

ELŐTERJESZTÉS

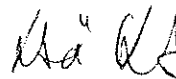
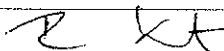
a Tulajdonosi Bizottság

2022. év február 28. napján tartandó ülésére

TUL-3

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

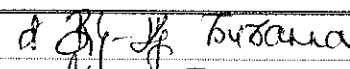
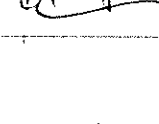
Összeállító:

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


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	jogtanácsos (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	

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	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

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 széljegyét 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.

Az Ingatlan hasznosítására az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt 18 Beruházó és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Projekt 18 Kft.) volt jogosult, bérbeadása az állapota miatt azonban nehézkes volt. Értékesítési szándék miatt a haszonbérleti szerződés mellékletéből kivételre került.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 2021. július 6. napján tartott ülésén a 20/2021. (VII.06.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlant értékesítésre kijelöli. Az értékesítés formáját nyílt árverésben, az ingatlan kikiáltási árát az értékebecslésben meghatározott 14.490.000,- Ft összegben határozta meg. Ezenkívül felkérte a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására 2021. december 31-i határidővel. Az árverés 2021. október 26-ára kiírásra került, azonban az Ingatlanra jelentkező nem volt.

Az Ingatlan állapota használat és felújítás hiányában folyamatosan romlik, hasznát az Önkormányzat javára nem termel. Értékesítése továbbra is javasolt.

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, 2022. február 09. napján kelt értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 14.175.000,- 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 14.175.000.-Ft, azaz tizennégy millió - százhetvenötezer 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 megkötésére.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 FEBR 22



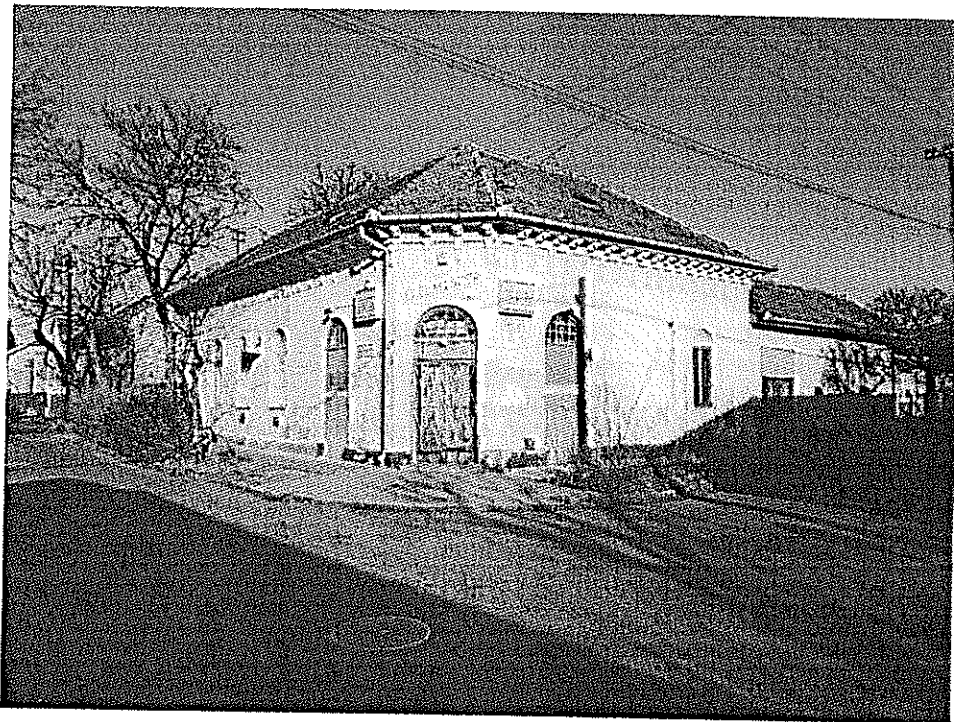
Melléklet:

