

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS
a Tulajdonosi Bizottság

TUL-61


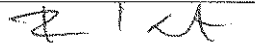
2018. év július hónap 26. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Bp. XVIII. kerület 155447/3/A/55 és 155447/3/A/24 hrsz.-ú, a Pestszentlőrinci Vásárcsarnok épületében lévő üzlethelyiségekkel kapcsolatos, az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntéshozatal



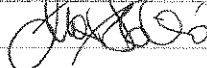
Előterjesztő:

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. 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 aláhúzendő

<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: Vagyonrendelet 11. § (7) bek. és 30.§ (6) bek. b) pont	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest, XVIII. kerület Balassa u. 2-10. szám alatti, a tulajdoni lap szerint 155447/3 hrsz.-on nyilvántartott, kivett lakóház, udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat).

Az Önkormányzat, mint telektulajdonos, valamint az Urban Market Projekt Ingatlan- és Kereskedelmi Kft., mint befektető, 2000. január 13-án földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződést kötött. A szerződés alapján az Önkormányzat a teljes telekingatlant a befektető kizárólagos és tartós használatába adta Vásárcsarnok-piac megvalósítása és üzemeltetése céljából. A beruházás megvalósult, a telekingatlanon álló felépítmény magántulajdonba került.

A fent hivatkozott szerződés 3.3. pontjában foglaltak szerint az Önkormányzat hozzájárult ahhoz, hogy a befektető a felépítményben kialakított, majd albetétesített üzlethelyiségek tulajdonjogát bármikor szabadon elidegenítse, a szerződés 5.5. pontjában pedig rögzítették, hogy a telektulajdonost, azaz az Önkormányzatot a társasház valamennyi ingatlanára vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg.

A szerződésben foglaltakon kívül az Önkormányzatot a társasház valamennyi ingatlanára vonatkozóan is elővásárlási jog illeti meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. § alapján:

„ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Tasnádi Gábor és Tasnádi Gáborné, mint a 155447/3/A/24 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű üzlet 1/2-1/2-ed arányú tulajdonosai 2018. június 08. napján kelt levelükben jelezték az Önkormányzat felé, hogy ingatlanukat 25.000.000,- Ft összegért értékesíteni kívánják Urban Market Kft.-nek, és egyben kérték az Önkormányzat nyilatkozatát az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

2018. június 13-án keltezett levelében a Bank Biztonság Bizalom Rt. is jelezte az Önkormányzatnak, hogy a 155447/3/A/55 hrsz.-ú, 152 m² alapterületű üzletét 30.000.000,- Ft

összegért értékesíteni kívánja Urban Market Kft.-nek, és szintén kérte az Önkormányzat nyilatkozatát az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

A döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda az ingatlanokra vonatkozóan forgalmi értékbecslést kért Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-től.

A 2018. július 04-én keltezett értékbecslésben a 155447/3/A/24 hrsz.-ú üzlet forgalmi értékét 11.628.000,- Ft-ban, míg a 155447/3/A/55 hrsz.-ú üzletét 45.995.000,- Ft-ban határozták meg.

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: Vagyonrendelet) 11. § (7) bekezdése szerint:

Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet. Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerinti hatáskörrel rendelkező tulajdonosi jogok gyakorlója jogosult.

A Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdése szerint:

Forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése tárgyában a tulajdonosi jogok gyakorlója:

- a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,*
- b) ha a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*
- c) ha a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.*

Az Önkormányzat 2018. évi költségvetésében üzlethelyiség vásárlásra fedezet nem került betervezésre, a helyiségek esetleges megvásárlása csak az általános tartalékkeret terhére történhetne.

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé.

1./ 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.) számú önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése és a 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt, hogy a 155447/3/A/24 hrsz.-ú,** természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 2-10. szám alatt található Pestszentlőrinci Vásárcsarnok épületében lévő, 34 m² nagyságú üzlet megnevezésű **ingatlan megvásárlása tekintetében az Önkormányzat nem kíván élni elővásárlási jogával,** nem kívánja megvásárolni az ingatlant Tasnádi Gábor és Tasnádi Gáborné mint eladók, valamint az Urban Market Project Ingatlan- és Kereskedelmi Kft., mint vevő által kialakított 25.000.000,-Ft, azaz huszonötmillió forintos vételáron.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2018. augusztus 31.

Felelős: polgármester

2./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.) számú önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése és a 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt, hogy a 155447/3/A/55 hrsz.-ú,** természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 2-10. szám alatt

található Pestszentlőrinci Vásárcsarnok épületében lévő, 152 m² nagyságú üzlet megnevezésű ingatlan megvásárlása tekintetében az Önkormányzat nem kíván élni elővásárlási jogával, nem kívánja megvásárolni az ingatlant a Bank Biztonság Bizalom Rt. mint eladó, valamint az Urban Market Project Ingatlan- és Kereskedelmi Kft., mint vevő által kialakított 30.000.000,-Ft, azaz harmincmillió forintos vételáron.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.
Határidő: 2018. augusztus 31.

Felelős: polgármester

2/B. Határozati javaslat:

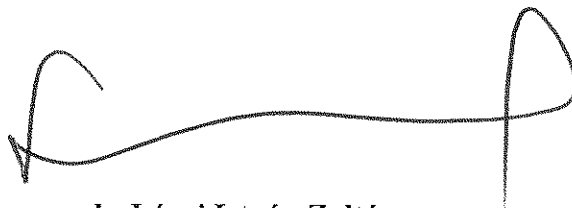
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése és a 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a 155447/3/A/55 hrsz.-ú, természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 2-10. szám alatt található Pestszentlőrinci Vásárcsarnok épületében lévő, 152 m² nagyságú üzlet megnevezésű ingatlan megvásárlása tekintetében az Önkormányzat élni kíván az elővásárlási jogával, meg kívánja vásárolni az ingatlant a Bank Biztonság Bizalom Rt. mint eladó, valamint az Urban Market Project Ingatlan- és Kereskedelmi Kft., mint vevő által kialakított 30.000.000,-Ft, azaz harmincmillió forintos vételáron.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az ingatlan megvásárlásának lebonyolítása érdekében.

Határidő: 2018. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. 07. 23



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:

1. kérelmek
2. tulajdoni lapok
3. értékbecslés

Ugry Attila Polgármester Úr részére

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzat

BUDAPEST,
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Tasnádi Gábor és Tasnádi Gáborné,** : szám alatt lakosok, mint eladók, valamint az **Urban Market Project Ingatlan- és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: UMP Kft., székhelye: 1183 Budapest, Balassa utca 2-10., cégjegyzékszáma: 01-09-685624, képviseli: Shimon Biton ügyvezető) az alábbiakról tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat:

Tasnádi Gábor és Tasnádi Gáborné eladók értékesíteni kívánják az 1/2-1/2 arányú kizárólagos tulajdonukat képező **Budapest XVIII. Kerület belterületi, 155447/3/A/24 hrsz. alatt felvett-**, üzlet megnevezésű, 34 m² alapterületű ingatlanukat. Az ingatlanok tulajdonjogát az UMP Kft. 1/1 arányban kívánja megvásárolni a felek által kialakított 25.000.000,-Ft, azaz huszonötmillió forint vételárért, mely vételárat a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg utalja át az Eladók által megjelölt teljesítési bankszámlára. Az ingatlan birtokának Vevő részére történő átruházására a vételár teljesítésével egyidejűleg kerül sor.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan alatti fekvő-, Budapest XVIII. Kerület belterület, 155447/3 hrsz. alatt felvett földterület tulajdonosa Budapest XVIII. kerület, Pestszentlőrinc Pestszentimre Önkormányzata, ezért a Ptk. 97.§ (3) bekezdése alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat a felépítményben található ingatlanok tekintetében, az őt megillető elővásárlási jogáról 2000. március 13. napján-, valamint 2008. július 31. napján kelt nyilatkozataiban előzetesen lemondott. Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti konkrét vételi ajánlat ismeretében-, jelen levélem kézhezvételét követő tizenöt napon belül szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy az Önkormányzat az őt megillető elővásárlási jogával kíván-e élni. Amennyiben a fentiek szerint az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlására irányuló írásbeli nyilatkozatot nem tesz, az Eladóként akként tekintjük, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni.

Kelt: Budapesten, 2018. június 08. napján

Tisztelettel:

Tasnádi Gábor Tasnádi Gáborné

URBAN MARKET PROJECT
Ingatlan- és Kereskedelmi Fejlesztési KFT.
1183 Bp., Balassa utca 2-10.
Adószám: 1550025-2-43
UMP KFT.
Shimon Biton, ügyvezető

Tapany A.

BE-556/2018 JÓN. 19

2018 JÓN 26.

EL 4399/2018.

Ughy Attila Polgármester Úr részére

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzat

BUDAPEST,
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Polgármester Úr!

(oldal)

2018 JÓN 27.		
ELADÓ	ELVÁSÁRLÓ	NYELV
UMP Kft.		

Wli
2018.06.25

A Bank Biztonság Bizalom Zrt. (székhelye: 1181 Budapest, Darányi I. u.12.cégjegyzékszám: 01-10-043208, képviseli: Balogh Zsolt vezérigazgató), mint eladó, valamint az Urban Market Project Ingatlan- és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: UMP Kft., székhelye: 1183 Budapest, Balassa utca 2-10., cégjegyzékszám: 01-09-685624, képviseli: Shimon Biton ügyvezető) az alábbiakról tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat:

A Bank Biztonság Bizalom Zrt. eladó értékesíteni kívánja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Budapest XVIII. Kerület belterületi, 155447/3/A/55 hrsz. alatt felvett-, üzlet megnevezésű, 152m2 alapterületű ingatlanát. Az ingatlanok tulajdonjogát az UMP Kft. 1/1 arányban kívánja megvásárolni a felek által kialakított 30.000.000,-Ft, azaz harmincmillió forint vételárért, mely vételárát a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg utalja át az Eladó által megjelölt teljesítési bankszámlára. Az ingatlan birtokának Vevő részére történő átruházására a vételár teljesítésével egyidejűleg kerül sor.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan alatt fekvő-, Budapest XVIII. Kerület belterület, 155447/3 hrsz. alatt felvett földterület tulajdonosa Budapest XVIII. kerület, Pestszentlőrinc Pestszentimre Önkormányzata, ezért a Ptk. 5:20.§ -a alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat a felépítményben található ingatlanok tekintetében, az őt megillető elővásárlási jogáról 2000. március 13. napján-, valamint 2008. július 31. napján kelt nyilatkozataiban előzetesen lemondott. Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti konkrét vételi ajánlat ismeretében-, jelen levelem kézhezvételét követő tizenöt napon belül szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy az Önkormányzat az őt megillető elővásárlási jogával kíván-e élni. Amennyiben a fentiek szerint az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlására irányuló írásbeli nyilatkozatot nem tesz, az Eladóként akként tekintjük, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni.

Kelt: Budapesten, 2018. június 13. napján

URBAN MARKET PROJECT
Ingatlan- és Kereskedelmi Fejlesztési Kft.
1183 Bp., Balassa Bt. u. 2-10.
Adószám: 1504625-2-43
UMP Kft.

Shimon Biton, ügyvezető

Tisztelettel:

Bank Biztonság Bizalom
Zrt.

1181 Budapest, Darányi I. u. 12.
Adószám: 12192045-2-45

Bank Biztonság Bizalom Zrt.

Balogh Zsolt vezérigazgató

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: 8000004/312705/2018
2018.07.03

BUDAPEST XVIII.KER.

Beltérület 155447/3/A/24 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Balassa Bálint utca. "Felülvizálat alatt"
1183 BUDAPEST XVIII.KER. Haladás utca. "Felülvizálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlet	34	0 0	99/10000	magán
Bejegyző határozat: 72269/1/2007/07.02.07				

1. bejegyző határozat: 212277/2/2003/03.06.23

Fárasztás

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 72269/1/2007/07.02.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tasnádi Gábor

szül. :

a.név :

cím :

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 72269/1/2007/07.02.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tasnádi Gáborné

a.név:

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/312699/2018

2018.07.03

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 155447/3/A/55 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Balassa Sándor utca. "Felülvizsgálat alatt"
1183 BUDAPEST XVIII.KER. Haladás utca. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

üzlet	152	0 0	434/10000	társasági
-------	-----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 213277/2/2003/03.06.23

1. bejegyző határozat: 213277/2/2003/03.06.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107859/1/2005/02.09.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BANK BIZTONSÁG BIZALOM RT

cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Darányi Ignác utca 19

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest XVIII. ker. Szentlőrinci piac területén elhelyezkedő üzlethelyiség forgalmi értékebecslése

Helyrajzi szám: 155447/3/A/24



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

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

Budapest, 2018. július 04.

Az ingatlan értékebecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Balassa utca 2-10.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.07.03-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Üzlet
 - Helyrajzi szám: 155447/3/A/24
 - Területe: 34 m²
 - Tulajdonos: Tasnádi Gábor 1/2
Tasnádi Gáborné 1/2
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Szentlőrinci piac területén elhelyezkedő 34 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékének meghatározása.

Megjegyzés: A megbízó adatszolgáltatásából nem azonosítható be, hogy az üzlethelyiség a piac mely részén helyezkedik el (telefonos elérhetőség sem állt rendelkezésre).
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**

Az üzlethelyiségbe az elérhetőség hiánya miatt a bejutás nem volt biztosítva.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen alaptörésre, valamint süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, és égetett agyagtéglából, kőporos vakolattal, illetve kerámia lap külső burkolattal. A szolgáltató épület az új építés ellenére a nem megfelelően kivitelezett csapadékvíz elvezetés miatt több helyen ázik, falazata salétromos.

Födém: A szolgáltatóház födém szerkezete valószínűleg vasbetonból készült (feltárás nem történt).

Tetőszerkezet: A szolgáltató épület kis lejtésű magas tetős, valamint sátozott kialakítású, LINDAB rendszerű csapadékvíz elleni szigeteléssel.
8. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint teljes közművel ellátott területet vettünk figyelembe:

- Elektromos energia ellátás.
- Közüzemi vízellátás.
- Közüzemi szennyvízelvezetés kiépítve.
- Közüzemi gázellátás épületen belül.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, a Szentlőrinci piac területén, forgalmas főútvonalak csomópontjában helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó (a 217-es, 217E jelzésű autóbuszok a Szarvascsárda téren, a 182-es, 183-as, 184-es, 198-as, 282E, 284E, 93-as, 93A jelű autóbuszok a Haladás úton illetve az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek).

11. Általános értékesítő tényezők:

- Az üzlethelyiség viszonylag nagy méretű (152 m²)
- A piacokon kialakult üzemeltetési költség magas.
- A piac csarnoképületének tetőkialakítása és csapadékvíz elvezetésének szakszerűtlen kivitelezése miatt több helyen beázott, falazata salétromosodott.
- Korábban az épületen alapszigetelési problémák mutatkoztak, ami szintén a falak salétromosodását okozták.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az üzlethelyiségek a település újonnan kialakított központjában, a Szentlőrinci piac területén (speciális elhelyezkedésű), gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az üzlethelyiségek egy részének bejárata a csarnokot övező sétányra nyílik, ezeknek az üzleteknek a nyitva tartása független a piac nyitva tartásától.
- A szolgáltató létesítmény társasházzá alapítása megtörtént, ami az üzlethelyiségek esetleges értékesítésénél előnyös.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

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 üzlethelyiséghez, irodához:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Szarvascsárda térnél 2 szintes, utcai bejáratos, sok kisebb helyiségből álló, jelenleg fodrászatként és üzletként	400	170000

		működő üzlethelyiség zárt parkolóval.		
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Belső kétszintes (alul 40 m ² , felül 40 m ²) utcai bejáratos üzlethelyiség.	80	218800
Bókaytelep, Baross utca	Jó	Városközpontban 3, utcára nyíló üzletből álló szolgáltatóház A szolgáltatóházban 2db 8 m ² -es kis üzlethelyiség és egy 80 m ² -es kétszintes vendéglátó egység beépített bútorokkal.	96	343800
Bókaytelep	Újszerű	Szarvascsárda térnél 10 éve épült, 6 lakásos társasház emeletén gázcirkós, klimatizált iroda udvari parkolóval.	67	371300
Miklóstelep, Thököly út	Szerkezetkész	Új építésű társasház földszintjén 3 utcafronti, egy oldalsó és egy hátsó bejárattal rendelkező osztható, önálló albetétben lévő ingatlan.	175	239400
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m ² , üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m ² -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	266700
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült tégláépületben 40, 47 és 35 m ² -es üzlethelyiségek	122	300000
Bókaytelep	Jó	1990-es években épült 22 m ² -es üzlethelyiség 18 m ² -es pincével, hűtő-fűtő klímával.	22	268200
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, klimatizált, gáz cirkófűtés, riasztóval ellátott.	90	221100
Belsőmajoor	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült utcai bejáratos üzlethelyiség vendégparkolóval, klimatizált, gáz cirkófűtés, riasztóval ellátott.	95	231600
Br. átlagos m ² ár:				263.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. június hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal növeltük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére (piac területe) és méretére is.
- Az üzlethelyiség piacon belüli elhelyezkedése (emeleti iroda, csarnokon belüli vagy kívüli elárúsító hely stb...), valamint a helyiség műszaki állapota nem ismert, mely a fajlagos értéket jelentős mértékben befolyásolhatja. Az itt megadott érték közelítő jellegű.

14. Az üzlethelyiségek bruttó közelítő értéke összesen:

11.628.000 Ft/m², azaz Tizenegymillió-hatszázhuszonnyolcezer forint

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

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. július 04.

