

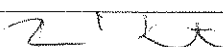
**ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság\***

2018. év november hónap 13. napján tartandó ülésére

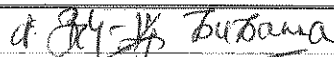


**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület Rákóczi utca 35. fszt. 7. szám alatti lakás értékesítésére vonatkozóan**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:****Javasolt meghívott: -**

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

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja	
* <i>megfelelő rész aláhúzendó</i>		

## Tisztelt Bizottság!

Az 1188 Budapest, Rákóczi utca 35. fszt. 7. szám alatti, 141197/0/A/5 hrsz.-ú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

Az 1188 Budapest Rákóczi utca 35. szám alatti ingatlan egy társasház, ahol 6 db lakás, 2 db garázs, 1 db üzlethelyiség, 1 db raktár és tároló található. A társasházban 1 db lakás, 1 db üzlethelyiség, 1 db raktár, 1 db garázs, 1 db tároló képezi az Önkormányzat tulajdonát.

A lakásban 1 szoba, konyha, kamra, zuhanyzó + WC található.

Az ingatlan Újpestertelep, Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el. A környezet infrastrukturális ellátása, tömegközlekedési eszközökkel történő megközelítése nem kielégítő. Az épület karbantartott, homlokzati felújítása, külső hőszigetelése, a tető héjazat cseréje megtörtént. A lakás komfortosított, de műszaki állapota továbbra sem kielégítő. A lakás alaprajzi kialakítása, épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen. A felmenő falakon a konyhában felnedvesedés tapasztalható, amely az alapszigetelés hiányára, vagy tönkremenetelére utal.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét **nettó 7.389.000,- Ft összegben** határozta meg.

Amennyiben a Népjóléti és Tulajdonosi Bizottság a fent említett ingatlant értékesítésre jelöli ki, úgy célszerűnek látszik az ingatlan jelenlegi állapotában, nyílt árverésen történő értékesítése.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelet 60 -61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

*„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.*

*(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő*

rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

**61. §** Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése és 48. §-a alapján:

„**43. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„**48. §** Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a T. Bizottság elé:

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 141197/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1188 Budapest, Rákóczi u. 35. fszt. 7. szám alatti ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés. Az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **nettó 7.389.000.- Ft**, azaz nettó hétmillió-háromszáznyolcvankilencezer forint.

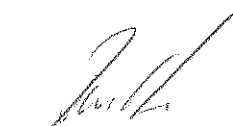
Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

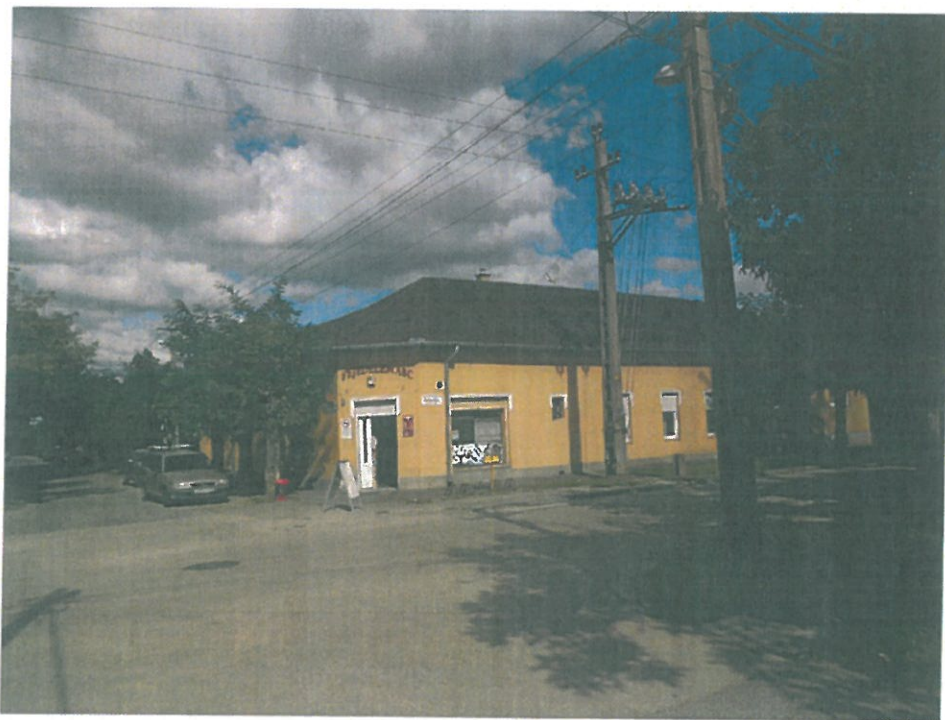
Határidő: 2019. április 30.