I. számú: értékbecslés

1. számú melléklet

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, 2022. február 09.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől 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. A felnedvesedés miatt a vakolat mállott.
Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fáfödémre vagy csapos gerenda födémre lehet következtetni. A pince fölött acélgerendák között téglalaboltozat (poroszsüveg) födém került.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregterítő, 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 Bókay telepen, 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 értékcsökkentő 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 fűdémszerkezet 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
Üllői út	Jó	Lőrinci piac vonzáskörében két utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség (az egyik felében szolárium, másik felében fitness üzemelt), Az 1920-as években épült épületet a közelmúlban felújították, rendszeresen karbantartott, 3 fázisú elektromos hálózat	300	496700
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
Haladás utca	Felújítandó	Lőrinci piac és a Szarvascsárda tér közelében önálló ikerházzal, jelenleg 46 m ² -es lakrész + 16 m ² üzlet kialakítású, 300 m ² -nyi telekrésszel.	62	459700
Miklóstelep	Felújított	Szakorvosi rendelő közelében utcai bejáratos, egy légtérű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Nagykőrösi út	Felújított	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 9.300 Ft, minden további rezsiköltség egyedi mérés alapján fizetendő. A fűtést és a	95	314700

		melegvizet kombi cirkó biztosítja. Burkolat járólap. Belső falak gipszkartonból készültek.		
Üllői út	Jó	Utcai bejáratú üzlethelyiség, egy nagyobb légtérből két raktárhelyiségből és egy kisebb helyiségből áll. Fűtése gázkazánról megoldott, 380V bevezetve.	98	500000
Szemeretelep	Jó	Béke tér egyik legrégebben működő üzlete (pékárúbolt) és ipari létesítménye (péküzem) 600 m ² telken, főútról nyíló széles utcafronttal, saját parkolórésszel.	283	508800
Átlagos bruttó m ² ár:				500.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

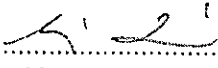
- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:
14.175.000 Ft, azaz Tizennégymillió-százhetvenötezer forint

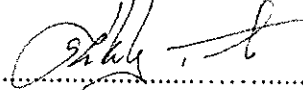
13. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

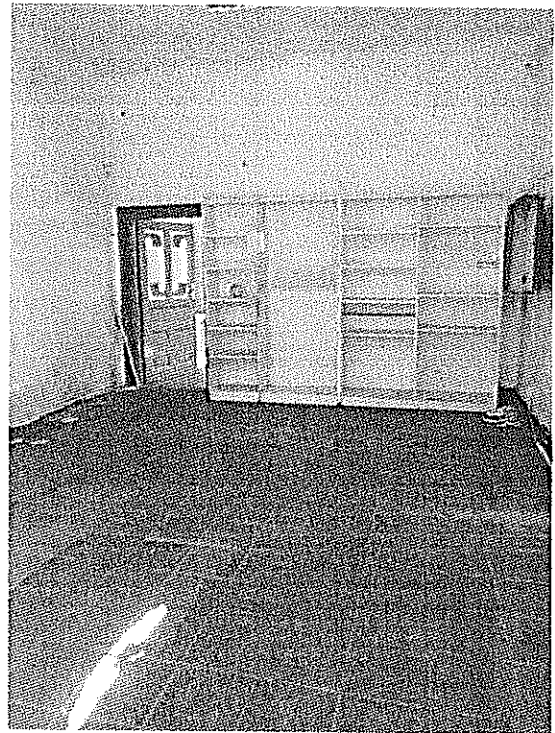
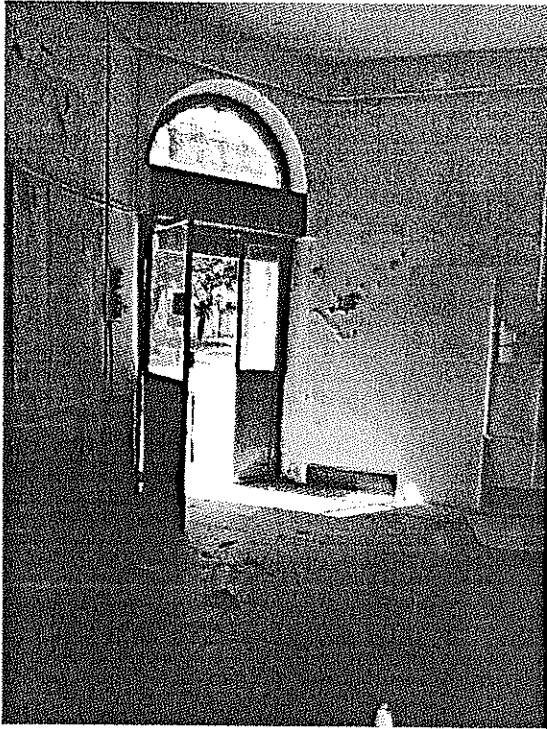
14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. február 09.

