

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS


a Tulajdonosi Bizottság

2021. év július hónap 6. napján tartandó ülésére

TUL-5

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület belterület, 149832/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a 1182 Budapest, Garay u. 11/b. fszt. 4. szám alatt található ingatlan értékesítése tárgyában

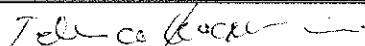

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Lality-Szegő Krisztina	FFF ügyintéző	
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	

Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

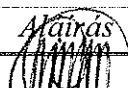
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Telekné dr. Bacsoni Rita	JTP osztályvezető	
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JTP főosztályvezető-helyettes	


Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott:

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

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

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, belterület 149832/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1182 Budapest, Garay u. 11/b. fszt. 4. szám alatti, 63 m² nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz.

A helyiség egy társasházban található, ahol 3 db magántulajdonú lakás és 1 db önkormányzati tulajdonban lévő helyiség van. Az Önkormányzat tulajdoni hányada az ingatlanban 39 %.

Az Ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas környezetben helyezkedik el, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az Ingatlan közművekkel (víz, csatorna, elektromos energia, gáz) ellátott. Az Ingatlan rossz állapotban van, az épület falazata körülbelül 2 m magasságig felnedvesedett, a cserepek elmozdultak, hiányosak, illetve a tetőlécezés is eltört néhány helyen, ennek ismeretében a tetőszerkezet statikai vizsgálata javasolt. A fűtést biztosító gázkonvektorokat leszerelték, a belső raktár beázik. Az Ingatlan mind esztétikai, mind gépészeti felújításra szorul.

A tárgyi Ingatlan hasznosítására az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt 18 Beruházó és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Projekt 18 Kft.) jogosult, jelenleg azonban üresen áll.

A Projekt 18 Kft. tájékoztatása szerint az Ingatlant a rossz műszaki állapota miatt már jó ideje nem tudja hasznosítani.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:

a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni....”

Az Ingatlan értékének megállapítása érdekében értékbecslés készült. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2021. június 17. napján kelt értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 14.490.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről „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” dönt.

A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdése alapján „a bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni... .”

A Vagyonrendelet 48. §-a alapján „az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki.”

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

Határozati javaslat:

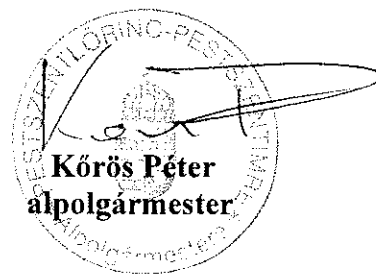
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület, belterület 149832/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a 1182 Budapest, Garay u. 11/b. fszt. 4. szám alatt található, 63 m² nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) értékesíti. Az értékesítés formája nyílt árverés, az Ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott 14.490.000.-Ft, azaz tizennégy millió - négyszázkilencvenezer forint.

A 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: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚN 25.

