

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság

2018. év október hónap 09. napján tartandó ülésére


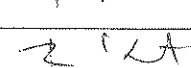
TUL-76

Előterjesztés tárgya: Budapest, XVIII. kerület 151929 hrsz.-ú, természetben 1184 Budapest, Üllői út 319. szám alatt található ingatlannal kapcsolatosan 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 aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonszerzési és értékesítési jogszabály 30.§ (6) bekezdés b) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A 151929 hrsz.-ú, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 319. szám alatt található, 486 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jogával terhelt.

Az ingatlan tulajdonosa, Kis József Ervin 2018. augusztus 09. napján adásvételi szerződést kötött Gál Gábor György vevővel, majd ügyvédje által megkérte az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát.

Az adásvételi szerződésben felek kölcsönösen megállapodva a vételárat 22.000.000,- Ft, azaz huszonnégy millió forint összegben határozták meg.

Az Üllői úti Tudásközpont mellett közvetlenül elhelyezkedő 486 m² nagyságú telken egy ~87 m² nagyságú utcafrontos üzlethelyiség és egy ~25 m² nagyságú lakás található. A telekre autóbehajtási lehetőség nem biztosított.

A döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda értékbecslést kért Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól.

A 2018. október 25. napján kelt értékbecslésben az ingatlan forgalmi értéke 26.100.000,- Ft-ban lett meghatározva.

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: Vagyonszerzési és értékesítési jogszabály) 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) bekezdés b) pontja szerint:

„*Forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója:*

b) ha a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerinti illetékes önkormányzati bizottság.”

Ingatlan vásárlásra az Önkormányzat 2018. évi költségvetési rendeletének 5/a. tábla 803. költségvetési során nem áll rendelkezésre fedezet.

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot 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 11. § (7) bekezdése, valamint a 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt**, hogy a 151929 hrsz.-ú, természetben 1184 Budapest, Üllői út 319. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 486 m² területű ingatlanra vonatkozóan – a 2018. augusztus 09. napján megkötött módosított adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel – **nem kíván élni elővásárlási jogával, nem kívánja megvásárolni az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 22.000.000,- Ft, azaz huszonkétfélmillió forintos vételáron.**

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

Határidő: 2018. október 31.

Felelős: polgármester

1/b. Határozati javaslat

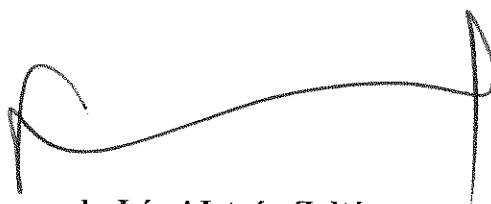
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése, valamint a 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt**, hogy a 151929 hrsz.-ú, természetben 1184 Budapest, Üllői út 319. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 486 m² területű ingatlanra vonatkozóan – a 2018. augusztus 09. napján megkötött módosított adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel – **élni kíván elővásárlási jogával, meg kívánja vásárolni az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 22.000.000,- Ft, azaz huszonkétfélmillió forintos vételáron.**

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

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. október 5.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:

1. adásvételi szerződés
2. értékbecslés

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: (születéskori neve: _____; anyja leánykori neve: _____; lakcíme: _____; születési hely, idő: _____);
2. adóazonosító jelszám: _____ személyi azonosító: _____, mint Vevő (a továbbiakban: Vevő, másnéven: _____),
leánykori neve: _____ (születéskori neve: _____; anyja leánykori neve: _____; lakcíme: _____; születési hely, idő: _____);
3. adóazonosító jelszám: _____ személyi azonosító: _____, mint Eladó (a továbbiakban: Eladó - Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek - között megkötött napon és helyen, alábbi tartalommal:

1.§ A szerződés tárgya

- a.) Eladónak kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest XVIII. Kerület belterület 151929 helyrajzi számon nyilvántartott, 486 négyzetméter alapterületű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- b.) A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlant terheli Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.) (a továbbiakban: Jogosult) javára bejegyzett elővásárlási jog.
- c.) A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan természetben a 1184 Budapest, Üllői út 319. szám alatt található.
- d.) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222.§-a alapján ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy más okból lehetetlenné válik. Az ajánlati köztétel a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg. Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésnek a tulajdonjog átruházására vonatkozó rendelkezései azon a napon lépnek hatályba, amikor Vevő rendelkezésére áll (Vevőnek vagy az ellenjegyző ügyvédnek átadásra került) a Jogosult azon nyilatkozata, hogy nem él az elővásárlási jogával vagy pedig a Jogosult a vele közölt vételi ajánlatra a vonatkozó tértivevény tanúsága szerint a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem válaszolt. Felek megállapodása alapján az Eladó köteles a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd kezébe megújított tértivevényes levél formájában a Jogosultat három munkanapon belül.
- e.) Felek egyetértéssel, hogy egyikük sem tekinthető felelősnek a jelen szerződés teljesedésének a megkötéséért abban az esetben, ha a Jogosult él az elővásárlási jogával. Ebben az esetben az Eladó a kapott foglalót, illetve a teljes vételárát az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított öt munkanapon belül köteles kamatok nélkül visszafizetni Vevőnek.

2.§ Vételár és fizetési feltételek

- a.) Eladó adja, Vevő pedig kifizeti és megtekintett állapotban 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a kölcsönösen kialakított **22.000.000,- Ft**, azaz **huszonkettőmillió forint** vételárért.
- b.) Vevő 2013. július 20-án készpénzben megfizetett Eladó részére 2.000.000,- Ft-ot, azaz **kettőmillió forintot** foglaló jogcímen, aki a foglaló átvételét a jelen szerződés aláírásával is megerősíti. A foglaló megfizetésére a Felek kötelezettségvállalásának megerősítőeként kerül

sor. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, mely szerint a szerződés teljesedésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni. A foglaló a költésért és a számlázásért kerül.

- c.) Vevő a vételár fennmaradó részét, 20.000.000,- Ft-ot, azaz húszmillió forintot 2018. augusztus 13-ig átutalja Eladónak a Gránit Bank Zrt.-nél vezetett 12100011-10021907-00000000 számú bankszámlájára.
- d.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan tulajdoni lapján olyan széljegy előzi meg, mely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában teher bejegyzésének vezet, vagy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása után teher került bejegyzésre, és a Vevő vonatkozó írásos felhívásának kézhezvételétől számított tíznapos munkanapon belül Eladó intézkedik a széljegy, illetve teher alapjául szolgáló jogviszonnyal járó fizetési kötelezettség kiegyenlítéséről és a széljegy, illetve teher törléséről.

3.§ Szavatosság

- a.) Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének időpontjában nem rendelkezik olyan hibával, amelyet Vevő nem ismer, az Ingatlant nem idegeníti el, nem terheli meg, Vevő egyetértése nélkül az Ingatlan vonatkozásában jogügyletet nem köt.
- b.) Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlant visszavásárlási-, illetőleg vételi-, valamint a korlátozásmentes tulajdonszerzésre kihatással lévő egyéb jog, továbbá adó-, illetve adók módjára behajtható tartozás nem terheli, kivéve az 1.§ b.) pont szerinti elővásárlási jogot.
- c.) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan tulajdonjoga per-, teher- és igénymentes állapotban száll át Vevőre.
- d.) Eladó kijelenti, hogy nincsen olyan volt és mostani házastárs- és/vagy élettársa, akik vagy akiknek esetleges örökösai ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igényt formálnak az Ingatlanra. Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlanértékesítés nem tartozik a Ptk. 4:48.§ hatálya alá.

4.§ Tulajdonátszállás, függőben tartás

- a.) Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.§ c.) pont szerinti átutalás megtörténtét követően öt munkanapon belül öt példányban kiállítja azon nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban az 1.§ a.) pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog – vétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön.
- b.) Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Vevő csak a 2. §. a) pontban rögzített teljes vételár megfizetése esetén szerzi meg az 1. § a.) pontban körülírt Ingatlan tulajdonjogát, így az Eladó a teljes vételár megfizetésének feltételével hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bekezdés b.) pontja alapján Vevő javára vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön, azonban szerződő Felek kéri az illetékes Földhivatalt, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzését az Eladó 4.§ a.) pontjában hivatkozott nyilatkozatának a Földhivatalhoz történő becsatolásáig, de legfeljebb a jelen szerződésnek a Földhivatalhoz történő benyújtásától számított tizedik hónapig tartsa függőben. Szerződő Felek a jelen okirattal kéri, az Eladó pedig kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó által aláírt bejegyzési engedélynek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig a Vevő tulajdonjogának bejegyzését az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt függőben tartás jogintézményére való hivatkozással tartsa függőben és vegye nyilvántartásba.

5.§ Birtokbavétel

- a.) Vevő az ingatlan birtokába lépett 2018. augusztus 6-án. Vevő az Ingatlan birtokba lépésétől élvezzi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.


ELADÓ
 VEVŐ
 2018. augusztus 6.

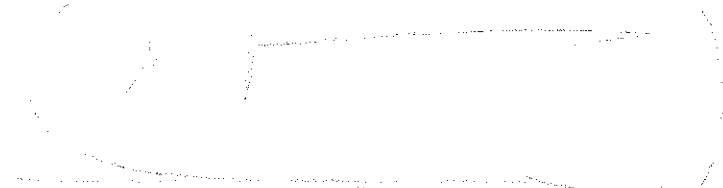
- b.) Felek vagy meghatalmazottjaik a birtokbaadáskor külön jegyzőkönyvben rögzítették az Ingatlanban található mérőórák állását és szükség esetén a mérőóra-állások alapján egymással elszámolnak. Eladó köteles továbbá az Ingatlanba bejelentett magánszemélyeket, gazdasági társaságokat, egyéb jogi személyeket és más jogi személyiséggel nem rendelkező személyeket kijelenteni. Felek vagy meghatalmazottjaik a birtokbaadást követően szükség esetén közösen személyesen járnak el a közüzemi szolgáltatók előtt a vonatkozó szerződések Vevőre történő átirása ügyében, amint a jelen szerződésnek a tulajdonjog átruházására vonatkozó rendelkezései hatályba lépnek.
- c.) Abban a nem várt esetben, ha a Jogosult él elővásárlási jogával, úgy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított öt munkanapon belül Vevő az Eladó birtokába visszatérve az Ingatlan, illetve külön jegyzőkönyvben rögzített az ingatlanban található mérőórák állását és szükség esetén a mérőóra-állások alapján egymással elszámolnak, Vevő használati díjat nem fizet.

6.§ Egyéb rendelkezések

- a.) Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok.
- b.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek, beleértve a vagyonszerzési illetéket, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit, Vevőt terhelik. Eladót terheli ellenben az Ingatlan esetleges tehermentesítésével felmerülő valamennyi költség.
- c.) Jelen szerződés alkalmazásában a jognyilatkozatokat írásban személyesen, futárral vagy ajánlott tértivevényes postai küldemény formájában kell a másik Féllel közölni. A tértivevényes ajánlott postai küldemény formájában elküldött jognyilatkozat a tértivevényen feltüntetett átvételi időpontban minősül közöltnek, illetve ha a küldemény 'nem kereste', 'ismeretlen', 'elköltözött' vagy 'nem fogadta el' megjelöléssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy a jognyilatkozat a hivatkozott megjelölés tényét igazoló postai bélyegzőn feltüntetett napon tekinthető közöltnek, míg futárral történő kézbesítés esetén a tényleges kézbesítés vagy az átvétel megtagadásának napján.
- d.) Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint energetikai minőségtanúsítvány készítendő az Ingatlan vonatkozásában, melyet Domaniczky Livia (jogosultsági száma: TÉ 01-59756) HET-00815997 szám alatt kibocsátott és melynek másolati példányát a Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően átvette.
- e.) Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes földhivatal, ingatlan-nyilvántartást vezető hivatal és az állami adóhatóság előtti képviselőikkel, valamint az elővásárlási jog vonatkozásában a Jogosult előtti képviselőikkel meghatalmazzák a Gerber Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Gerber Miklós; székhelye: 1146 Budapest, Thököly út 58-60.). Eladó külön is meghatalmazza a Gerber Ügyvédi Irodát, hogy a Jogosult előtt képviselje az elővásárlási jog gyakorlására, illetve az arról való lemondásra vonatkozó eljárásokban. Eljáró ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- f.) Jelen szerződés az ügyvéd általi ellenjegyzés időpontjában lép hatályba.
- g.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

Budapest, 2018. augusztus 9.