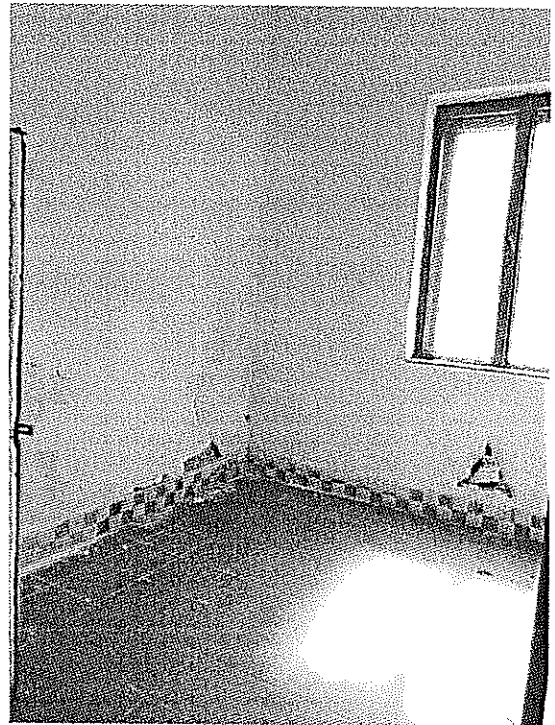

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 Budapest, Baross u. 3.
 Tel: 290-3165
 13

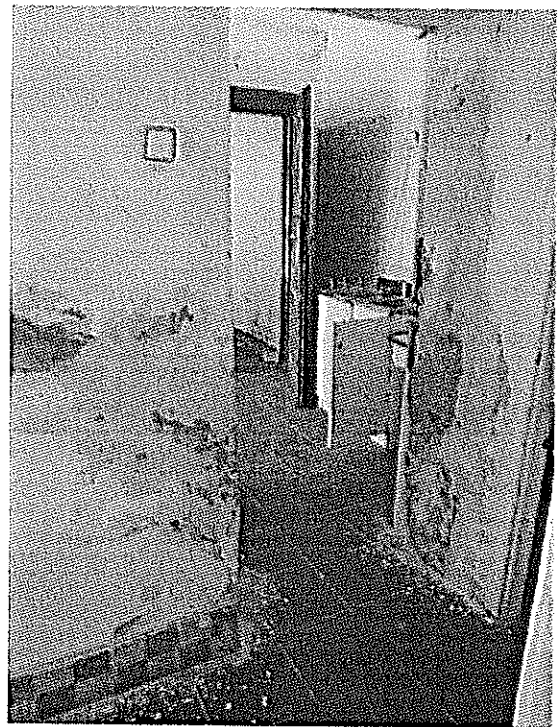
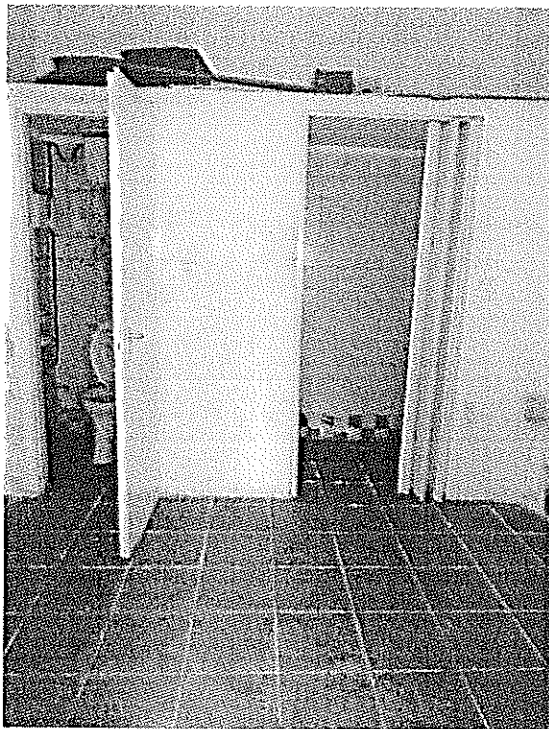