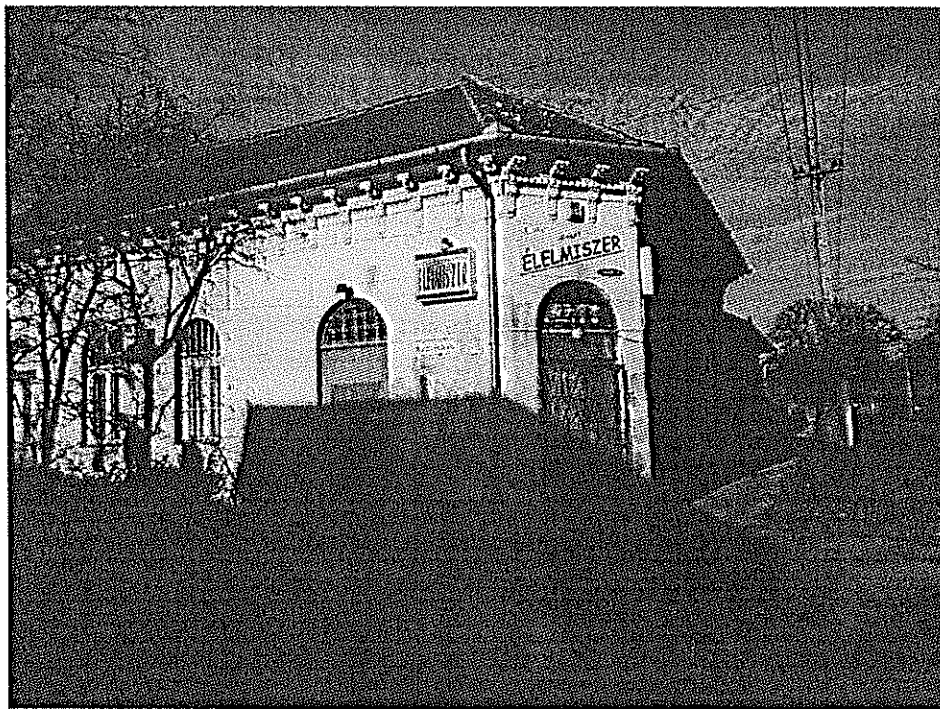


Melléklet:

1. számú: értékbecslés

Budapest XVIII. ker. Garay u. 11/B. fszt. 4. sz. alatti
ingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 149832/0/A/4



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

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

Budapest, 2021. június 17.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Garay u. 11/B. fszt. 4.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**
 - A 2019.01.09-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:
 - Helyrajzi szám: 149832/0/A/4
 - Megnevezés: Üzlethelyiség
 - Alapterülete: 63 m²
 - Eszmei hányad: 386/1000
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Garay utcában elhelyezkedő, a Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti 63 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékbecslése.
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. **A lakóingatlan jellemzése:**
 - Közműellátottság: közüzemi vízellátás,
szennyvízelvezetés közcsatornába,
elektromos energiaellátás.
közüzemi gázellátás.
 - Az üzlet fűtésének és melegvízellátásának módja:
Fűtés: a helyiség fűtését korábban gázkonvektorok biztosították, a gázkonvektorokat leszerelték.
Melegvíz ellátás: fali átfolyós vízmelegítő.
 - Az épületszerkezetek és állapotuk:
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment.
Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.
Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fafödémre vagy csapos gerenda födémre lehet következtetni. A pince fölött acélgerendák között téglalabotzat (poroszsüveg) födém került.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel. A tetőlécezés néhány helyen eltört, cserepek és kúpcserepek elmozdultak hiányoznak.

7. Beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Raktár	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Öltöző	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott

Tulajdoni lap szerinti alapterület: 63 m².

8. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a Bókaytelepen, Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas környezetben, a Wlassics Gyula és a Garay utca sarkán helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 182-es, a 184-es a 184-es, a 198-as, a gyorsjáratú 282E és 284E jelű autóbuszok a Petőfi utcában (buszmegálló ~260 m-re), az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek (villamos megálló ~ 550 m-re). A 182-es, 184-es, 282E és a 284E jelű autóbuszok, valamint az 50-es villamosok közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 jelű metró állomásaival.

10. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az alapszigetelés tönkremenetele vagy hiánya miatt az épületfalazata ~2 m magasságig felnedvesedett, salétromos.
- A tetőlécezés néhány helyen eltört, a cserepek és kúpcserepek elmozdultak, hiányosak. A tetőszerkezet statikai vizsgálata javasolt.
- Az üzlethelyiség mind esztétikai mind gépészeti felújításra szorul. A fűtést biztosító gázkonvektorokat leszerelték. A belső raktár beázik, a stukatúr lóg.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra.
- Az ingatlan ugyan társasház, azonban nincs kezelője. Ez többek között azzal jár, hogy a tulajdonostársak a külön tulajdonú illetőségeik fölötti tető- és fűdém szerkezet karbantartásáról saját maguk gondoskodnak.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a település központjához közel helyezkedik el.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.

12. 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
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos 2 szintes, szintenként 250 m ² , klimatizált ingatlan, 200 m ² pincével. Földszinten utcai bejáratos üzlet, emeleten udvari bejáratos iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Miklóstelep, Haladás utca	Felújítandó	Lőrinci piac közelében 1 tulajdonos által birtokolt ikerházzrész, jelenleg 45 m ² -es lakrész + 16 m ² üzlet kialakítású, 300 m ² -nyi telekrésszel.	60	475000
Bókaytelep, Üllői út	Felújítandó	Kossuth térről szemben családi ház 2 db utcafronti üzlettel, nagy pincével.	250	556000
Csörgőfa utca	Jó	ZARAGOZA Lakóparkban 98 nm-es földszinti sarok üzlethelyiség 2007-ben épült lársasházban. Alacsony közösköltség mellett, a központi fűtés egyedi mérőórával szabályozható, panoráma kirakat 2 utcai bejárattal.	98	479600
Miklóstelep	Felújított	4 szintes épület fölszintjén utcai bejáratos, egy légterű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Nagykőrösi út	Újszerű	Nagykőrösi út 73.-76. szám alatti Imre Udvar Üzletházban belső kétszintes üzlethelyiség. Az épület 2004-ben téglából épült, újszerű állapotú, folyamatosan karbantartott, thermo nyílászárókkal ellátott. Az üzlethelyiség közös költsége 7.800,- Ft. minden további rezsiköltség egyedi mérés alapján fizetendő. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó biztosítja. Burkolat járólappal. Belső falak gipszkartonból készültek.	95	331500

Átlagos bruttó m ² ár:	511.200 Ft/m ²
--------------------------------------	---------------------------

Megjegyzés:

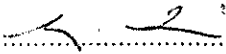
- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:
14.490.000 Ft, azaz Tizennégymillió-négyszázkilencvenezer forint

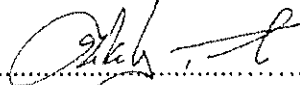
13. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

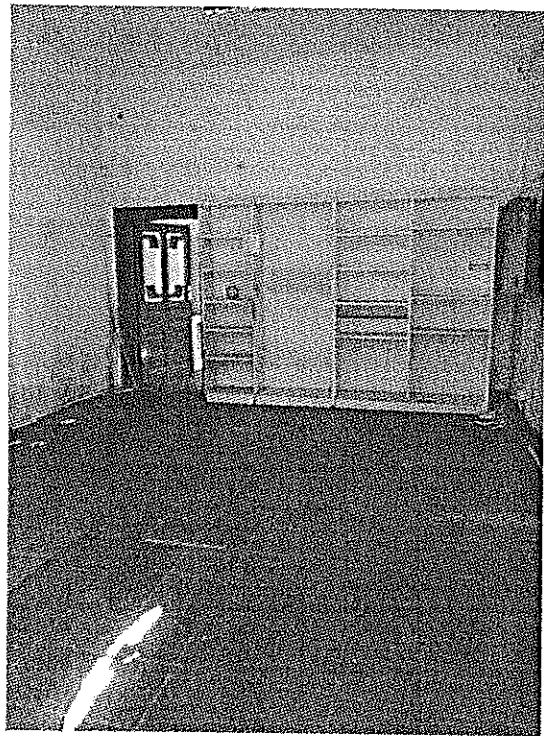
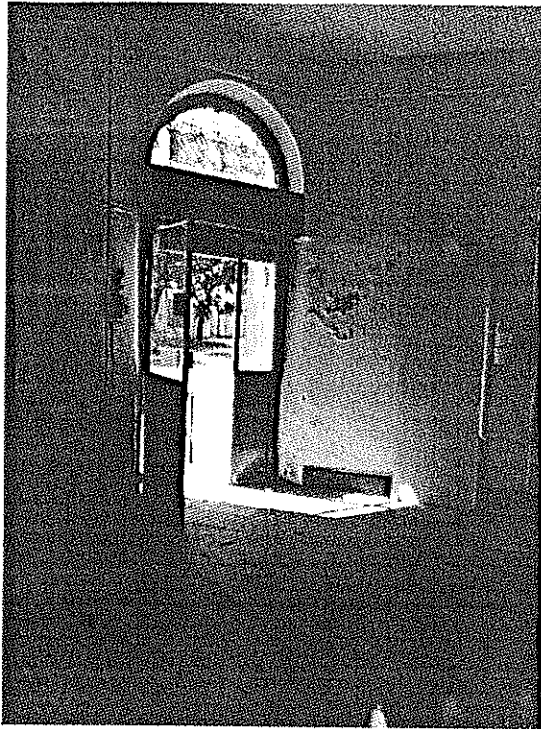
14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. június 17.

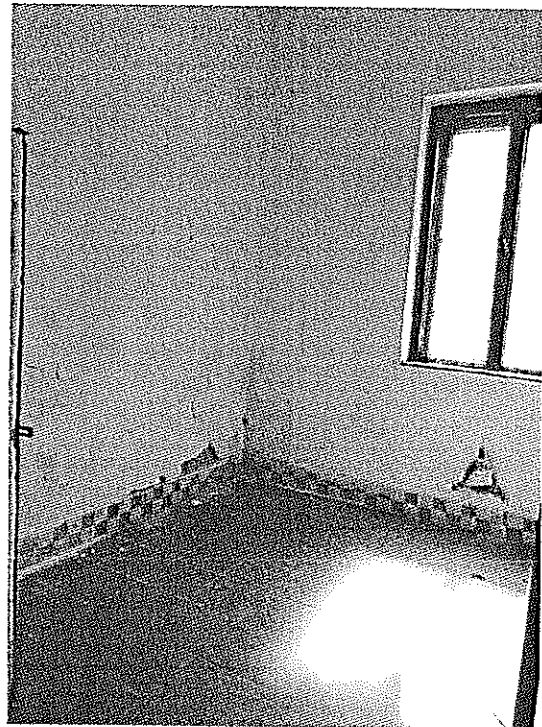

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 290-3155
 13.

