

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 156 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás, kettős társbérletként került bérbeadásra. Az egyik bérlő, 2001. évben megvásárolta az általa kizárólagosan használt területeket, a másik kizárólagos használatban lévő lakrész – amely 2 szobás, 65 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú – a társbérlő elhalálózásával megüresedett, így a lakás 404/1000-ed részben maradt a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában.

A lakrész további önálló bérbeadás útján történő hasznosítására, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján nincs mód.

A lakrész a Lakásgazdálkodási Iroda által 2013. május 8. napján került zárolásra.

2016. április 14-én vételi kérelmet nyújtott be az üres, önkormányzati tulajdonú lakrész megvásárlására.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat Képviselő-testületének Lakásgazdálkodási és Fenntartási Bizottsága 480/1993. (X.12.) számú határozatával elidegenítés érdekében kijelölte.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. az üres társbérleti lakrésze az értékbecslést megrendelte, azt az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra szakértő) készítette el 2016. május 26-án, amelyben az üres lakrész forgalmi értéke 15.500.000,- Ft (238.579,- Ft/m²) összegben került meghatározásra és független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) által 2016. június 8-án jóváhagyásra.

Az ingatlan a Népszínháznegyed határán, a Rákóczi úton, a Csokonai utca és a Kiss József utca közötti szakaszon helyezkedik el. Környezetében vegyes korú és építésű épületek találhatóak. Az önkormányzati tulajdonú lakrész 2 szobából, konyha, WC helyiségekből és a társtulajdonossal közösen használt előszobából valamint közlekedő helyiségekből áll. A szobák ablakai utcai és udvari tájolásúak, benapozottságuk közepes. Burkolatok: parketta, kőlap, mettlachi, felújítandó állapotban. A lakrész önálló gáz-, és villanyórával rendelkezik, a szobákban egy-egy szilárd tüzelésű kályha található. Fürdőszoba, melegvíz ellátás nincs. Az ablakok több helyen be vannak deszkázva.

A lakrész jelenleg használaton kívül van. Önálló ingatlan a lakrészből nem alakítható ki.

A lakásra vonatkozó értékbecslés az üres lakrész forgalmi értékét 15.500.000,- Ft összegben állapította meg, amely összeg az üres ingatlan esetében megegyezik a vételárral, megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával kerülhet sor.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, -
szám alatti, üres, társbérleti lakrész esetében az eladási ajánlat kiküldéséhez
részére, a forgalmi értékkel megegyező összegű, 15.500.000,- Ft-os vételár közlésével.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakásingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. §, 7. § és 8. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

A lakrész más részére nem hasznosítható. Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a lakrész elidegenítéséhez, úgy a lakás kapcsán továbbra is veszteséget könyvel el, mivel bérleti díj bevétele nincs, a vonatkozó jogszabályok alapján a lakrész bérbeadásra nem kerülhet sor, ellenben a közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint: a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 9. § (5) bekezdése alapján: a társbérleti lakrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti lakrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti lakrészt a másik társbérleti lakrész bérlője megvásárolja. Üres társbérleti lakrész a versenyeztetési szabályzat mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 21. § (11) bekezdése szerint a társbérleti lakrészre kötött adásvételi szerződések esetében a vevőt nem illetik meg a vételár megfizetésére vonatkozó kedvezmények. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető, részletfizetés nem engedélyezhető. A vételár egyösszegben fizetendő. Egyösszegű fizetésnek tekintendő a Rendelet 21. § (9) bekezdése alapján teljesített banki hitel felhasználása is azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a vételár megfizetése nem teljesül, úgy az adásvétel tárgyát képező lakás, a fizetési határidő leteltét követően nem adható bérbe, illetve használatba.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján
tulajdonostársat a lakrészre vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg.

A lakrész további önálló bérbeadás útján történő hasznosítására, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján nincs mód.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület,** szám alatti, **156 m²** alapterületű lakásból az Önkormányzat tulajdonában álló üres, a teljes alapterületből **404/1000 tulajdoni hányadnak megfelelő, 65 m² alapterületű részre** vonatkozóan, tulajdonostárs részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értébecslésben meghatározott **15.500.000,- Ft** összegű vételár közzlése mellett azzal, hogy a vételár megfizetésére egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával van lehetősége a vevőnek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 27.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. augusztus 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

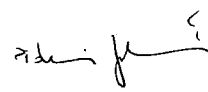
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. június 21.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 21.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	3681/2016
Érk.:	2016-06-13

Ügyazonosító jel: 900-260/190

Asper

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1088 Budapest
Utca, házszám:	
HRSZ:	

Tulajdoni lapon szereplő teljes terület 156 m2
jelleg, művelési ág belterület lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT tulajdoni hányad: 404/1000
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1087 Budapest, Baross utca 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince + földszint + 5 emelet + padlástér
Szerkezete:	Tégla sávalapra épített, monolit vasbeton oszlopokkal, tégla falazattal, pincefödém vasbeton födém, közbenső födémek salakbeton födémek, padlás alatti födém fa szerkezetű födém. Tető ácsolt fa szerkezetű.
Építési ideje:	1904
Állapota:	jó/közepes
Értékelt tulajdoni hányad:	404/1000
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai
Állapota:	felújítandó
Tulajdoni hányad szerint számított terület	63 m2
Mért területe:	65 m2
Mért bérbeadható terület:	65 m2
Használati megállapodás szerinti kizárólagos terület:	52,45 m3
Használati megállapodás szerinti közös terület:	13,03 m4

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. május 26.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	15 500 000 Ft	azaz
	Tizenötmillió-ötszázezer forint azaz kettőszázharmincnegyezer- öttszázhetvenkilenc forint	
Fajlagos ár:	238 579 Ft	
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 700 000 Ft	azaz
	Egymillió-hétszázezer forint	

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

URBS
INGATLAN KFT.
Várszegi Dóra, 1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Ingatlan értékbecslő Adószám: 10354771-2-41
Számlasz.: MKB 10300002-20319551-00003288
Sikonya Zoltán
Ingatlan értékbecslő ügynökvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Keresési dátum:	2016-06-13
Képfelirátás:	146-353 5/2016
Ügyazonosító:	
Melléklet:	

4 *Asper*

Értékbecslési lap

Megbízás tárgya: lakás Ért. tul. hányad: .404/1000
Cím / Település: 1088 Budapest Teleknagyság: 1544
Utca / Házszám: Értékelt eszmel hányad: 108/10000
Hrsz: Szemle: 2016.05.26
Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	állapot	Megállapított NETTÓ érték
Lakás	65,00	65,00	238579	0%	0%	15 500 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 15 500 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a szakaszon. Környezetében vegyes korú és építésű, zárt sorúan beépített épületek találhatóak. Téglasávalra épített, monolit vasbeton oszlopokkal, téglafalazattal, pincefödém vasbeton födém, közbenső födémek salakbeton födémek, padlás alatti födém fa szerkezetű födém. Tető ácsolt fa szerkezetű. Az épület pince+fszt.+5 em.+padlástér szintialakítású épület. Az épület külső és belső homlokzata jó állapotú, a függőfolyosók részleges felújításra szorúlnak. Az épület összességében jó/közepes állapotú. A pincében több helyen aktív víz nyomai láthatók a teljes épület alatt.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás osztatlan közös tulajdonban van, az értékelt rész a bejáratától nézve a távolabbi rész. Rendelkezik önálló gáz és villanyórával, azonban önálló vízórája nincs. Az értékelt rész egy közös használatú előszobán és közlekedőn keresztül megközelíthető. Burkolatai parketta, kőlap és mettlachi, állapotuk felújítandó. A szobákban található egy-egy szilárd tüzelésű kályha, azonban azok működőképességéről nincs információ. Melegvíz ellátása nincs, fürdőszoba nincs. Ablakai több helyen be vannak törve. Az ingatlanrész korlátozottan forgalomképes, a potenciális vevői kör minimális az osztatlan közös tulajdon jellege miatt és a lakáson belüli megközelíthetősége miatt. Összbenyomás rossz.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

Bérlő nincs az értékelt részben.

5

Értékbecslési lap

1088 Budapest,

Megbízás tárgya: lakás
 Cím / Település: 1088 Budapest
 Utca / Házszám:
 Hrsz:
 Ért. lvi hányad: 404/1000
 Teleknagyság: 1544
 Értékelt eszmei hányad: 108/10000