Budapest, 2018. 11. 05.

  
Dömötör István  
alpolgármester

Melléklet: értékbecslés

Budapest XVIII., Rákóczi u. 35. fszt. 7. szám  
(hrsz: 141197/0/A/5) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 02.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Rákóczi u. 35. fszt. 7.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017.05.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: Lakás
  - Helyrajzi szám: 141197/0/A/5
  - Területe: 32 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 67/1000
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 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  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben a Budapest XVIII., Rákóczi u. 35. fszt.7. szám alatt elhelyezkedő 32 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi lakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 1080 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek 67/1000-ed részével.
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, részben alapincézett társasház egyik lakása.  
Helyiségek, és burkolataik:
 

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Laminált padló	Közepes	Festés	Közepes
Konyha	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes
Kamra	-	-	Festés	Elhasználódott
Zuhanyzó + WC	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes

A fszt.7 sz. lakás alapterülete összesen: 32 m<sup>2</sup>.
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**  
A részben alapincézett, egyszintes épületből álló felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű. Az ingatlan a Törvény u. és a Rákóczi u. sarkán helyezkedik el, a lakás bejárata az udvarra nyílik.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap készült.
- Felmenő falak: A főfalak kisméretű illetve homokkő téglából épült 38 cm vastagságban. A pincefalak terméskőből és égetett agyagtéglából épültek. Az épületet a közelmúltban Dryvit hőszigetelő rendszerrel látták el. A felmenő falakon a konyhában felnedvesedés tapasztalható, amely az alapszigetelés hiányára, vagy tönkremenetelére utal.
- Födém szerkezet: A pince fölött célgerendák közti téglabetétes (poroszsüveg) illetve monolit vasbeton födém, a földszint fölött borított gerendás fafödém épült. A konyha fölötti födém szerkezet enyhén hasas.
- Tetőszerkezet: A zárófödém fölé álló - illetve dőltszékes fa szerkezetű nyeregtető épült bitumenes alapanyagú hullámlemez héjazattal.

#### 8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzem vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzem gázellátás. Gázóra van, a lakásba történő bekötő vezeték levágva.
- A lakás fűtését fali elektromos radiátorok, melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értébecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Újpesti téren, 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. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt a kamrában felázott. Az épület homlokzatán felnedvesedés nyoma nem látszik, valószínűleg a korábban elkészült külső hőszigetelés eltakarja.
- A alaprajzi kialakítása (konyhából nyílik a zuhanyzó és a WC), épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen.
- A lakás elektromos fűtéssel rendelkezik.
- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.

#### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Összközműves ingatlan, gondozott kert.

- Az épület karbantartott, homlokzati felújítása, külső hőszigetelése, a tető héjazat cseréje a közelmúltban megtörtént.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- A lakás komfortosított, esztétikai felújítását a közelmúltban elvégezték.