 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



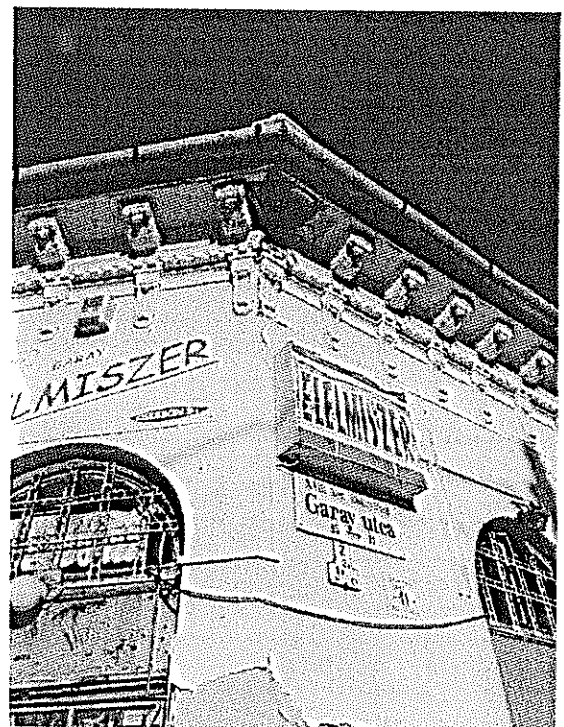
Eladóter



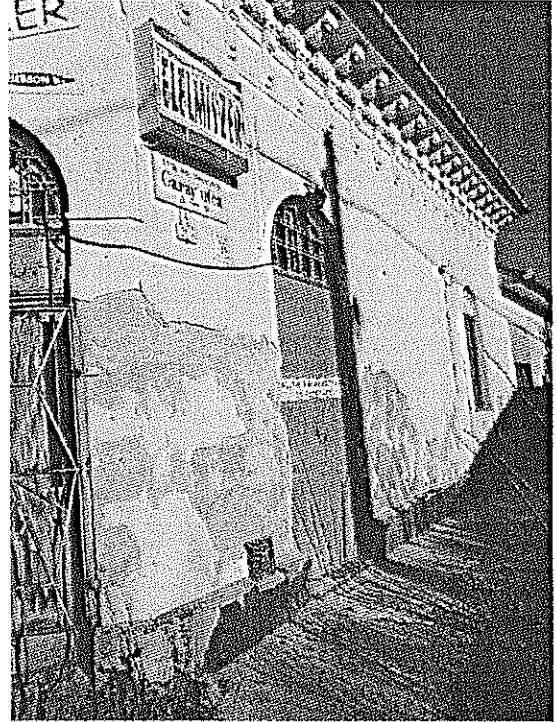
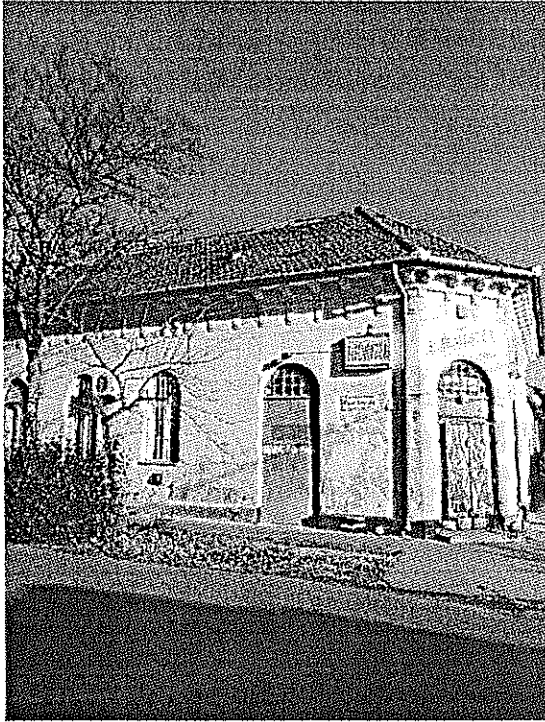
Külső raktár



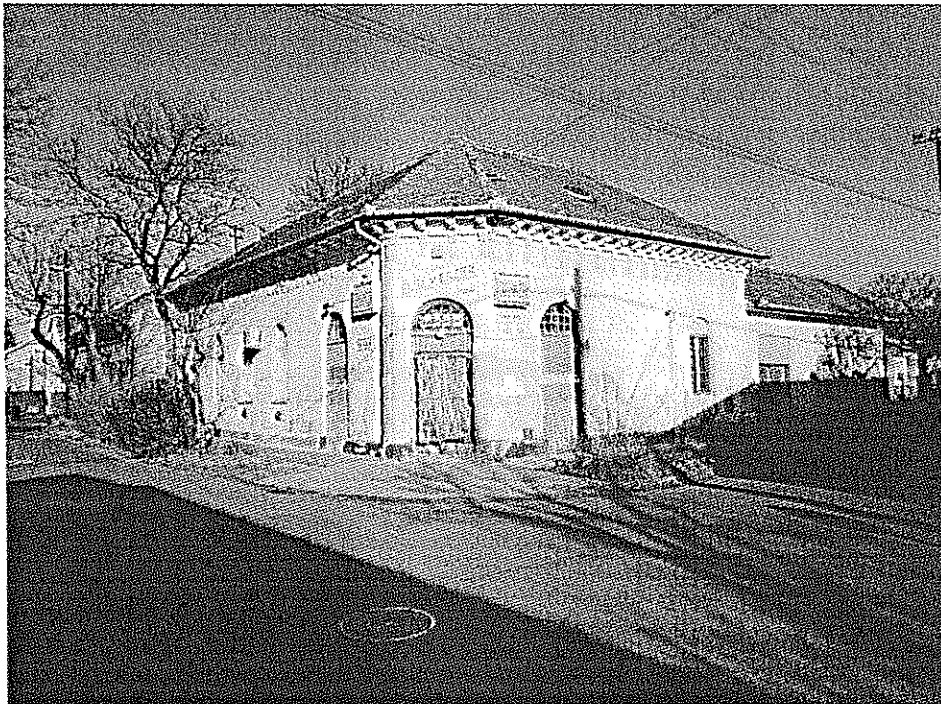
Belső raktárban kialakított WC és öltöző



Belső raktárban kialakított kuktároló



Utcai 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

1102 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	aszmei 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: 1104 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

