Bizottság 2018 februári döntését megelőzően, a döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól először szakmai állásfoglalást kért az ingatlan hosszú távú bérbeadás útján történő hasznosítására, illetve értékesítésére, majd egy hivatalos értébecslést is.

A szakmai állásfoglalásban a következőket fogalmazták meg:

A várható eladási ár kb. 10.000.000,- Ft.

A jelenlegi bérleti díj nettó 119.972,- Ft/hó.

A jelenlegi bérleti díjjal számolva 10 évi nettó bevétel 14.396.640,- Ft.

A várható nettó eladási ár és a jelenlegi nettó bérleti díj mellett az ingatlan megtérülési ideje: 6,95 év.

El Felta Aziz, mint az ARK STAR ügyvezetője polgármesteri félfogadáson ismételt kérelmet terjesztett elő, melyben újfent kérte a helyiség számára történő eladását.

A jelenlegi döntést megelőzően a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Irodának ismételt hivatalos értékbecslést kellett kérnie. A 2018. július 17-én keltezett értékbecslésben az ingatlan forgalmi értékét 11.798.000,- Ft-ban határozták meg.

A 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 rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (2) bekezdés b) pontja szerint: „*Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:*

*b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága dönt.*”

A Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdése 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 joggal nem élnek.*

A szakmai állásfoglalást figyelembe véve az alábbi alternatív határozati javaslatokat terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé:

**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.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése szerint értékesítésre jelöli ki és a 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a 149910/0/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Üllői út 523. fsz. 15. szám alatt található 42 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget **az elővásárlásra jogosult ARK STAR Kft. részére 11.798.000,- 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.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. november 30.

**1/b. 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 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján úgy dönt, hogy a 149910/0/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Üllői út 523. fsz. 15. szám alatt található 42 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget **nem kívánja értékesíteni.**

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. augusztus 30.

Budapest, 2018.07.23



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

**Melléklet:**

- 32/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat
- értékbecslés (2018.07.17.)



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA



KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400. TEL.: 296-1306, 296-1300\*1530 www.bp18.hu

### HATÁROZAT-KIVONAT

a Tulajdonosi Bizottság 2018. február 14-i ülésének jegyzőkönyvéből

**18. napirendi pont: Döntés a 149910/0/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Üllői út 523. fsz. 15. szám alatt található üzlethelyiség értékesítéséről Tul-13**

#### **32/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat**


Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján úgy dönt, hogy a 149910/0/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Üllői út 523. szám alatt található 42 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget nem kívánja értékesíteni.

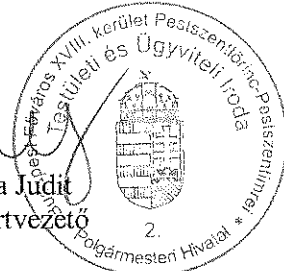
A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. március 15.

Felelős: polgármester

A kivonat hiteles:

  
Cserna Judit  
csoportvezető

  
2.

Budapest, 2018. február 15.

Budapest XVIII. ker., Üllői út 523. fszt. 15. szám  
(hrsz: 149910/0/A/15) 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. július 17.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 523. fszt. 15.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2012.03.22-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
  - Helyrajzi szám: 149910/0/A/15
  - Területe: 42 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Bp. 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  
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 523. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 42 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség 2017. november 29-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	kerámia lap	közepes	Csempe + festés	közepes
Raktár	kerámia lap	közepes	Csempe + festés	közepes + elhasználódott
WC	kerámia lap	elhasználódott	Csempe + festés	közepes + elhasználódott
Mosdó	Kerámia lap	elhasználódott	Festés + kerámia lap	közepes + elhasználódott

Az üzlethelyiség ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 42 m<sup>2</sup>.

Megjegyzés: Az üzlethelyiség 2018.08.18-ig szabadság miatt zárva, az itt feltű
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód
8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**
  - Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

- Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment, erről a falak állapota tanúskodik.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fafödémre lehet következtetni.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete az utcafronti részen állószékes, kötőgerendás faanyagú nyeregtető, az udvari rész fölött félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. Az épületbádogozás korának megfelelő.

#### **9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Közüzemi vízellátás.
- Közüzemi szennyvízelvezetés.
- Közüzemi gázellátás.
- A helyiségben fűtés nincs, a meleg vizet a bérlő által felszerelt elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás. A bérlő a helyiség mesterséges megvilágítását álmennyezetbe szerelt világítótestekkel oldotta meg, ezzel takarva a fűdém szerkezet alsó síkját.

#### **10. Az ingatlan fekvése:**

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

#### **11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 182-es és a 184-es autóbuszok a Petőfi utcában, a 217-es és 217E jelű autóbuszok a Szarvascsárda téren, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, mely közvetlen csatlakozást biztosít a M3 jelű METRO Határ úti megállójával.