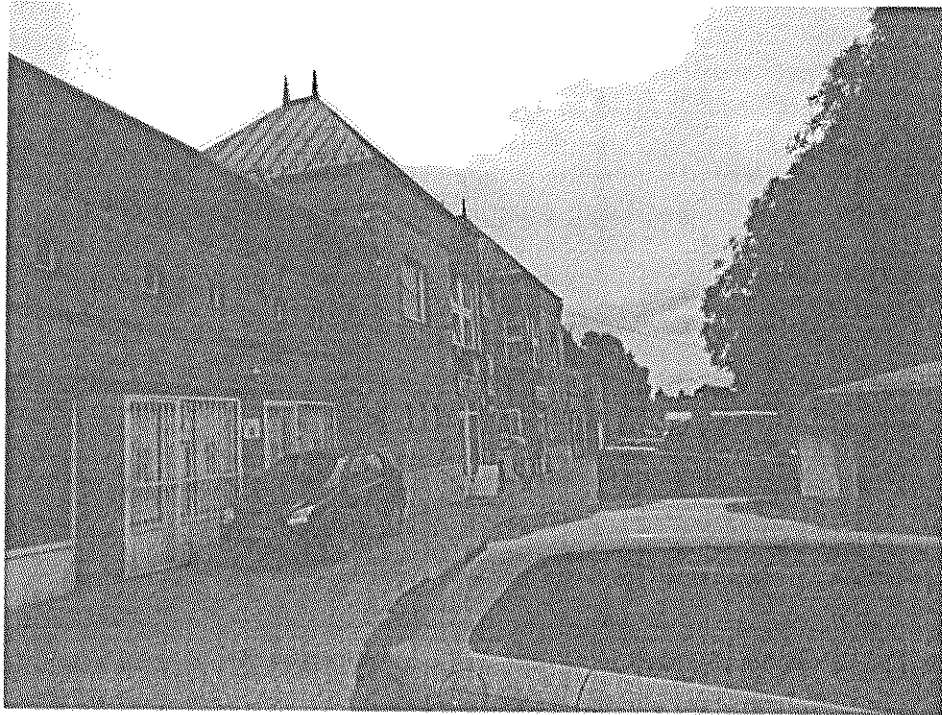
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 296-3765
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

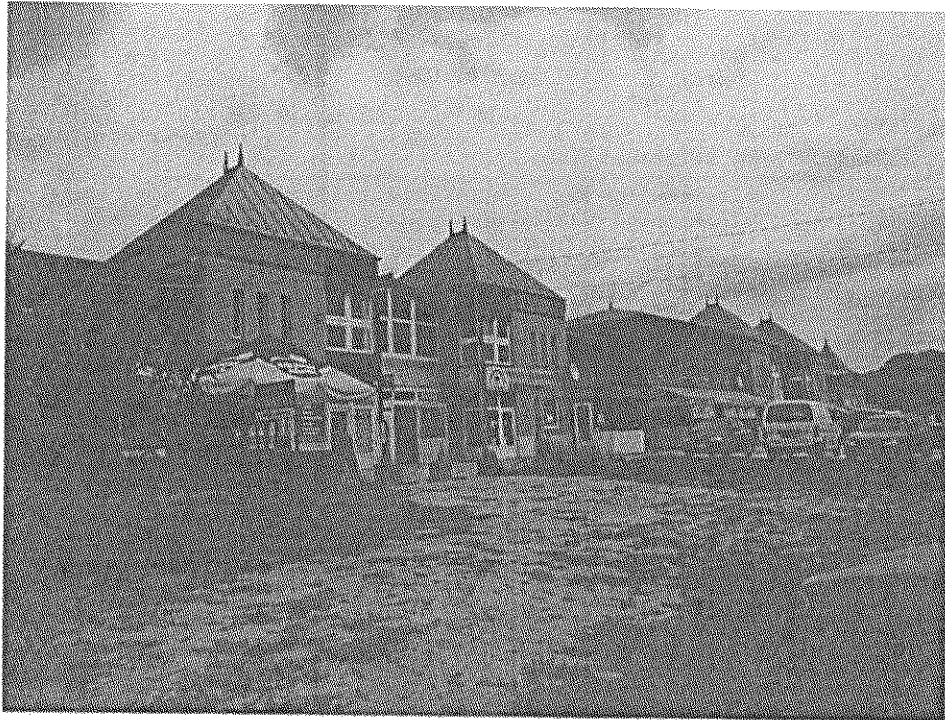
Budapest XVIII. ker. Vagyonkezelő Rt.



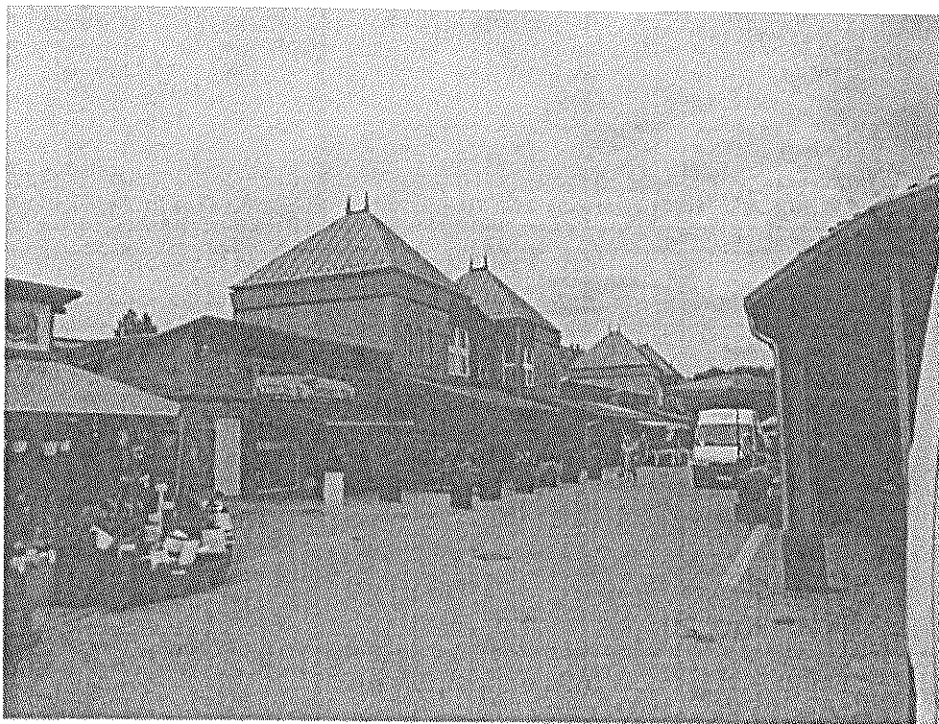
Szent Lőrinc sétány felőli külső üzletsor



Haladás utca felőli üzletsor



Balassa utca felöli üzletsor



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: 8000004/312705/2018

2018.07.03

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 155447/3/A/24 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Balassa Bálint utca. "felülvizsgálat alatt"
1183 BUDAPEST XVIII.KER. Baladás utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlet	34	0 0	98/10000	magán

Bejegyző határozat: 72269/1/2007/07.02.07

1. bejegyző határozat: 213277/2/2003/03.06.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 72269/1/2007/07.02.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tasnádi Gábor

szül. : .

a.név : .

cím : .

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 72269/1/2007/07.02.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tasnádi Gáborné

sz.név: f

szül. : .

a.név : .

cím : .

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest XVIII. ker. Szentlőrinci piac területén elhelyezkedő üzlethelyiség forgalmi értékebecslése

Helyrajzi szám: 155447/3/A/55



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

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

Budapest, 2018. július 04.

Az ingatlan értékebecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Balassa utca 2-10.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.07.03-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Üzlet
 - Helyrajzi szám: 155447/3/A/55
 - Területe: 152 m²
 - Tulajdonos: Bank Biztonság Bizalom Rt. 1/1
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Szentlőrinci piac területén elhelyezkedő 152 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékének meghatározása.
Megjegyzés: A megbízó adatszolgáltatásából nem azonosítható be, hogy az üzlethelyiség a piac mely részén helyezkedik el (telefonos elérhetőség sem állt rendelkezésre).
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 üzlethelyiségbe a bejutás nem volt biztosítva.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen alaptörésre, valamint süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, és égetett agyagtéglából, kőporos vakolattal, illetve kerámia lap külső burkolattal. A szolgáltató épület az új építés ellenére a nem megfelelően kivitelezett csapadékvíz elvezetés miatt több helyen ázik, falazata salétromos.

Födém: A szolgáltatóház földémszerkezete valószínűleg vasbetonból készült (feltárás nem történt).

Tetőszerkezet: A szolgáltató épület kis lejtésű magas tetős, valamint sátozottós kialakítású, LINDAB rendszerű csapadékvíz elleni szigeteléssel.
8. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint teljes közművel ellátott területet vettünk figyelembe:

 - Elektromos energia ellátás.

- Közüzeti vízellátás.
- Közüzeti szennyvízelvezetés kiépítve.
- Közüzeti gázellátás épületen belül.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, a Szentlőrinci piac területén, forgalmas főútvonalak csomópontjában helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó (a 217-es, 217E jelzésű autóbuszok a Szarvascsárda téren, a 182-es, 183-as, 184-es, 198-as, 282E, 284E, 93-as, 93A jelű autóbuszok a Haladás úton illetve az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek).

11. Általános értékesítő tényezők:

- Az üzlethelyiség viszonylag nagy méretű (152 m²)
- A piacokon kialakult üzemeltetési költség magas.
- A piac csarnoképületének tetőkialakítása és csapadékvíz elvezetésének szakszerűtlen kivitelezése miatt több helyen beázott, falazata salétromosodott.
- Korábban az épületen alapszigetelési problémák mutatkoztak, ami szintén a falak salétromosodását okozták.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az üzlethelyiségek a település újonnan kialakított központjában, a Szentlőrinci piac területén (speciális elhelyezkedésű), gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az üzlethelyiségek egy részének bejárata a csarnokot övező sétányra nyílik, ezeknek az üzleteknek a nyitva tartása független a piac nyitva tartásától.
- A szolgáltató létesítmény társasházzá alapítása megtörtént, ami az üzlethelyiségek esleges értékesítésénél előnyös.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

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 üzlethelyiséghez, irodához:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Szarvascsárda térenél 2 szintes, utcai bejáratos, sok kisebb helyiségből álló, jelenleg fődrázként és üzletként működő üzlethelyiség zárt	400	170000

		parkolóval.		
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Belső kétszintes (alul 40 m ² , felül 40 m ²) utcai bejáratos üzlethelyiség.	80	218800
Bókaytelep, Baross utca	Jó	Városközpontban 3, utcára nyíló üzlethelyiségből álló szolgáltatóház A szolgáltatóházban 2db 8 m ² -es kis üzlethelyiség és egy 80 m ² -es kétszintes vendéglátó egység beépített bútorokkal.	96	343800
Bókaytelep	Újszerű	Szarvascsárda térnél 10 éve épült, 6 lakásos társasház emeletén gázcirkós, klimatizált iroda udvari parkolóval.	67	371300
Miklóstelep, Thököly út	Szerkezetkész	Új építésű társasház földszintjén 3 utcafronti, egy oldalsó és egy hátsó bejárattal rendelkező osztható, önálló albetétben lévő ingatlan.	175	239400
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m ²), üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m ² -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	266700
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült téglaeépületben 40, 47 és 35 m ² -es üzlethelyiségek	122	300000
Bókaytelep	Jó	1990-es években épült 22 m ² -es üzlethelyiség 18 m ² -es pincével, hűtő-fűtő klímával.	22	268200
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, klimatizált, gáz cirkófűtés, riasztóval ellátott.	90	221100
Belsőmajoor	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült utcai bejáratos üzlethelyiség vendégparkolóval, klimatizált, gáz cirkófűtés, riasztóval ellátott.	95	231600
Br. átlagos m ² ár:				263.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. június hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal növeltük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére (piac területe) és méretére is.
- Az üzlethelyiség piacon belüli elhelyezkedése (emeleti iroda, csarnokon belüli vagy kívüli elárúsító hely stb...), valamint a helyiség műszaki állapota nem ismert, mely a fajlagos értéket jelentős mértékben befolyásolhatja. Az itt megadott érték közelítő jellegű.


14. Az üzlethelyiségek bruttó közelítő értéke összesen:

45.995.000 Ft/m², azaz Negyvenötmillió-kilencszázkilenevenötezer forint

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

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. július 04.


Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Értékelés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 292-3165
13.