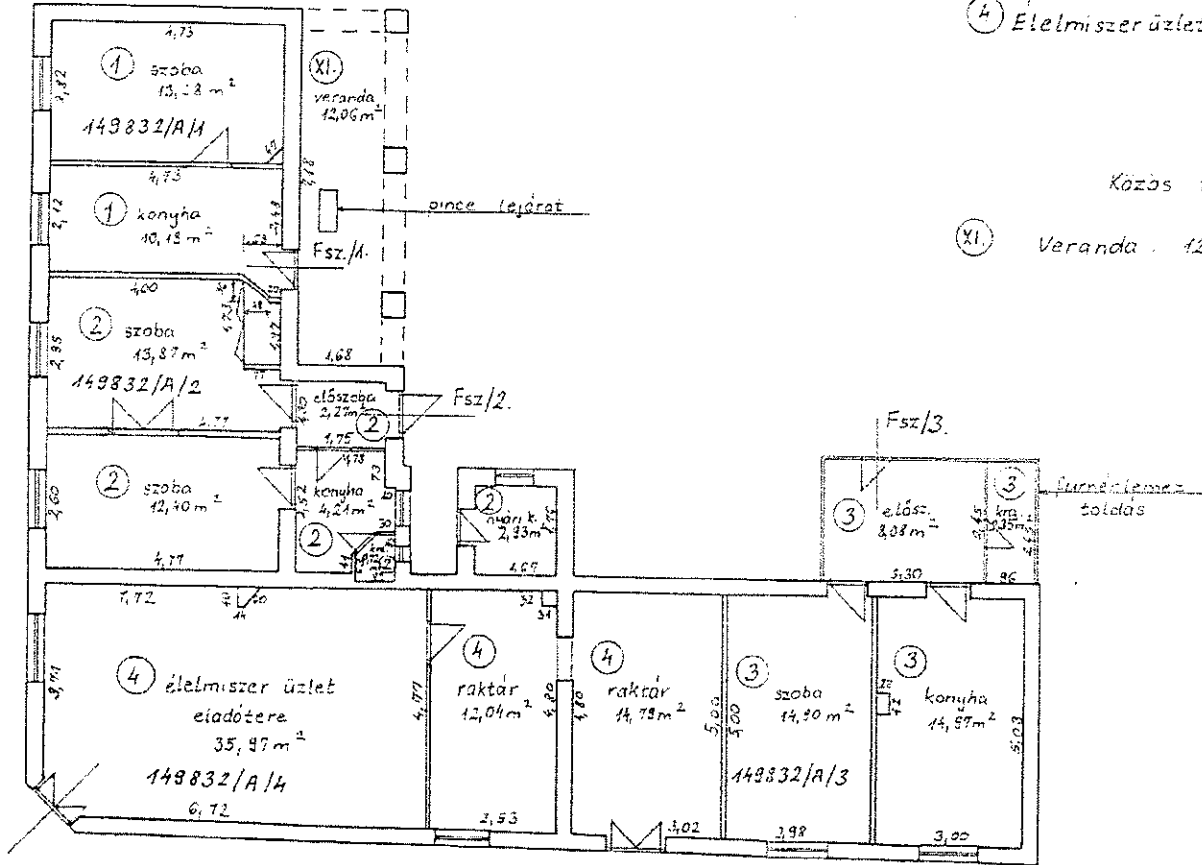
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Külön tulajdon

- ① Lakás alapterület: $23,48 \text{ m}^2 = 23,0 \text{ m}^2$
- ② Lakás alapterület: $36,40 \text{ m}^2 = 36,0 \text{ m}^2$
- ③ Lakás alapterület: $29,37 \text{ m}^2 = 30,0 \text{ m}^2$
- ④ Élelmiszerüzlet alapterülete: $62,80 \text{ m}^2 = 63,0 \text{ m}^2$

Közös tulajdon:

- ⓪ 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 SZT-12-008

E