### 13. Az értébecslés 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, illetve 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 fajlagos m <sup>2</sup> ár
Újpestertelep, Kisfaludy utca	Újszerű	4 szobás, 3. emeleti, téglalapítású, duplakomfortos belső kétszintes lakás házközponti fűtéssel, egyedi méréssel, 16 m <sup>2</sup> erkély, klíma, lift, délnyugati tájolás.	77	389600
Újpestertelep, Podhorszky utca	Közepes	1 szobás, földszinti, téglalapítású, komfortos lakás, gázkonvektor, önálló garázs, 100 m <sup>2</sup> kertész.	33	390900
Újpestertelep	Közepes	2 szobás, összkomfortos, gázcirkós lakás 3 lakásos udvarban, 150 m <sup>2</sup> saját kertész, udvari beálló, délnyugati tájolás.	60	381700
Újpestertelep, Vasút utca	Felújított	3+1/2 szobás, összkomfortos, házközponti fűtés, 1. emeleti lakás, új nyílászárók, 23 m <sup>2</sup> erkély, udvari beálló.	85	308200
Újpestertelep	Közepes	1 szobás, komfortos földszinti lakás, gázkonvektor, tároló, tetőterasz, keleti tájolás.	32	437200
Újpestertelep, Stefánia utca	Jó	3 szobás, összkomfortos családi ház, gázcirkó, és vegyes tüzelésű kazán, pince, tároló, önálló garázs, 804 m <sup>2</sup> telek.	97	402100
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				385.000 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~40 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe:  $(1080 \text{ m}^2 - 436 \text{ m}^2) \times 67/1000 \approx 43 \text{ m}^2$ .

$43 \text{ m}^2 \times 23.000 \text{ Ft/m}^2 = 989.000 \text{ Ft}$ , azaz

Kilencszáznolcvankilencezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$32 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 6.400.000 \text{ Ft}$ , azaz

Hatmillió-négyszázezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

**7.389.000 Ft, azaz**

**Hétmillió-háromszáznolcvankilencezer forint**

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

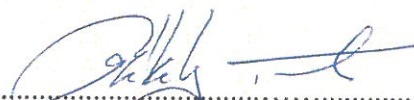
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. október 02.



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

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



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

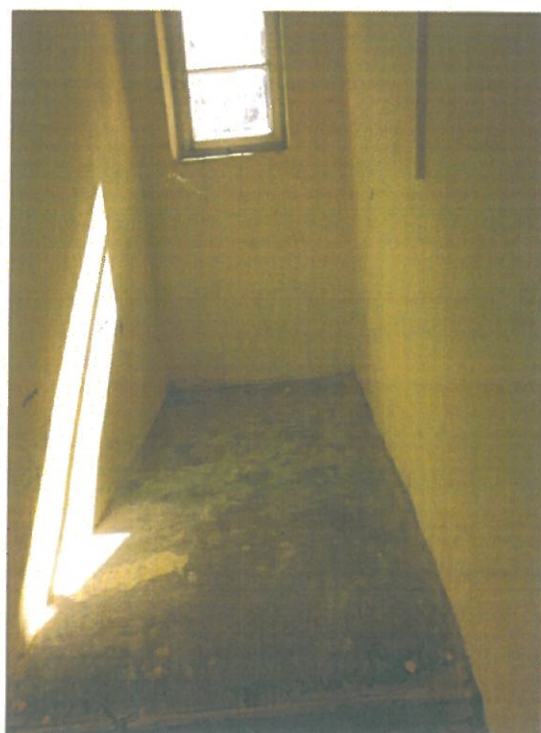




Szoba



Konyha



Kamra



Zuhanyzó+WC



Bejárat



Udvari homlokzat



Udvar



1. oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/213014/2017

2017.05.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Beltérület 141197/0/A/5 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Rákóczi utca 35. ajtó:7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	16	1 0	35/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999987/1999/			törlesztő határozat: 100053/1/1999/94.03.17	
lakás	52	1 0	67/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 100053/1/1998/1994.03.17				

2. bejegyző határozat: 86565/2/1994/1993.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 86565/2/1994/1993.12.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővé nem rendelkezik



141154  
Vásáros tér

Törvény utca

Póth Irén utca

Rákóczi utca

141194

141201

141195

141200

141196

141197

141198

141199

141201

140880

140878

140880

140878

140877

140882

140876

140875

140883

140881

140913

140842/2

(141039)

(140897)

