

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

61.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Tavaszmező utca 8. szám alatti, 35171/0/C/2 helyrajzi számú üres, földszinti garázshelyiségre készült értébecslés felülvizsgálata iránti kérelem**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII., Tavaszmező utca 8. szám alatti, 35171/0/C/2 helyrajzi számon nyilvántartott 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres garázshelyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 462/2014. (IV.28.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 1.200.000,- Ft vételár közlése mellett.

A határozat alapján Társaságunk a 2014. május 7. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte részére, amelyet nevezett 2014. május 13. napján vett kézhez.

2014. június 2-én kelt elektronikus úton érkezett kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte.

Kérelmében a forgalmi érték csökkentési kérelmét azzal indokolta, hogy bizonyos szempontokat az ingatlan forgalmi értébecslés elkészítésekor nem vettek figyelembe az alábbiak szerint:

- ez az ár megközelíti az új építésű társasházi gépkocsi beállók árát. (A környéken ezen az összegért már egy komfort nélküli kis lakást lehet vásárolni. A társasházban a lakások ára nem éri el ennek a négyzetméter árának a dupláját sem, amelyek összkomfortosak, és megfelelnek a XXI. század követelményeinek.)
- a garázshelyiséget burkolatlan, földes, kátyús udvaron keresztül lehet megközelíteni, ami esőzések alkalmával pocsolyás-saras tereppé változik.
- a garázshelyiség semmilyen közművel nem rendelkezik, három fallal, vasajtóval, hullámpala tetővel rendelkezik. Szigetelés nincsen. A hullámpala állapota javításra szorul. A garázshelyiség ajtaja biztonsági szempontból felújításra szorul. Az épület állapota lepusztult. Elhanyagoltsága miatt inkább hasonlít romra, mint garázsra, ezért a helyiség erősen felújítandó állapotokat mutat, valamint a garázshelyiség környezete is lepusztult állapotot mutat.
- a társasháznak nincsen zárható kapuja, amely így a garázs biztonságát és ezzel az értékét is nagymértékben csökkenti.

Mindezeket összefoglalva 200.000,- Ft vételárat tart elfogadhatónak.

#### II. A betérjesztés indoklása

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

#### III. Tényállási adatok

A kérelem alapján Társaságunk szakértőjét megbíztuk az értékbecslés felülvizsgálatával, aki a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbiakat rögzítette:

- az eredeti értékbecslés újbóli felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új, érdemi, a forgalmi értéket is befolyásoló műszaki információt nem tartalmaz, a ház és a garázshelyiség műszaki állapota ismert.
- a lakás árakkal és teremgarázsban lévő gépkocsi beálló árakkal történő összehasonlítás szakmailag nem indokolt.
- az értékbecslő által rögzített forgalmi érték és a garázsra jutó telekhányad ár aránya rendkívül aránytalan, a telekhányad eszmei értéke az értékbecslés szerint 1.300.000,- Ft. Ez az ár gyakorlatilag a felépítményt műszakilag értéktelennek tekinti, mivel 100.000,- Ft-tal magasabb, mint az ingatlan (felépítmény + telekhányad) forgalmi értéke
- a garázs ingatlan forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 1.200.000,- Ft, ez 80.000,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árnak felel meg.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 1.200.000,- Ft forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, az nem javasolt.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

A független szakértő állásfoglalása értelmében nem javasoljuk az eredeti értékbecslésben rögzített 1.200.000,- Ft forgalmi érték illetve vételár csökkentését. Amennyiben a vevő nem él a vásárlás lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen kell elidegeníteni.

A ..... által megajánlott 200.000,- Ft vételár rendkívül alacsony, 13.333,- Ft fajlagos árnak felel meg.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a ..... által megajánlott 200.000,-Ft vételár rendkívül alacsony, 13.333,-Ft fajlagos árnak felel meg. Árverés esetén a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár a hatályos rendelkezések szerint (960.000,-Ft), amennyiben csak egy jelentkező van.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 3.975,- Ft/hó.

#### **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 11. § (2) bekezdése szerint: „Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmet a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele között időtartammal megnő.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

## Határozati javaslat

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Tavaszmező utca 8. szám alatti, 35171/0/C/2 helyrajzi számú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti üres garázshelyiség elidegenítésével kapcsolatban hozott 462/2014. (IV.28.) számú határozatát változatlan tartalommal fenntartja, a vételárat nem módosítja.
- 2.) kijelenti, hogy az 1. pontban foglalt határozat esetében fennálló ajánlati kötöttség időtartama a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

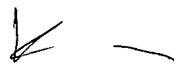
Határidő: 2014. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2014. június 13.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

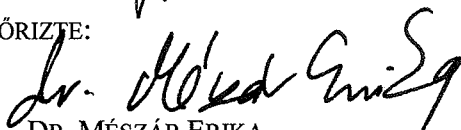
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS 

RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE