

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 26-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, lakásra készült értékbecslés felülvizsgálata iránti kérelem

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII., József krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott 63 m² alapterületű, lakásingatlanra vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1300/2014. (XII.08.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 7.025.000,- Ft vételár közlése mellett.

A határozat alapján Társaságunk a 2014. december 10. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte [REDACTED] részére, amelyet bérlő 2014. december 16. napján vett kézhez.

Bérlő 2015. január 3-án kelt kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte.

Kérelmében a forgalmi érték csökkentési kérelmét azzal indokolta, hogy a szintrehozást követően megállapított forgalmi érték nem veszi figyelembe a következőket:

- az összehasonlítási alapul vett lakások többsége
 - pár éve felújított
 - több szobás
 - modernebb fűtéssel rendelkezik
- a lakás szinteltolások, ezért balesetveszélyes.

Mindezeket összefoglalva kéri a vételár csökkentését.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés ismerteti, hogy a lakás felújításra szorul, illetve tartalmazza a fűtésre vonatkozó leírást is, az összehasonlító táblázatban értékcsökkentő tényezőként számol a lakás kisebb területével és állapotával.

A kérelem alapján Társaságunk szakértőjét megbíztuk az értékbecslés felülvizsgálatával, aki a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbiakat rögzítette: „A szintrehozás általános indokai a következők lehetnek:

- az értékbecslések felülvizsgálatánál fontos feladat, hogy az épületen belül közel azonos műszaki tartalmú és felszereltségű lakások eladási árainál ne legyen jelentős árkülönbség.
- egy épületen belül a bérlői döntésektől függően különböző értékbecslők készítik az értékeléseket, ez magában hordozza azt a sajnálatos lehetőséget, hogy alapos és jó értékbecslések között is lehet 5-10% különbség.
- fenti esetekre a korrigálási lehetőség adott „szintrehozási” indoklással a felülvizsgálatot végző szakértő számára.

Jelen esetben a szintrehozás oka az, hogy az épületben más értékbecslők által készített értékek majd minden esetben magasabbak voltak a vizsgált lakás áránál, (hasonló műszaki állapotban) ezek átlagosan 219.000 –

241.000 Ft/m² fajlagos árat jelentettek. A lakás forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 14.050.000,- Ft, ez 223.000,- Ft/m² fajlagos árnak felel meg.

A fenti indoklás figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 14.050.000,- Ft forgalmi érték reális, csökkentése nem javasolt.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 52. § (2) bekezdés értelmében a „vétélár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.” Az értékbecslések elkészítésekor a megbízott szakértők ezen rendelkezések alapján állapítják meg a forgalmi értéket, így a bérló által végzett felújításokat nem veszik figyelembe a forgalmi érték kialakításánál. Ez alapján a forgalmi érték kialakításánál a lakás felújítottsága nem játszik különösebb szerepet, a forgalmi értéket átlagos műszaki állapot figyelembevételével állapítják meg.

A független szakértő állásfoglalása értelmében eredeti értékbecslésben rögzített 14.050.000,- Ft forgalmi érték csökkentését nem javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége.

Amennyiben bérló nem él az eladási ajánlatban foglaltakkal, úgy az Önkormányzat bérleti díjra tesz szert, melynek összege az előterjesztés időpontjában 21.885,- Ft + Áfa/hó.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 33/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A rendelet 14. § (1) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmét a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.”

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés és a 19. § (1) bekezdése alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlok elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a.”

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

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII., József krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 63 m² alapterületű lakás elidegenítésével kapcsolatosan hozott 1300/2014. (XII.08.) számú határozatát változatlanul 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

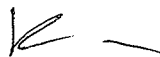
Határidő: 2015. február 02.

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, 2015. január 15.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

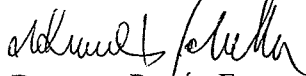
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

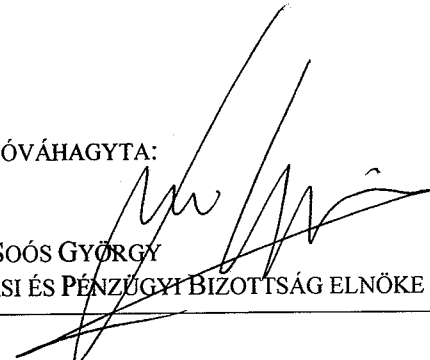


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE