

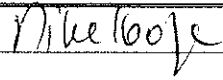
Előterjesztés száma: KT-205

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület

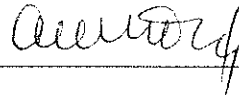
2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XIII. kerület, 25838/7/A/81 helyrajzi számú, természetben a 1138 Budapest, Dagály utca 8. 3. emelet 10. szám alatti ingatlan értékesítéséről

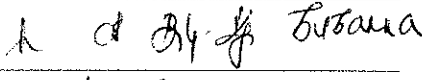
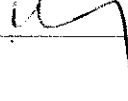
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Mike Ibolya	osztályvezető (HSZF)	

Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
Chrobák Zoltánné dr.	aljegyző, főosztályvezető (HSZF)	

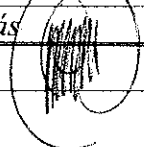
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

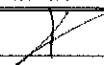
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

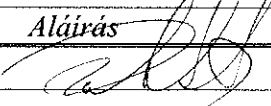
Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Petrovai László	alpolgármester	

Tárgyalja: ILB, TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

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 Lakásrendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja	
hatáskör jogalapja		
	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XIII. kerület, 25838/7/A/81 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1138 Budapest, Dagály utca 8. 3. emelet 10. szám alatti, 2 szobás, 57 m² alapterületű, összkomfortos szövetkezeti öröklakás (a továbbiakban: Lakás) 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A Lakás jelenleg üresen áll.

A Lakás a Budapest XIII. kerület, Vizafogó-Dagály utcai lakótelepen parkosított környezetben, a forgalmas főútvonal közelében helyezkedik el. A Lakás az 1960-as években épült, az épület lapostetős, csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel. A Lakás környezetében a parkolás nehézkes, loggiával rendelkezik. A Lakás esztétikai felújítása időszerű, a kiszoba és a közlekedő fürdőszobával közös válaszfalain hajszálrepedezettség, a kiszoba sarkában penészesedés tapasztalható. Tekintettel arra, hogy a Lakás Budapest XIII. kerületében található, a kezelése nehézkes, ezért az értékesítése javasolt.

A Lakás értékének megállapítása érdekében a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. 2022. október 13. napján ingatlan forgalmi értékbecslést készített.

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 ugyanis:

„(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 értékbecslés szerint a Lakás forgalmi értéke **46.740.000,- Ft**, azaz negyvenhatmillió-hétszáznegyvenezer forint.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján:

„69. § (2) Az üres lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

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.”

A Lakásrendelet 70. § (2) bekezdése szerint:

„70. § (2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakás értékesítésére az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet önkormányzati ingatlan vagyona vonatkozó, árveréssel történő versenyztetési szabályait kell alkalmazni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.”

A Vagyonrendelet 43. § (1) és (2) bekezdése 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 vagy kétszakaszos versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott versenyztetési szabályokat kell alkalmazni...”

A Vagyonrendelet 48. és 49. §-ai alapján:

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

„49. § A pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.”

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre kijelöli a Budapest XIII. kerület 25838/7/A/81 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1138 Budapest, Dagály utca 8. 3. emelet 10. szám alatt található, 2 szobás, 57 m² alapterületű, összkomfortos szövetkezeti öröklakást (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával

összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az Ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 46.740.000,- Ft, azaz negyvenhatmillió-hétszáznegyvenezer forint.

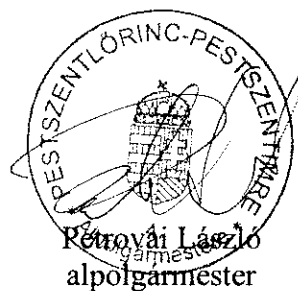
A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés előkészítésére és megkötésére, valamint egyéb szükséges intézkedések megtételére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlan értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 NOV 23.



Melléklet:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi értékbecslés

Budapest XIII. ker., Dagály u. 8. 3. em. 10. szám (hrszt: 25838/7/A/81) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. október 13.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XIII., Dagály u. 8. 3. em. 10.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022.10.04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 25838/7/A/81
 - Területe: 57 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre-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 Budapest XIII., Vizafogó-Dagály utcai lakótelepen, a Dagály utca és a Karikás Frigyes utca sarkán, 10 lakószintes, öntött salakbeton építésű, kúszózsalus épületben elhelyezkedő 2 szobás összkomfortos, tulajdoni lap másolat szerint 57 m² alapterületű szövetkezeti öröklakás.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési 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. **Beépített alapterületek:**

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nagyszoba	Parketta	Közepes	Festés	Elhasználódott
Kisszoba	Parketta	Közepes	Festés	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Fürdőszoba + WC	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Közepes	Festés	Közepes + elhasználódott
Közlekedő	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Alapterülete:	57 m ²			

7. **A lakóingatlan jellemzése:**

Közműellátottság:

- Közüzemű vízellátás
- Közüzemű elektromos energiaellátás
- Közüzemű gázellátás
- Közüzemű szennyvízelvezetés
- A lakás fűtésének és meleg víz ellátásának módja: távhő szolgáltatás

Tartószerkezeteinek anyaga:

Az épület építési módja: csúszó zsalus. Az 1960-as években épült épület 4 fogatú pontház, amely alagsor, földszint, I-IX emelet, mely szintenként 4-4 összkomfortos lakást foglal magába.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbetonbeton cölöpalapozás készült.
- Falazat: 30 cm vastag öntött vasalatlan kohó- vagy kazánsalak adalékú könnyűbetonból készültek. Homlokzata kapart kőporos, nagy felületen javítgatva. Utólagos hőszigetelés nem készült.
- Födém szerkezetének anyaga: valószínűleg monolit vasbeton síklemez.
- Tetőszerkezet: Kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető, folyamatos karbantartása szükséges.

8. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a XIII. kerületben a Vizafogó városrészben, a Vizafogó-Dagály utcai lakótelepen, parkosított környezetben helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 115-ös autóbusz a Dagály utcában közlekedik, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű metró Göncz Árpád Városközpont állomásával (buszmegálló ~50 m-re) A 79M jelzésű trolibusz az Esztergomi utcában közlekedik (megállója ~ 200 m). A metró Forgács utcai megállója ~ 450 m, a Göncz Árpád Városközpont megálló ~600 m.

10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- A 60-as, 70-es években épült épület teherhordó falazata salakbetonból készült. Homlokzati vakolata nagy felületen javítgatott.
- Az épület lapos tetős, csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel.
- A lakás esztétikai felújítása időszerű. A kisháló és a közlekedő fürdőszobával közös válaszfalakon hajszálrepedezettség, a kisháló sarkában penészesedés tapasztalható.
- Az épület környezetében a parkolás nehézkes.
- Forgalmas főútvonal közelsége (por és zajhatás).

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Loggiás összkomfortos lakás, infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (III. emeleti, lift van).
- A lakóingatlan tájolása kedvező (DNy-i fekvésű), parkra néző.

12. 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 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:

Ingtatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
XIII., Vízafogó-Dagály utcai ltp.	Felújítandó	8 emeletes, csúsztatott zsalus technológiával épült, 1. emeleti, kertre néző 2 szobás összkomfortos, déli tájolású lakás. Házközponti fűtés, egyedi méréssel, új radiátorok.	47	870000
XIII., Karikás Frigyes utca	Közepes	8 emeletes épület földszintjén elhelyezkedő 1+1/2 szobás, távfűtéses (egyedi méréssel) lakás. A lakáshoz tartozik egy - 10 m ² -es pince is.	46	1065200
XIII., Vízafogó-Dagály utcai ltp.	Újszerű	5. emeleti, déli tájolású 2 szobás, összkomfortos lakás szigetelt társasházban. Távfűtés, egyedi méréssel. Cserélt nyílászárók, konyhabútor nélkül.	54	826900
XIII., Váci út 138/C.	Felújított	4. emeleti, nyugati tájolású 2 szobás, összkomfortos lakás 9 emeletes épületben. Házközponti fűtés. A felújítás keretében új villanyhálózat, műanyag nyílászárók, felújított fürdőszoba.	49	1010200
XIII., Dagály u. 2.	Felújított	6. emeleti, távfűtéses, nyugati tájolású 2 szobás, összkomfortos, klímás lakás. A felújítás keretében teljes villany- és vízrendszer csere, új külső és belső nyílászárók, új radiátorok, igényes burkolatok és konyhabútor.	49	1122400
XIII., Vízafogó-Dagály utcai ltp.	Jó	4. emeleti, déli tájolású 2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses (egyedi méréssel) lakás 8 emeletes, az 1960-as években épült, műszakilag és esztétikailag jó állapotú épületben.	59	932200
XIII., Váci út	Jó	8. emeleti, délkeleti tájolású 2 szobás, összkomfortos, távfűtéses lakás 9 emeletes épületben. Új hő- és hangszigetelt redőnyös ablakok. A lakáshoz tartozik egy közös és egy kizárólagos használatú	50	998000

		tároló.		
XIII., Karikás Frigyes u. 6/A	Nincs megadva	1. emeleti, 1+1/2 szobás, házközponti fűtéssel rendelkező, É-D- tájolású lakás 8 emeletes épületben. Jelenleg is folyik a ház villanyvezetékeinek a cseréje, a lifteket felújították.	46	889100
				7714000
Átlagos bruttó m ² ár:				964.300 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára is.


Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:

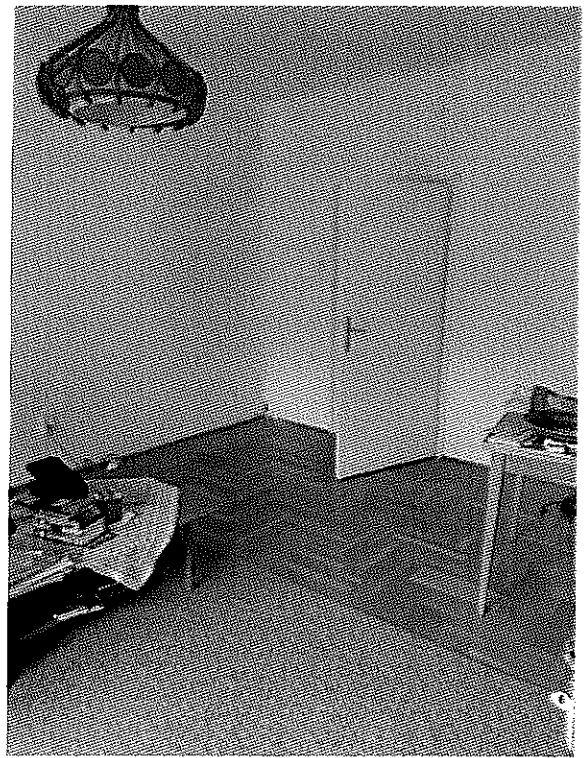
46.740.000 Ft, azaz Negyvenhatmillió-hétszáznegyvenezer forint

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

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

Budapest, 2022. október 13.

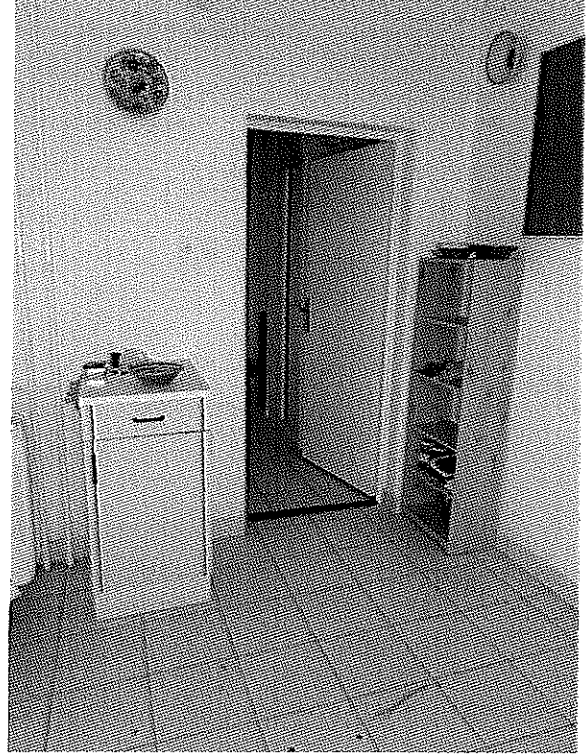

 Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Előregénítés
 1181 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 280-3165-13.
 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



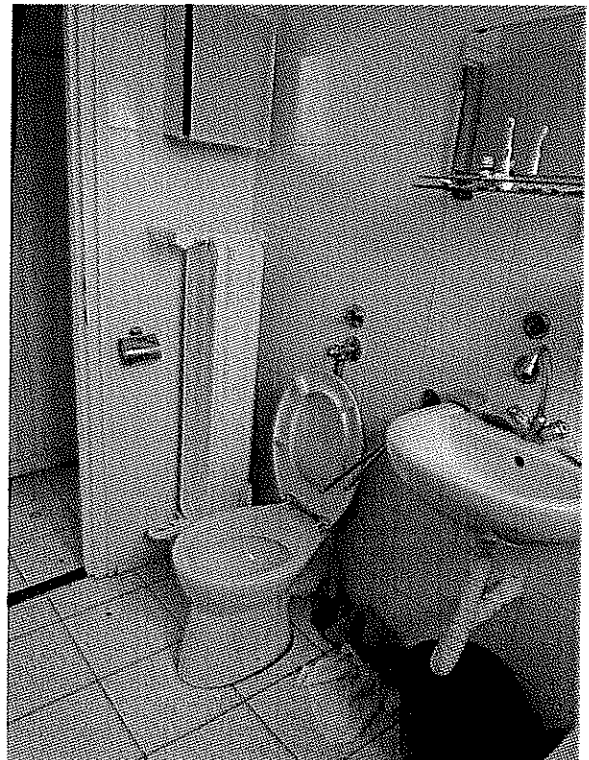
Nagyszoba



Kisszoba



Konyha



Fürdőszoba



Előszoba

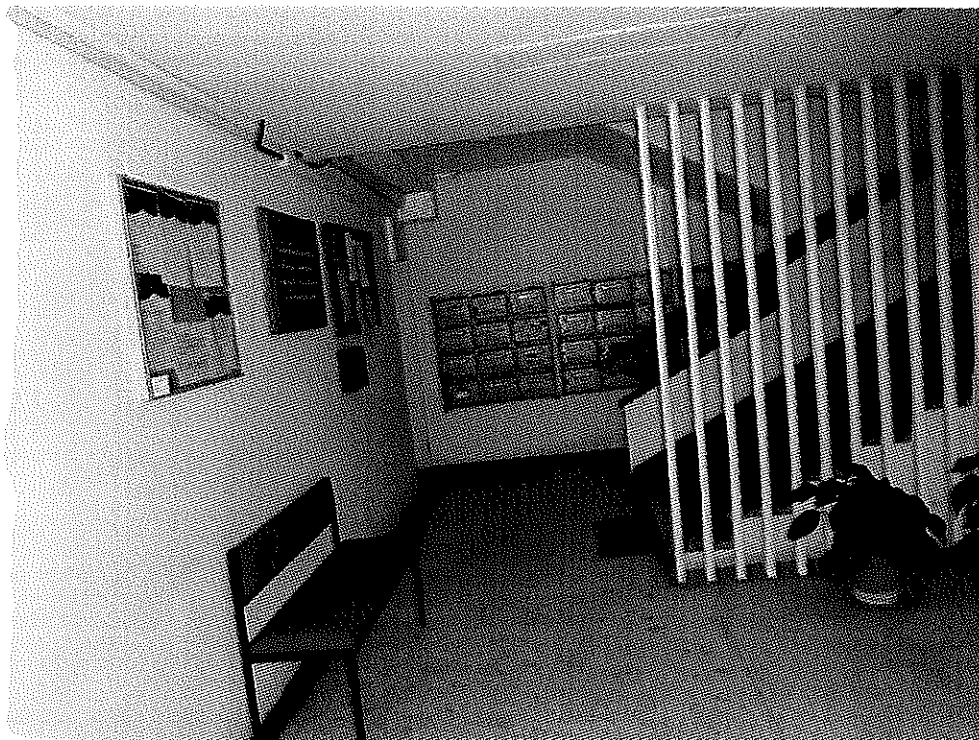


Közlekedő



Lépcsőház



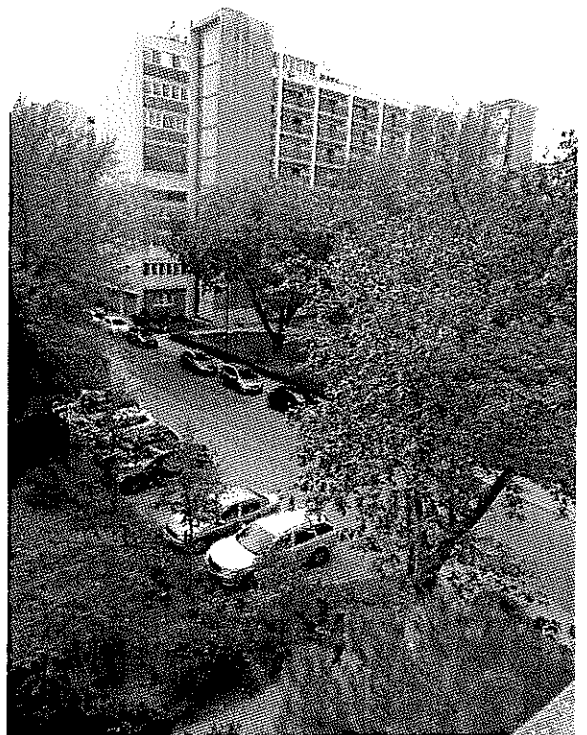


Aula





Homlokzatok



Parkosított környezet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Ff. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/317113/2022

2022.10.04

BUDAPEST XIII. KER.

Belterület 25838/7/A/81 helyrajzi szám

1138 BUDAPEST XIII. KER. Dagály utca 8. 3. emelet. ajtó:10.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	-----------	---------------	-----------------

lakás	57	2	0		magán
-------	----	---	---	--	-------

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 14779/1965/1965.09.02

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 136035/1/2005/05.04.07

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

törzsszám: 11844001

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