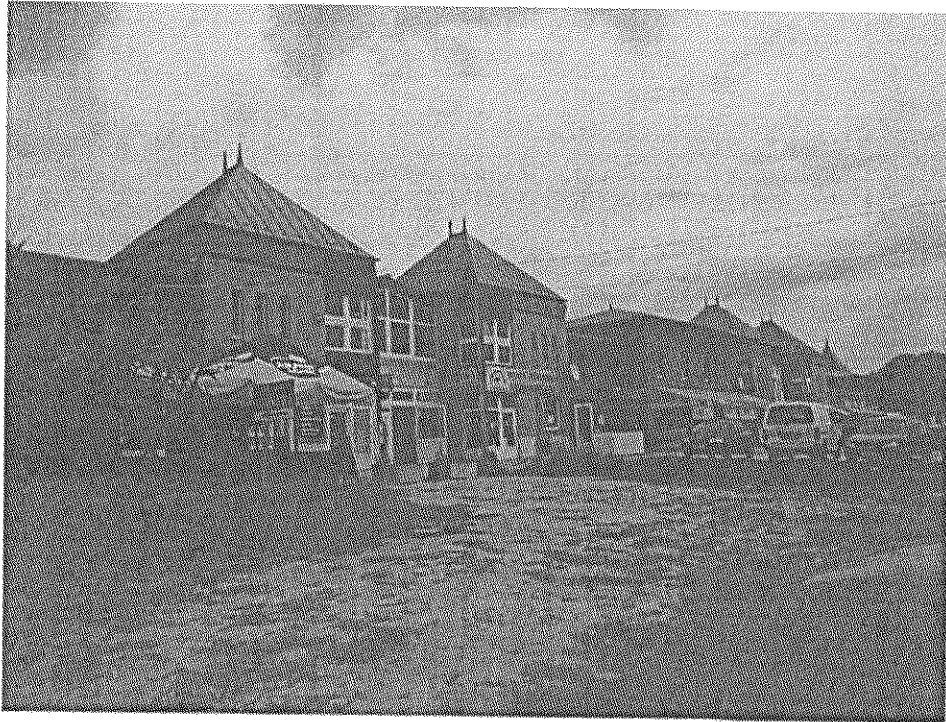
.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Budapest XVIII. ker. Vagyonkezelő Rt.



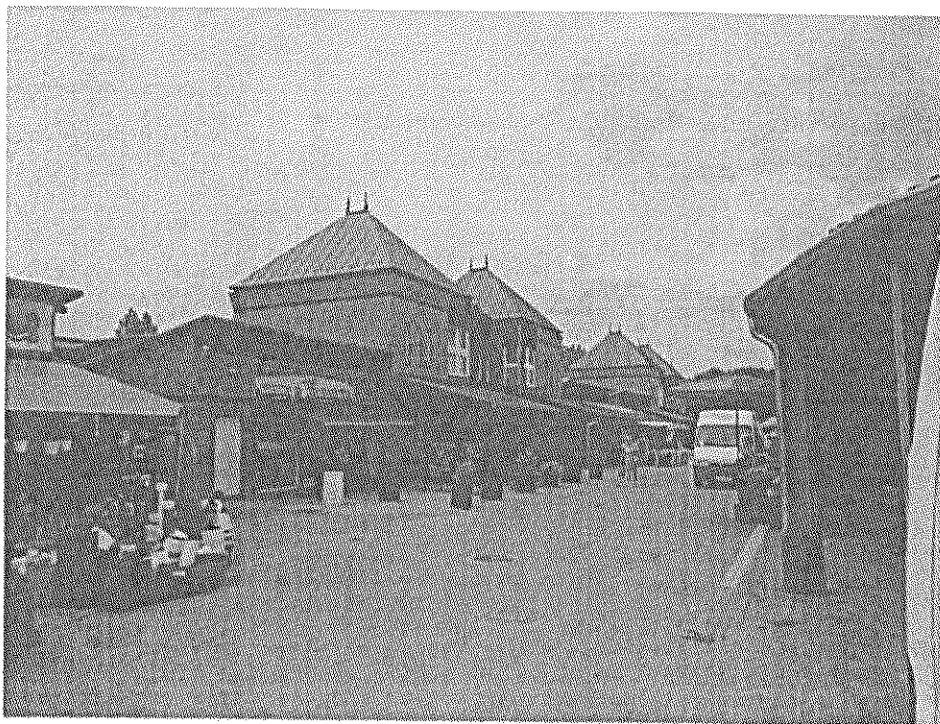
Szent Lőrinc sétány felőli külső üzletsor



Haladás utca felőli üzletsor



Balassa utca felőli üzletsor



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: 8000004/312699/2018

2018.07.03

BUDAPEST XVIII.KER.

Beltérület 155447/3/A/55 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Balassa Bálint utca. "felülvizsgálat alatt"
1183 BUDAPEST XVIII.KER. Haladás utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

üzlet	152	0 0	434/10000	társasági
-------	-----	-----	-----------	-----------

Dejegyző határozat: 213277/2/2003/03.06.23

1. bejegyző határozat: 213277/2/2003/03.06.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107858/1/2005/02.09.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BANK BIZTONSÁG BIZALOM RT

cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Darányi Ignác utca 12

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

