

ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*

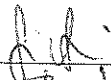
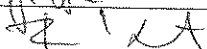
2018. év 05 24. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Rákóczi utca 31. szám alatti 141194/0/A/3 hrsz. ingatlan értékesítése tárgyában

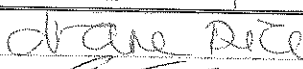
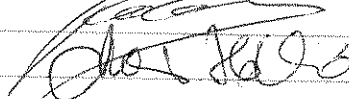

Előterjesztő:

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 aláhúzandó

<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	
* 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.

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. Az Önkormányzat **Tulajdonosi Bizottsága 293/2017. (IX.11.) számú határozatával 2017. december 31. napig tartó határidővel döntött az Ingatlan nyílt árverésen történő értékesítéséről.** Az árverés 2017. november 9. napján sikertelenül zárult, ám az értékesítési szándék továbbra is fennáll, ezért kérem a Tisztelt Bizottságot újabb döntés meghozatalára.

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

A 2017. június 21. napján kelt értébecslésben az ingatlan forgalmi értéke bruttó 8.540.000,- Ft összegben került meghatározásra, melyet a 2018. március 1. napján készült értébecslés aktualizálása megerősített.

Az értébecslésben foglaltak szerint 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).

Uggy Attila polgármester 54/2018. (II.26.) és 55/2018. (II.26.) számú határozatával értékesítésre jelölte ki a tárgybeli társasházban található másik két önkormányzati tulajdonban álló 141194/0/A/4 és 141194/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat annak érdekében, hogy jelen társasházban lévő összes önkormányzati tulajdonú illetőség értékesítésre kerüljön.

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 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 adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

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.) 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: 2018. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. MÁJ. 09.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

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



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

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

Budapest, 2018. március 01.

Az ingatlan értékecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan 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 2017. június 21-én kelt értékbecslésének aktualizálása, 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 | Műkő | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
| Raktár | Műkő | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Raktár | Műkő | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
- Ingyatlan-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 kétállószerkes, kötőgerendás nyeregtető épült égetett agyagcserep fedéssel (a tetőhéjazatot a közelmúltban lecserélték).

8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:

Az ingatlan közelében minden közmű megtalálható.

- Közüemi vízellátás bevezetve.
- Szennyvízelvezetés (közcsatorna az épület előtti közterületen, az ingatlanra történő bekötés nem történt meg).
- Közüemi 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, Nagykörösi út	Újszerű	Belső kétszintes, utcai bejáratos, 2004-ben épült üzlethelyiség, gáz cirkófűtés, műanyag nyílászárók, vendégparkoló.	90	221100
Belsőmajor	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült utcai bejáratos üzlethelyiség vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	95	231600
Újpéteritelep	Felújított	Több üzleti tevékenységre alkalmas ingatlan 540 m ² telken, önálló helyrajzi számmal, zárt parkoló, hőszigetelt épület, riasztó, kamera, klíma, gáz cirkó fűtés.	155	367700
Krepuska Géza telep	Újszerű	Üzletházban jelenleg 1 üzlethelyiség lett kialakítva, de akár 5-6 üzletre, irodára is bontható. Riasztó, gázkazán.	470	335500
Krepuska Géza-telep, Nemes utca	Újszerű	Utcai bejáratus üzlethelyiség teakonyhával, WC-vel, kézmosóval, inverteres klímával, A energiatanúsítvány	35	514000
Újpéteritelep	Nincs adat	Szinteltolásokkal készült 6 szintes épület, melyet nagyméretű pince és üzlet jellemzi. Fűtése gázkazánról üzemel, az üzlet külön gáz- és villanyórával rendelkezik. Sportkastély mellett, forgalmas kereszteződésben.	560	177400
Gloriett-telep, Gyékény tér	Nincs adat	Utcai bejáratos, 1987-ben téglából épült cirkófűtéses üzlethelyiség, cukrászműhelyként üzemel.	86	197600

Ganztelep, Üllői út	Nincs adat	560 m ² -es összközműves telken lévő egyszintes, betonfödémes üzlethelyiség, épület előtt parkolási lehetőség.	230	177800
Átlagos bruttó m ² ár:	277.800 Ft/m ²			

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~28 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az ingatlan értéke összesen:

8.540.000 Ft, azaz Nyolcemillió-ötszáznegyvenezer forint

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

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

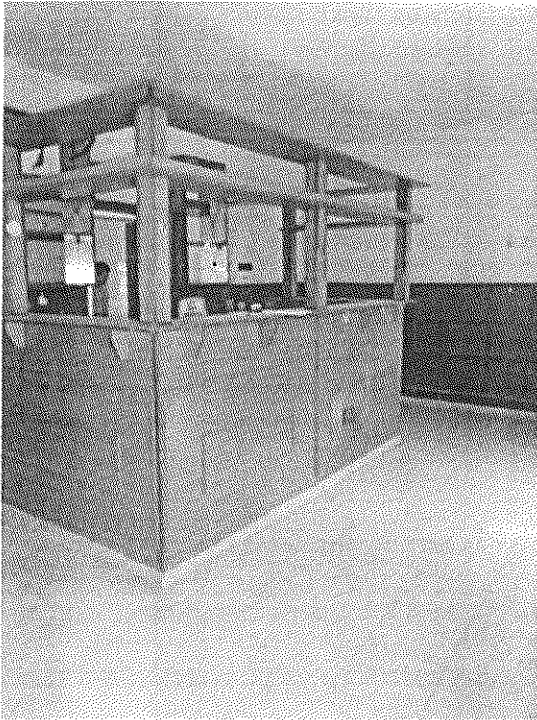
15. A értékelés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. március 01.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Értékelés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 280-3155

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

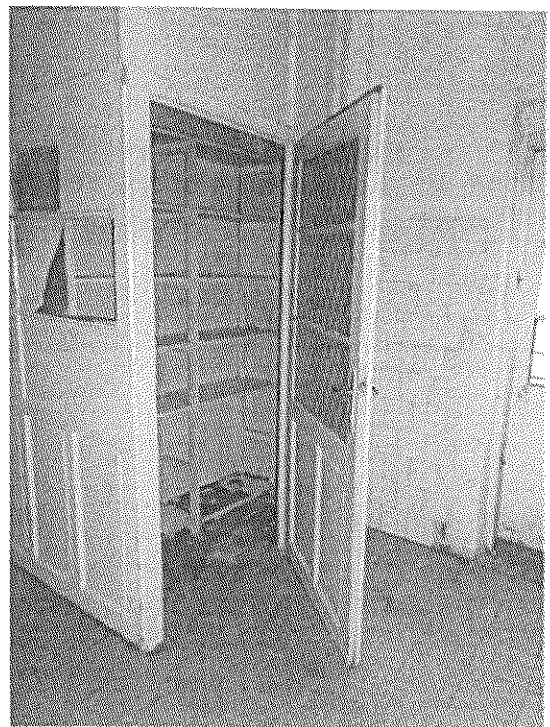
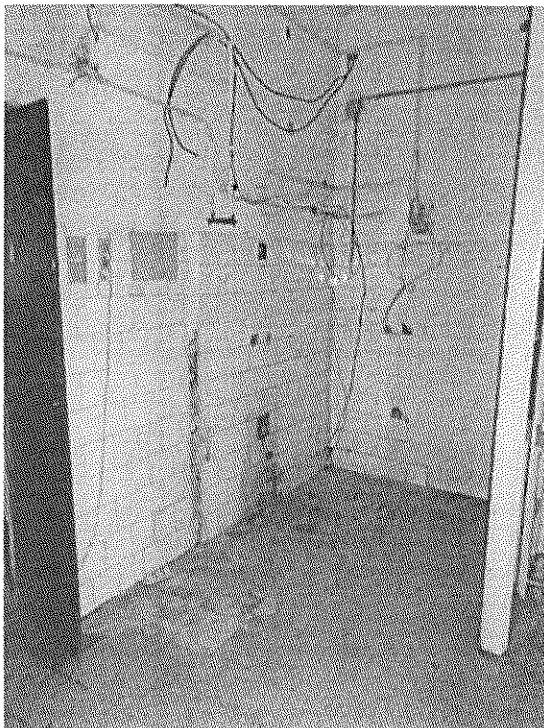
.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