 Gál Gábor György
 Vevő


 Dr. Kis József Ervin
 Eladó

Alulírott dr. Gerber Miklós ügyvéd (kamarái azonosító száma: 36060631; lajstromszám: 18056) a jelen szerződést Budapesten, kettőezer-tizennyolc év augusztus hónap kilencedik napján készítettem és ellenjegyzem:


 Dr. Gerber Miklós
 Ügyvéd

Budapest XVIII., Üllői út 319. szám (hrsz: 151929)
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 319.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2018.08.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi szám: 151929
 - Területe: 486 m²
 - Tulajdonos: Kis József Ervin
 - Teher: Elővásárlási jog. Jogosult: XVIII. ker. Önkormányzat.
 - 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:**
Természetben a Budapest XVIII., Üllői út 319. szám alatt elhelyezkedő ~ 112 m² alapterületű családi ház forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 486 m² kiterjedésű telekkel.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési 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 épület, melyben egy 87 m² alapterületű üzlethelyiséget (utoljára szoláriumként működött) és egy ~ 25 m² alapterületű lakást alakítottak ki.

Az üzlet helyiségei és burkolatai:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	23,90	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta	Elhasználódott
Szolárium fülkék	25,65	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta	Közepes
Közlekedő	9,86	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festett tapéta	Közepes
Zuhanyzó + WC	3,78	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Kiszolgáló helyiség	6,46	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	14,11	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	2,92	Kerámialap	Jó	Csempe + festés	Jó + elhasználódott
Összesen:	86,68 m² ≈ 87 m²				

A lakás helyiségei és burkolatai:

A lakásba nem sikerült bejutni, lakott, az ott lakó nem volt otthon.

7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Az épület hagyományos építési móddal épült.

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

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak (35 cm vastagságú) égetett téglafalak, külső kőporos vakolattal.

Födém: Az épület korát figyelembe véve borított gerendás, vagy csapos gerenda fafödémre lehet következtetni (feltárás nem történt, a padlástérbe nem jutottunk be).

Tetőszerkezet: Az épület utcafronti részén faanyagú nyeregtető, az udvari épületrész fölött félnyereg tető épült.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzeti vízellátás.
- Közüzeti szennyvízelvezetés.
- Közüzeti gázellátás.
- Az épület fűtése gázkonvektorokkal, meleg víz ellátása elektromos bojlerrel megoldott.
- Elektromos energia ellátás.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, Liptáktelepen, forgalmas főútvonal mentén, helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as autóbuszok, valamint az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával.

11. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a korszerű előírásoknak nem felel meg.
- Az épület falazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát jelzi.
- A helyiségek padló- és falburkolatai túlnyomó részt felújításra szorul.
- Az épület közvetlen utcafrontra épült, magas zaj- és porszennyezés.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.
- A telekingatlan mérete kicsi (486 m²).

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan alapközműekkel ellátott.

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, 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 ²)	Telek területe (m ²)	Kínálati bruttó m ² ár
Liptáktelep, Darányi I. utca	Jó	5 szobás, 2 szintes duplakomfortos családi ház, légkondicionáló, gáz cirkó, parkosított kert, 2 állásos garázs	200	647	274500
Liptáktelep, Darányi I. utca	Felújítandó	4+2 fél szobás, belülről teljesen felújítandó családi ház, jelenleg nincsenek nyílászárók és fűtés.	105	540	284800
Liptáktelep	Jó	2 szobás, összkomfortos házrész, légkondicionáló, gáz cirkó, fedett terasz, DD energiatanúsítvány, melléképületben szoba, fürdőszoba, tároló.	46	505	454300
Liptáktelep	Felújított	2+4 fél szobás, tetőtér beépítéses, duplakomfortos családi ház, légkondicionáló, gáz cirkó, parkosított kert, különálló garázs, motoros kapu.	141	561	356000
Liptáktelep, Liszt Ferenc u.	Közepes	3 szobás, összkomfortos családi ház, gáz cirkó.	90	1029	466700
Liptáktelep	Jó	4 szobás, 3 szintes, 1990-ben épült duplakomfortos családi ház, gázkazán, kertben medence, önálló garázs	210	540	247100
Liptáktelep	Jó	4 szobás, 2 db 2 szobás földszintes, kétgenerációs összkomfortos épület, külön gáz cirkó, önálló garázs	228	540	232500
Liptáktelep	Jó	3+3 fél szobás, tetőtér beépítéses, duplakomfortos családi ház, gáz cirkó, 3 éve hőszigetelt, új tetőszerkezet, különálló garázs, motoros kapu.	137	526	339400
Átlagos m ² ár:		331.900 Ft/m ²			

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan egyedi alaprajzi kialakítására is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:
 $310 \text{ m}^2 \times 30.000 \text{ Ft/m}^2 = 9.300.000 \text{ Ft}$, azaz
 Kilencmillió-háromszázezer forint


Az épület forgalmi értéke:
 $112 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{ Ft/m}^2 = 16.800.000 \text{ Ft}$, azaz
 Tizenhatmillió-nyolcszázezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
 26.100.000 Ft, azaz
 Huszonhatmillió-százezer 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. szeptember 25.