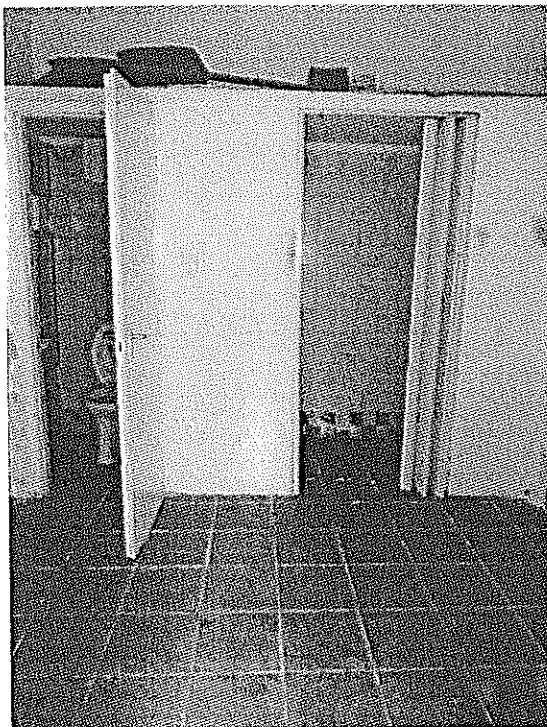

 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



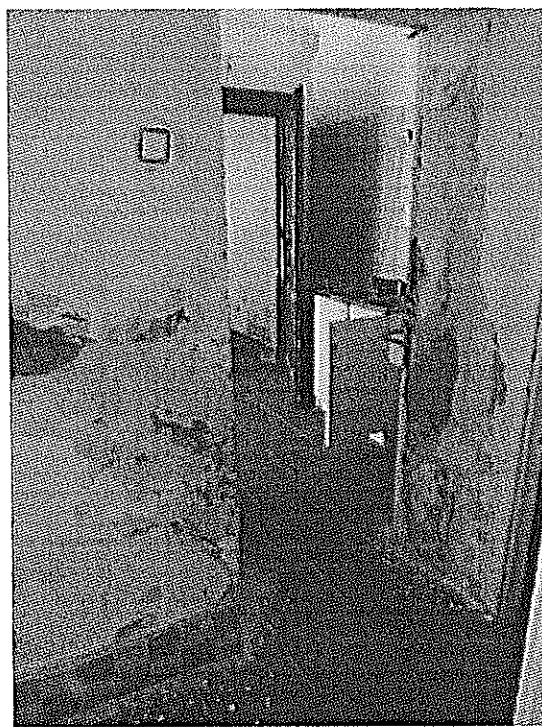
Eladóter



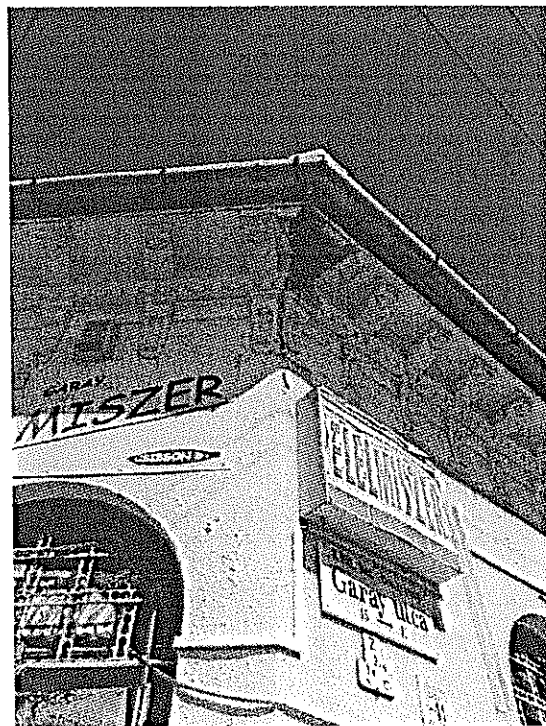
Külső raktár

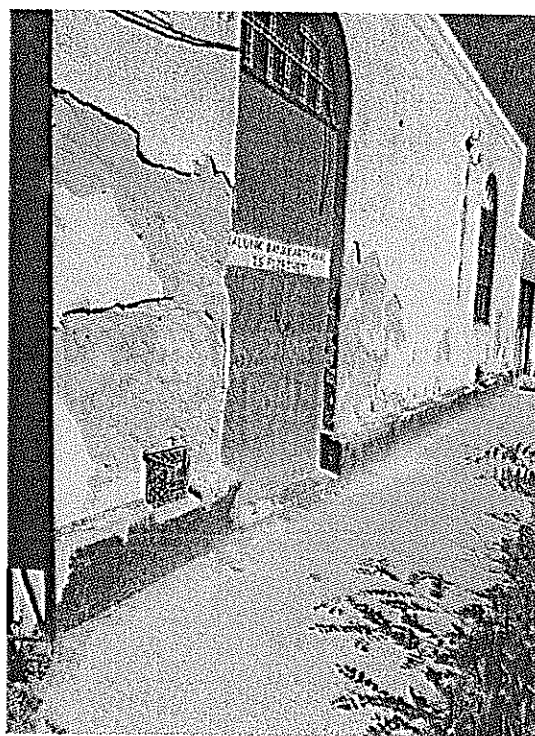
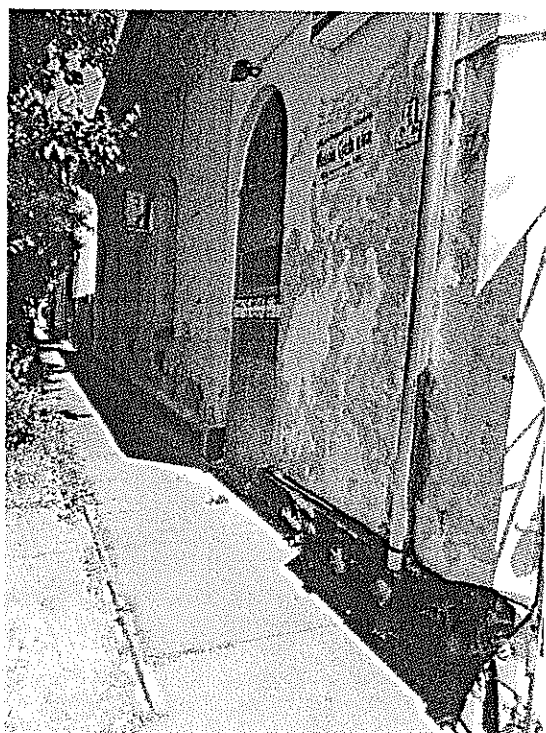
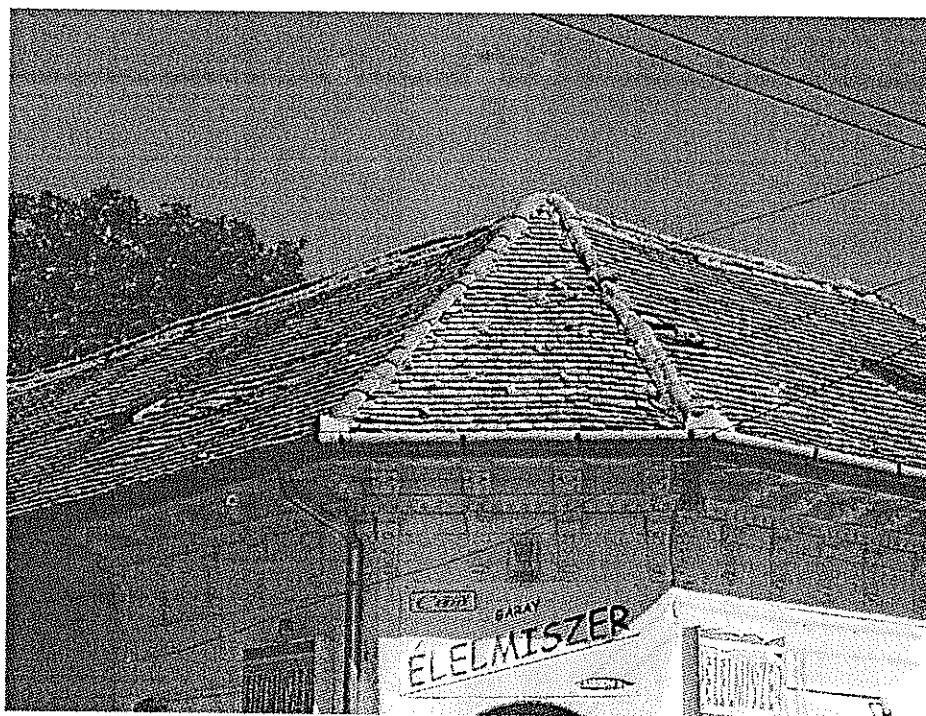


Belső raktárban kialakított WC és öltöző



Belső raktárban kialakított kukatároló





Ucai homlokzatok

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/14008/2019

2019.01.09

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149832/0/A/4 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII.KER. Garay utca 11/B. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	arzmái hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	63	0 0	386/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 90611/1/2007/07.02.26				

1. bejegyző határozat: 206430/1/1997/97.12.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206430/1/1997/97.12.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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 erővel nem rendelkezik



149823

149824

149827

149828

149830

149835

Missics Gyula utca

Garay utca

149787

149784

149783

149780

149782

149778

149779

149831

149833

149834

(149723)

149687/1

149685

149684

149683

149677

149682

149679

149680

149681

150

100

102

104

103

105

106

108

11b

11a

8

115

117

14

110

112

111

114

116

16

113

115

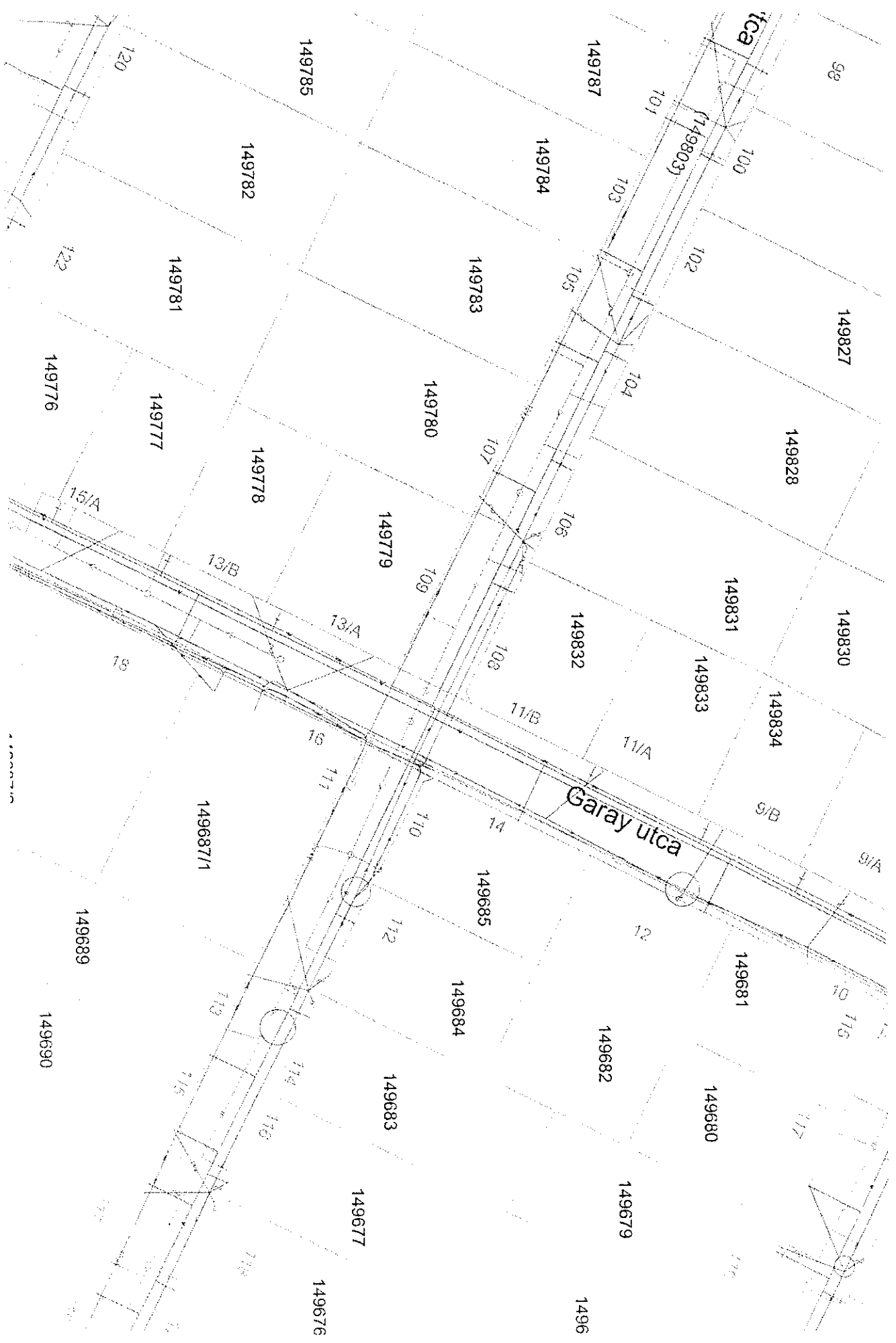
85

98

13b

13a

440777

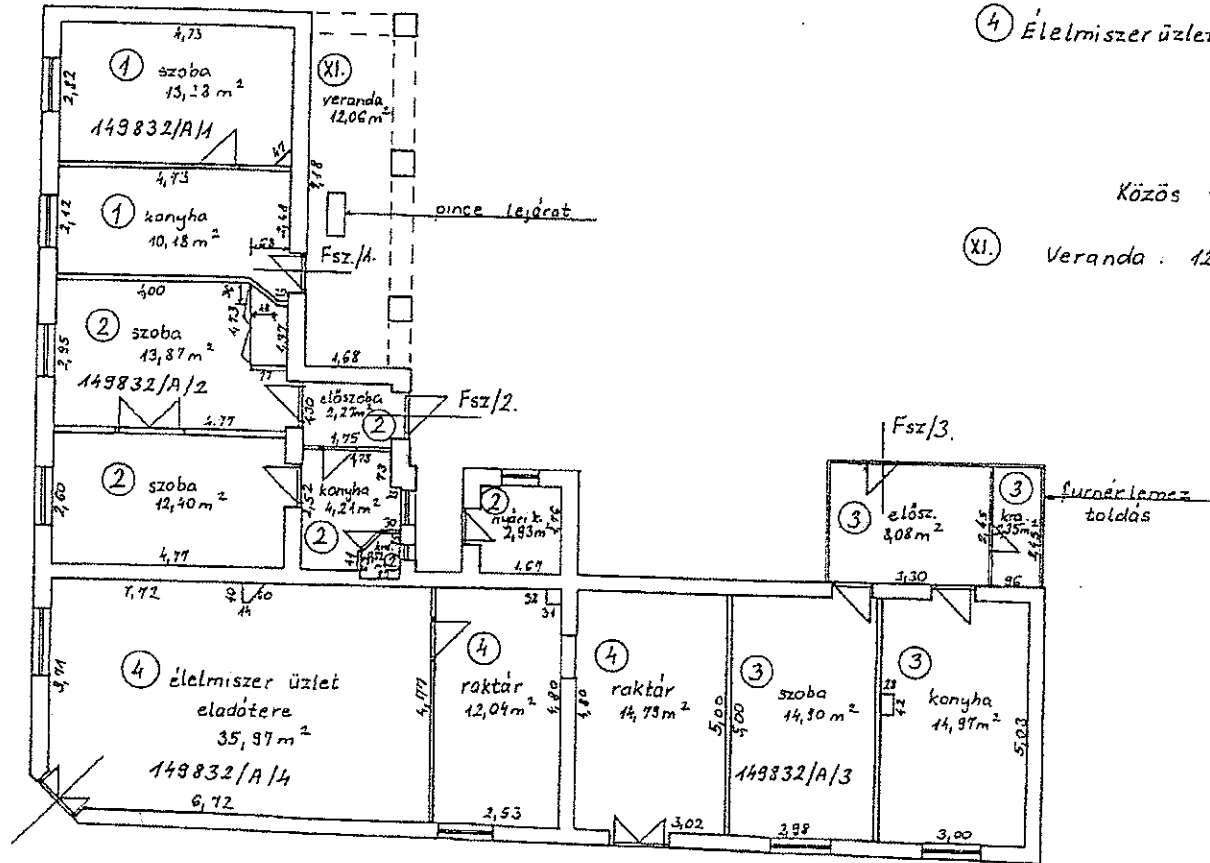


Külön tulajdon

- ① Lakás alapterület: $23,46 \text{ m}^2 \approx 23,0 \text{ m}^2$
- ② Lakás alapterület: $36,40 \text{ m}^2 \approx 36,0 \text{ m}^2$
- ③ Lakás alapterület: $29,87 \text{ m}^2 \approx 30,0 \text{ m}^2$
- ④ Élelmiszerüzlet alapterülete: $62,80 \text{ m}^2 \approx 63,0 \text{ m}^2$

Közös tulajdon:

- ⓧ Veranda: $12,06 \text{ m}^2$



BUDAPEST, XVIII. ker., GARAY ÚT 11/B	
Lakóépület felmérési terve	
Földszinti alaprajz	M=1:100
K-ne Veres Valéria SZT2-12-008	E-