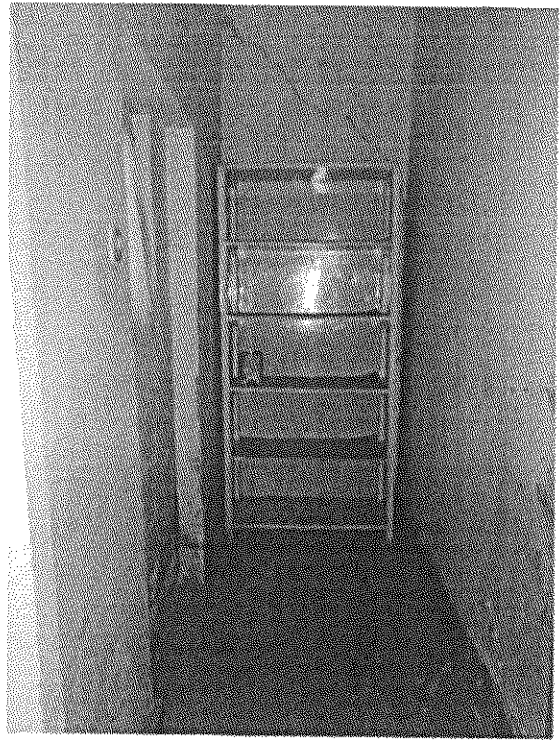
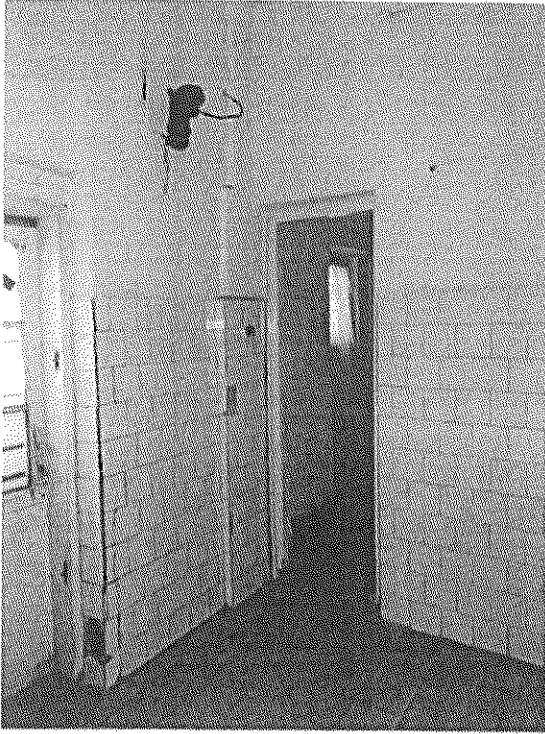
Eladótér



Közlekedő



Raktár



Raktárak



Pince

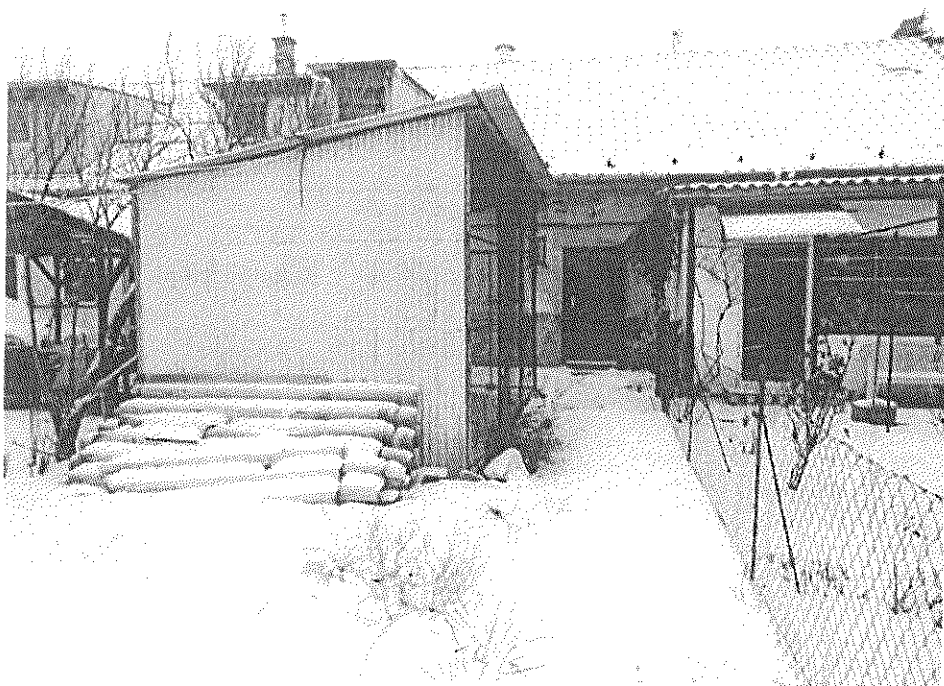


Udvari WC, kert



Női WC

Férfi WC



Udvari homlokzat



Göngyöleg tároló

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céldát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253228/2015

2015.06.16

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 141194/0/A/3 helyrajzi szám

1189 BUDAPEST XVIII. KER. Rákóczi utca 31. "Földfelvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni Eforák
Özlethelyiség Bejegyző határozat: 999987/1999/	54	0 0	203/1000	önkormányzat

2. bejegyző határozat: 250021/1994/1994.12.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250021/1994/1994.12.12

jegyeim: eredeti felvétel

jegyállás: 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

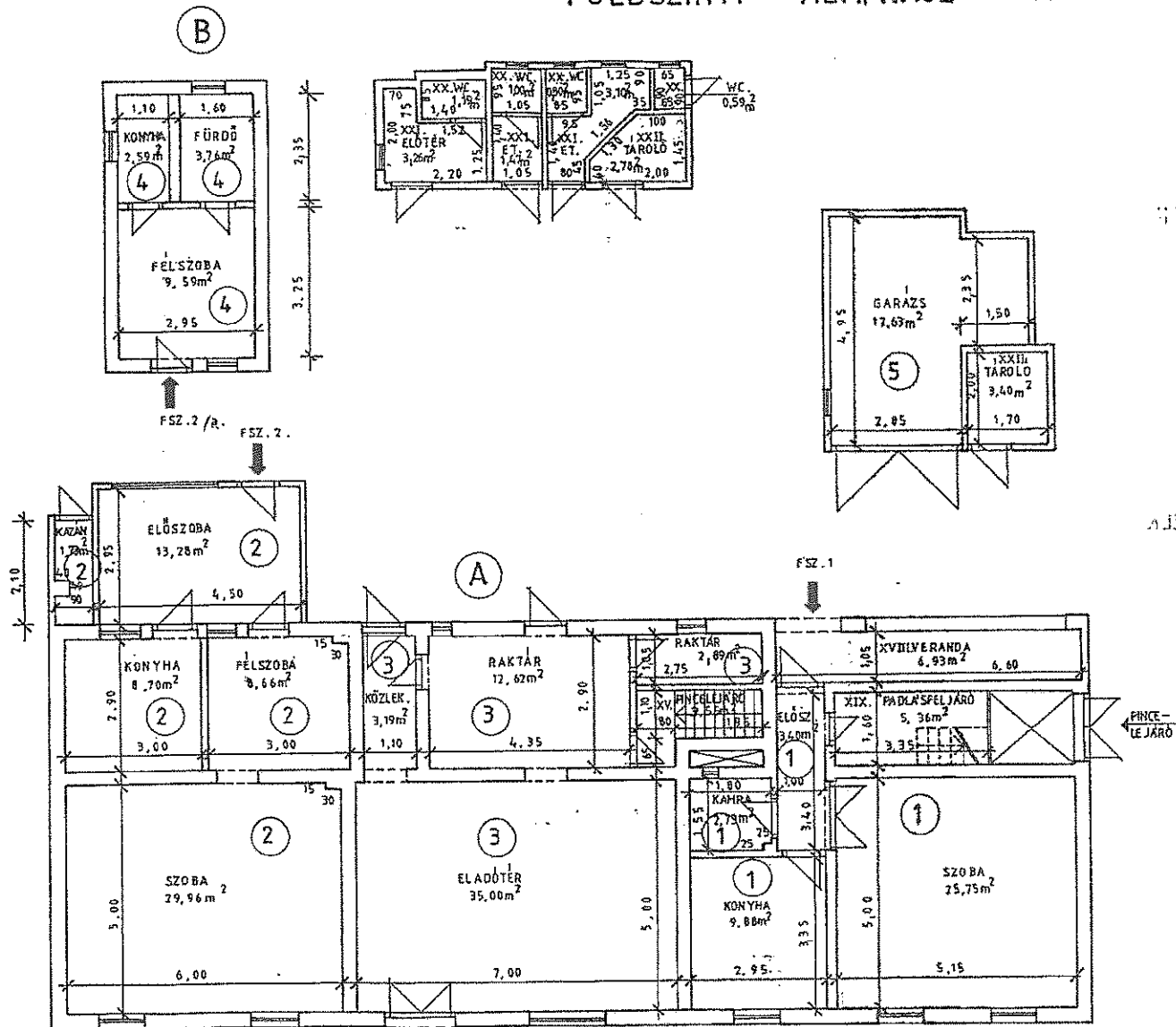
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

001.1.14



KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

XV. PINCELEJÁRÓ	3,55m ²
XVII. VERANDA	6,93m ²
XIX. PADLÁSFELJÁRÓ	5,36m ²
XX. WC - k.	3,50m ²
XXI. ELŐTEREK	7,03m ²
XXII. TÁROLÓK	6,10m ²

KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

① FSZT. 1. LAKÁS ALAPTERÜLET :	43,76m ²
② FSZT. 2. LAKÁS ALAPTERÜLET : KAZÁNHÁZ :	60,60m ² 1,73m ²
③ ÜZLETHELYISÉG ALAPTERÜLET :	57,30m ²
④ FSZT. 2/a. LAKÁS ALAPTERÜLET :	15,94m ²
⑤ GARAZS ALAPTERÜLET :	17,63m ²

BUDAPEST, XVIII. RÁKÓCZI ÚT 31.

HRSZ. 141/194 1994. október

MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV

M=1:100

HANEX KFT. BP. VI. ZICHY J. ÚT 7.

HANEX Építőipari, Kereskedelmi és Vállalkozási Korlátolt Felelősségű Társaság	
NYUSIK LASZLO	ANDRÁSI IMRE