Szemle: 2016.05.26
 Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	
Irányítószám	1088	1081	1081	1081	1081	1081	
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Közterület neve		Kiss József utca	Népszínház utca	Rákóczi út	Rákóczi út	Vay Ádám	
Építés éve	1905	1890	1900	1900	1900	1930	
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Redukált alapterület	65 m ²	50 m ²	50 m ²	60 m ²	75 m ²	70 m ²	
Jellemzők		közepes műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv: Villanybojler), 2 + 0 félszoba földszinti, 40 lakásos épületben	jo műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv: Villanybojler), 2 + 0 félszoba 3 em-i, 28 lakásos épületben	kozepes műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv: GÁ-bojler), 2 + 0 félszoba 4. em-i, 78 lakásos épületben	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat, összkomfortos: Lakás koporlu Gáz fűtés (mv: Cirkó), 2 + 0 félszoba 2 em-i, 32 lakásos épületben	jó műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, összkomfortos: Lakás koporlu Gáz fűtés (mv: Cirkó), 2 + 0 félszoba 1 em-i, 40 lakásos épületben	
Eladási/kínálási ár		14,5 mill Ft	14 mill Ft	17,35 mill Ft	16,7 mill Ft	17,5 mill Ft	
Inflációkorrekció		10%	10%	10%	10%	10%	
Kínálási ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár		319 000 Ft/m²	308 000 Ft/m²	318 083 Ft/m²	244 933 Ft/m²	275 000 Ft/m²	
Korrekció	Épület állapota	10%	10%	15%	20%	15%	
	Jogi jelleg	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	
	Állapot	-10%	-10%	-10%		-10%	
	Komfort fokozat	-5%	-5%	-5%		-5%	
	Telek méret						
	Egyéb	PL: befejezettség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg	épületen belüli fekvés miatt +10%; kerületen belüli fekvés miatt +10%	20%	kerületen belüli fekvés miatt	15%	kerületen belüli fekvés miatt
Alapterület					10%		
Korrigált fajlagos ár	238 579 Ft/m ²	271 150 Ft/m ²	246 400 Ft/m ²	222 658 Ft/m ²	232 687 Ft/m ²	220 000 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:						15 500 000 Ft	

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m ²	Telek terület eszmei hányad arányában m ²	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
108	/	10000	1544	16,68	102 000 Ft	1 700 000 Ft

6

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

lakás			burkolat	
		BRUTTO	NETTO	
Szoba		22,78	22,78	parketta
Szoba		20,67	20,67	parketta
Konyha		7,16	7,16	kőlap
WC		1,84	1,84	mettlachi
közös részek:				
Előszoba	50%	15,33	7,67	parketta
Közlekedő	50%	10,74	5,37	parketta
		Redukálva		
		Összesen:	65,49	

Lakás belmagassága: 3,31 m

Össz: nettó terület:	65
Össz. kiadható terület:	65

Handwritten signature and number 7

Képek



utcakép és környezet



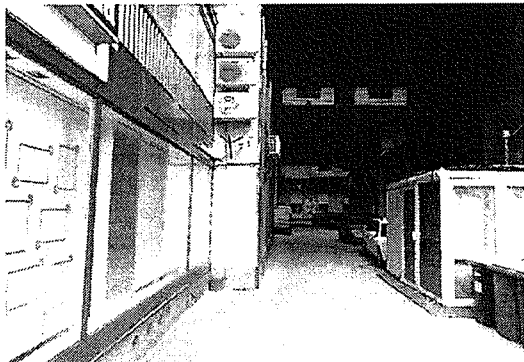
homlokzat



homlokzat



homlokzat



udvar



udvari homlokzat

2016.05.26

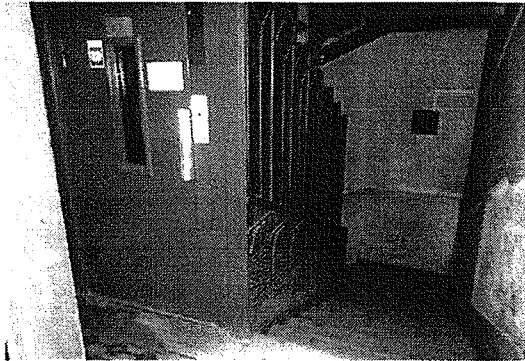
Handwritten signature
8



lépcsőház bejárata



lépcsőház bejárata



lift és lépcsőház



lakás homlokzata

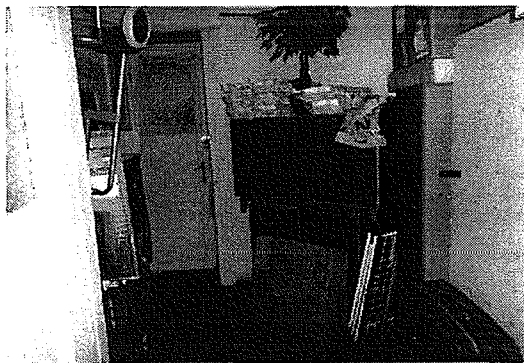


lakás bejárata

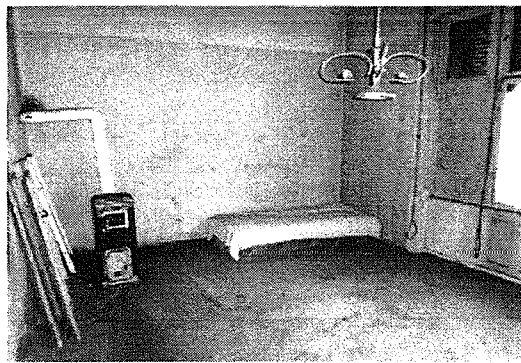


közös használatú előszoba

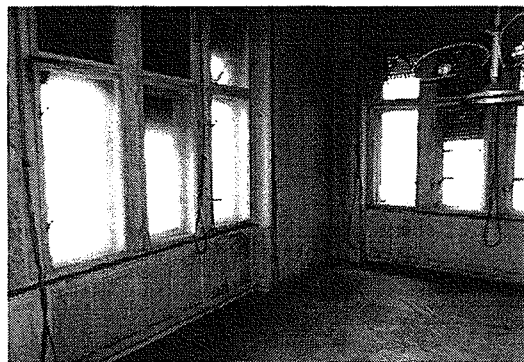
2016.05.26



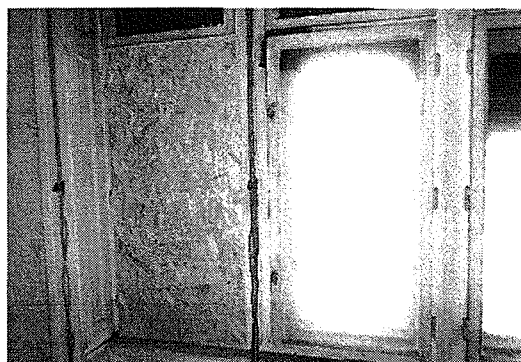
közös használatú közlekedő



szoba



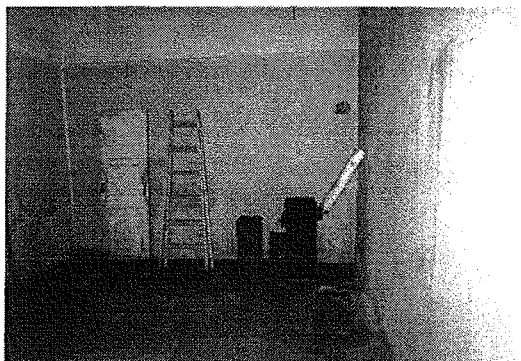
szoba



szoba



szoba



szoba

2016.05.26



két szoba közötti ajtó fölött repedés és vakolat leválás



szilárd tüzelésű kályha



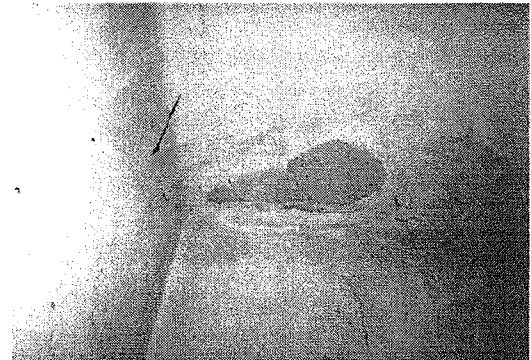
konyha



konyha



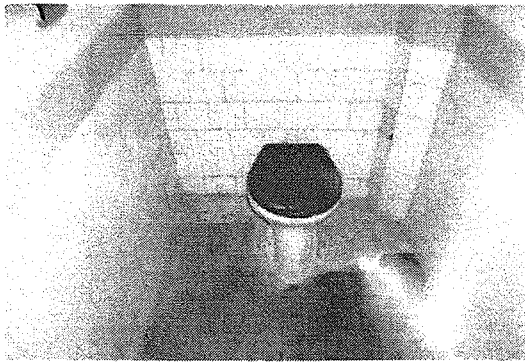
bedesztázott konyha ablak



beázás a konyhában

2016.05.26

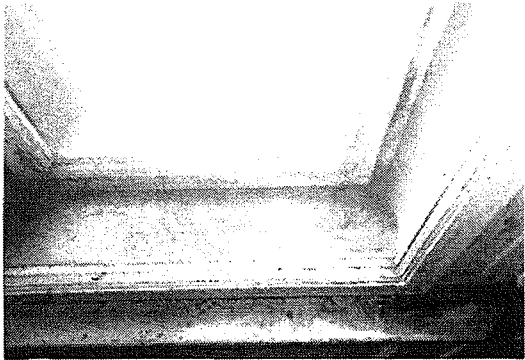
Handwritten signature
11



WC



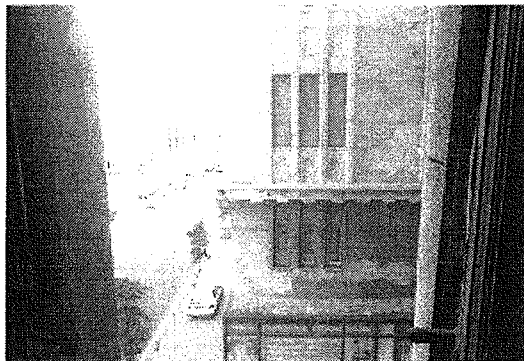
WC



nyílászáró



kilátás



kilátás

2016.05.26

Handwritten signature