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

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Előadó
 1131 Budapest, Baross
 Tel: 290-3185
 13.


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

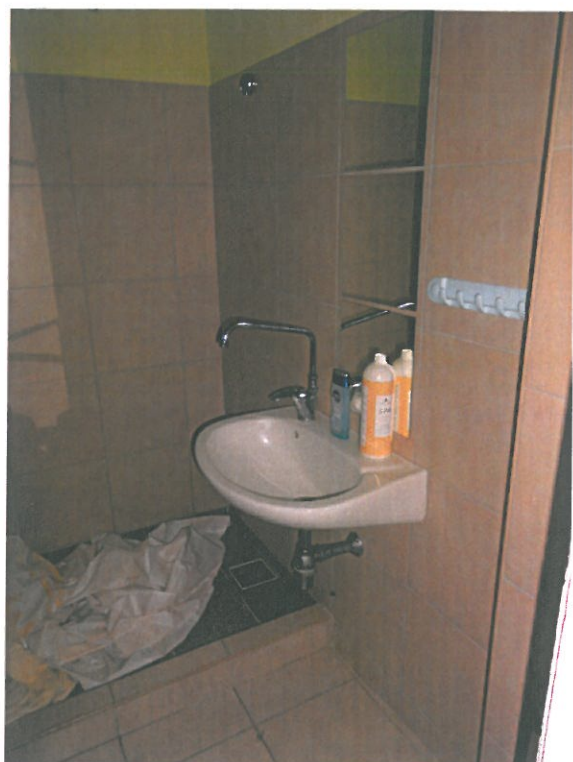


Eladóter





Közlekedő



Zuhanyzó



WC



Fürdőszoba



Udvari homlokzat



Melléképület - lakás



Udvari homlokzat



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás szám: 8000004/369636/2018

2018.08.07

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor: 6

telterület 151929 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 319.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

498 (m²) törő határozat: 9018/2001

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
adatszám	ha m ²	k.FiII	adatszám	ha m ²	k.FiII
adatszám	ha m ²	k.FiII	adatszám	ha m ²	k.FiII

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

498

00

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 63642/1/2000/00.02.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 25569/1982./VII.5./

törő határozat: 63642/1/2000/00.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Csöke Istvánné

sz.név: Vigh Ilona

cím : 5208 TÖRŐSZENTMIKLÓS Vöröshádegy utca 74.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 75570/1/2019/19.03.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 63642/1/2000/00.02.11

törő határozat: 75570/1/2019/19.03.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kis József

szül. : 1937

sz.név: Varga Mária

cím : 1180 BUDAPEST XVIII. KER. Földes utca 17

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 75570/1/2019/19.03.22

jogcím: öröklés

öröklés: II / 3.

jogállás: tulajdonos

név : Kis József Ervin

sz.név: Kis József Ervin

szül. : 1962

sz.név: Hársdi Borbála

cím : 1185 BUDAPEST XVIII. KER. József Attila utca 49.

III RÉSZ

Felvezés a Művelődési lapra

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Hadszíri ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000304/369836/2018

2018.08.07

BUDAPEST XVIII. KER.

Sektor : 6

szelvényterület 151929 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 25569/1992/VII.5./

torló határozat: 79833/1992.04.22

Örvegyi jog -

örvegyi hasznélvezeti jog az általa lakott szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakásra.

jogosult:

név : Szabó Sándor

cím : 1100 BUDAPEST XVIII. KER. Vörösi Hadszíri utca 9/a.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 79853/1999/1992.04.22

torló határozat: 63642/1/2000/00.02.11

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Kis József

szül. : 1937

a. név : Varga Mária

cím : 1100 BUDAPEST XVIII. KER. Rózsán utca 17

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 250935/1/2000/01.11.11

Elővásárlási jog

jogosult:

név: XVIII. KER. ÖZMORMÉNYSZAT

cím : 1194 BUDAPEST XVIII. KER. 01161 06/30

TULAJDONI LAP VÉGE