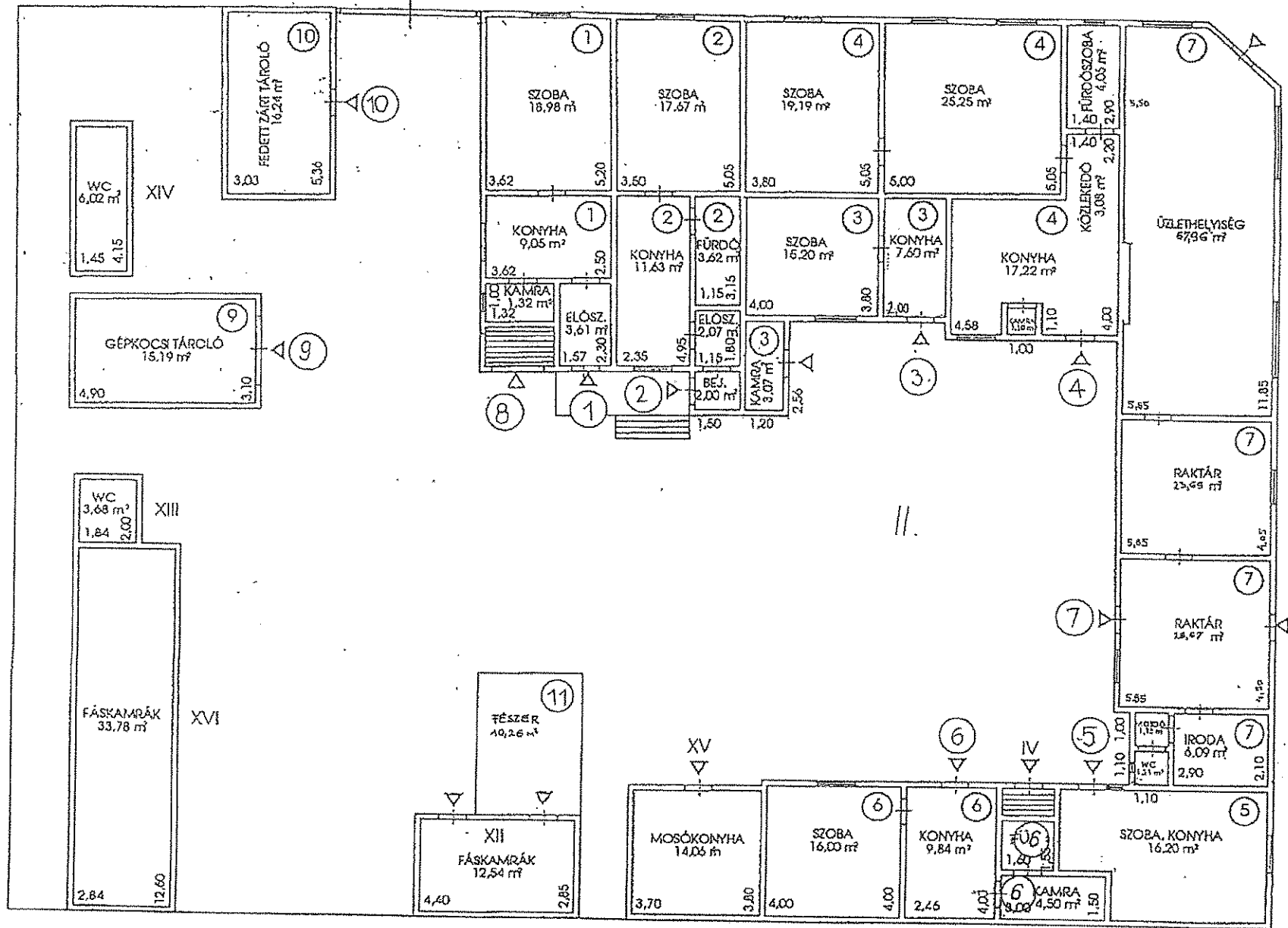
(140861)

(141181)

(141155)

(141039)





Budapest, XVIII. Rákóczi u. 35. (HRSZ. 141197) lakóépület felmérése. Fszf alaprajz.