#### **12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az épület falazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés hiányát, illetve tönkremenetelét jelzi.
- Az ingatlanra a gépkocsival történő beállítás nincs biztosítva, az üzlethez vendégparkoló nincs biztosítva, parkolás a környező utcákban korlátozott számban lehetséges.
- Az üzlethelyiség fűtéssel nem rendelkezik.
- Az üzlet fal- és padlóburkolatai felújítást igényelnek.

#### **13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása megtörtént.
- Az üzlethelyiségbe az alapközműveket bevezették (a gázt a jelenlegi bérlő vezettette be).
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjának szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség közvetlenül az utcára nyílik.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

#### 14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókaytelep	Újszerű	Szarvascsárda térnél 10 éve épült, 6 lakásos társasház emeletén gázcirkós, klimatizált iroda udvari parkolóval.	67	371300
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Szarvascsárda térnél 2 szintes, utcai bejáratos, sok kisebb helyiségből álló, jelenleg fodrászatként és üzletként működő üzlethelyiség zárt parkolóval.	400	170000
Miklóstelep, Thököly út	Szerkezetkész	Új építésű társasház földszintjén 3 utcafronti, egy oldalsó és egy hátsó bejárattal rendelkező osztható, önálló albetéten lévő ingatlan.	175	239400
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Belső kétszintes (alul 40 m <sup>2</sup> , felül 40 m <sup>2</sup> ) utcai bejáratos üzlethelyiség.	80	218800
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m <sup>2</sup> ), üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m <sup>2</sup> -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	266700
Bókaytelep, Baross utca	Jó	Városközpontban 3, utcára nyíló üzletből álló szolgáltatóház A szolgáltatóházban 2db 8 m <sup>2</sup> -es kis üzlethelyiség és egy 80 m <sup>2</sup> -es kétszintes vendéglátó egység beépített bútorokkal.	80	412500
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült téglapépületben 40, 47 és 35 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiségek	122	300000
Bókaytelep	Jó	1990-es években épült 22 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiség 18 m <sup>2</sup> -es pincével, hűtő-fűtő klímával.	22	268200
Br. átlagos m <sup>2</sup> ár:				280.900 Ft/m <sup>2</sup>



Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat vettük figyelembe, tekintettel az ingatlan méretére, felszereltségére, illetve a városrészen belüli központi elhelyezkedésére.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**

**11.798.000 Ft, azaz**

**Tizenegymillió-hétszázkilencvennyolcezer forint**

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

**16.** A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezésről számított 6 hónap.

Budapest, 2018. július 17.



.....  
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.

Az üzlethelyiségben készült felvételek időpontja 2017. november.



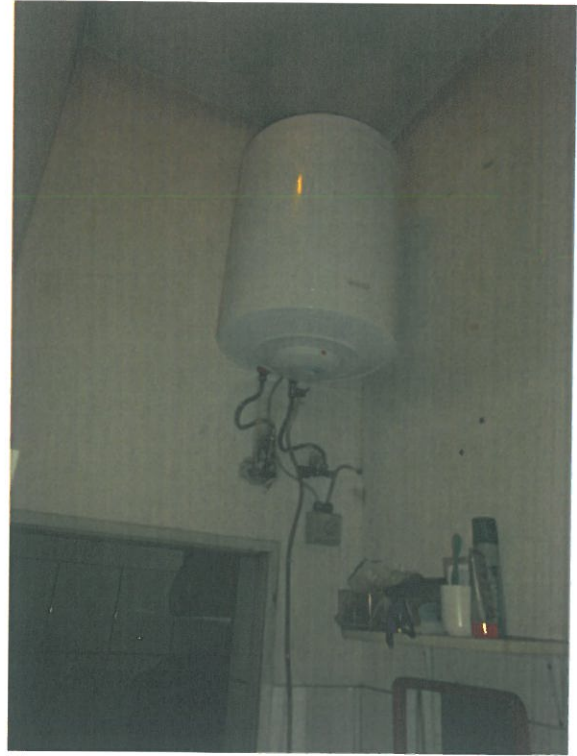
Eladótér



Eladótér



Raktár-előkészítő helyiség



WC



Felnedvesedett falak

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/151854/2012

2012.03.22

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149910/0/A/15 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 523. Földszint. ajtó:15.

## I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	42	0 0	85/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 250146/1/1999/99.09.23

1. bejegyző határozat: 250146/1/1999/99.09.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250146/1/1999/99.09.23

jogcím: tulajdonba adás 223902/1998.11.23.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

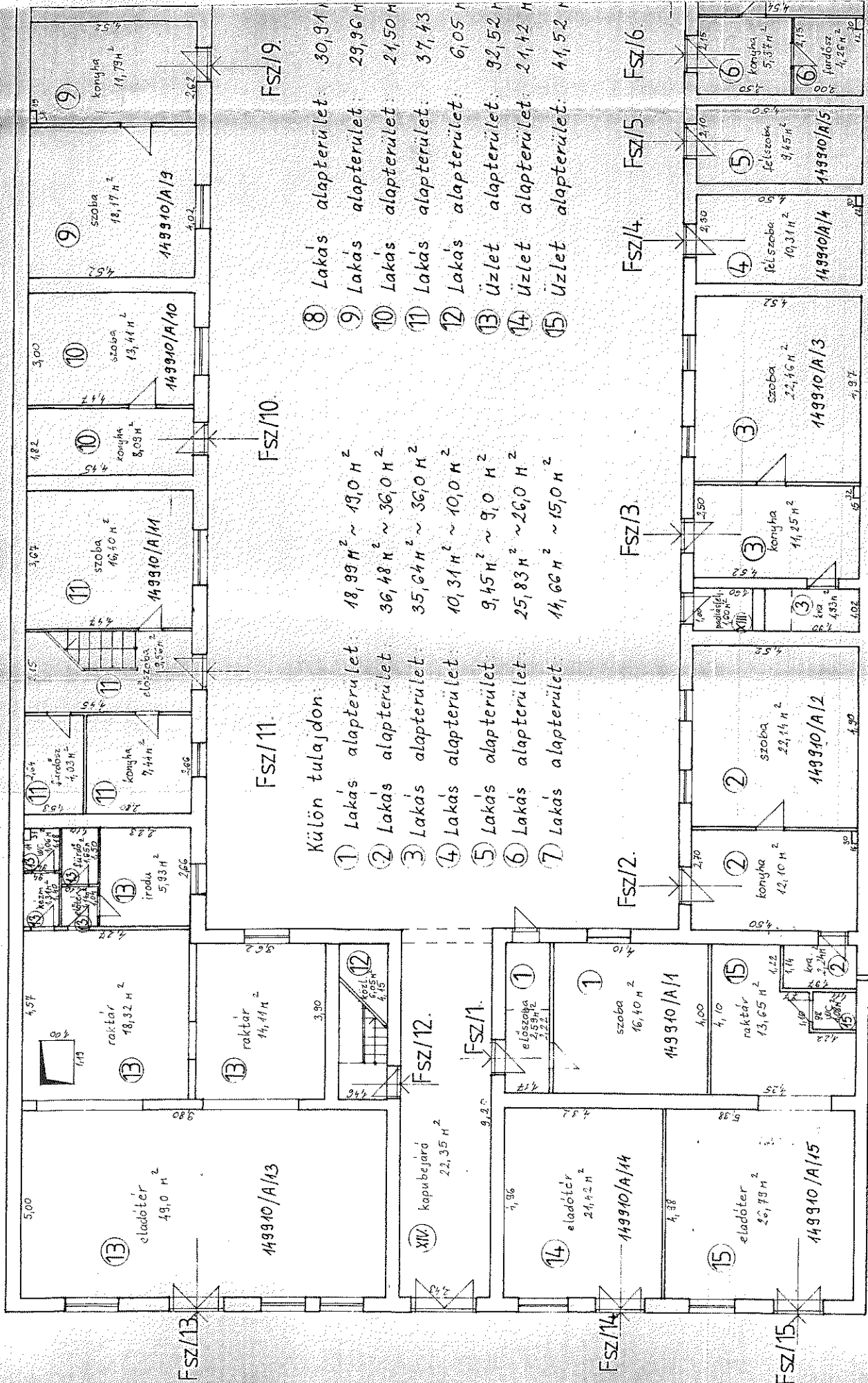
TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

oni lap







Külön tulajdon:

- ① Lakás alapterület 18,99 m<sup>2</sup> ~ 19,0 m<sup>2</sup>
- ② Lakás alapterület 36,48 m<sup>2</sup> ~ 36,0 m<sup>2</sup>
- ③ Lakás alapterület 35,64 m<sup>2</sup> ~ 36,0 m<sup>2</sup>
- ④ Lakás alapterület 10,31 m<sup>2</sup> ~ 10,0 m<sup>2</sup>
- ⑤ Lakás alapterület 9,45 m<sup>2</sup> ~ 9,0 m<sup>2</sup>
- ⑥ Lakás alapterület 25,83 m<sup>2</sup> ~ 26,0 m<sup>2</sup>
- ⑦ Lakás alapterület 14,66 m<sup>2</sup> ~ 15,0 m<sup>2</sup>
- ⑧ Lakás alapterület 30,91 m<sup>2</sup>
- ⑨ Lakás alapterület 29,96 m<sup>2</sup>
- ⑩ Lakás alapterület 21,50 m<sup>2</sup>
- ⑪ Lakás alapterület 37,43 m<sup>2</sup>
- ⑫ Lakás alapterület 6,05 m<sup>2</sup>
- ⑬ Üzlet alapterület 32,52 m<sup>2</sup>
- ⑭ Üzlet alapterület 21,42 m<sup>2</sup>
- ⑮ Üzlet alapterület 41,52 m<sup>2</sup>