

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

38.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása - Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca szám alatti, hrsz.-ú, 51 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 57/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 2016. március 20. napjától határozatlan időre került bérbeadásra. A bérbeadás jogcíme kizárólagos bérleti jogviszony bérlőtárs halála miatt. Előzményként bérlő és édesapja 2013. július 19. óta bérlőtársi jogviszonyban bérelte a lakást.

Bérlő 2017. március 31. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 175 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 270/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) 2017. június 15-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 17.000.000 Ft értékben határozta meg (315.181 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. augusztus 14. napján jóváhagyta. Az értékbecslés a tulajdoni laptól eltérően a lakás nettó területét 54 m²-ben állapította meg, figyelembe véve a beépített loggia területét.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.350.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás 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 társasházban az önkormányzati tulajdoni hányad mindössze 2,70 %. A bérlő II. kategóriájú szociális lakbért fizet, amit a közös költség mértéke meghalad.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken 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.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „Ha a lakás az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (3) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészc bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca** [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 51 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 57/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan B. Á. I. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 55 % -ában, azaz 9.350.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (2)-(3), illetve a 19. § (1) bekezdéseiben biztosított kedvezmények alkalmazásával kerül megállapításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 30.

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, 2017. augusztus 29.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

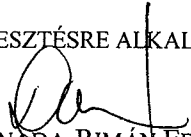
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR FRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Stróbl Alajos utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
B. Á. I. 2017. március 31.	[REDACTED]	51	komfortos	2	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	17.000.000 Ft		315.181 Ft	URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) 2017. június 15. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. augusztus 14.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
9.350.000 Ft	4 (175)	2,70 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2016. március 20. napjától, kizárólagos bérlési jog
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
4.608 Ft	II. kategóriájú szociális lakbér		7.650 Ft	megfelelő	

[Handwritten signature]

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése:	Lakás
------------------------------------	-------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1087 Budapest
Ulica, házszám:	Stróbi Alajos utca
HRSZ:	[REDACTED]
Terület jelleg, művelési ág	54
beíratás	Lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross utca 65-67
Szájlejtő	nincs
Tehertapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	Nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintje:	nincs + földszint + 2 emelet + padlás
Szerkezete:	Tégla építésű épület, betongerendás békésbeteles földem. A tető nyereg tető fa szerkezeti, cserep fedéssel.
Építési éve:	1930
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfortos
Tájolása:	udvari
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	54 m2
Nettó beépíthető terület:	54 m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

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

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. június 15.

Ingatlan valós piaci értéke: ingén-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	17 000 000 Ft szaz
Fajlagos ár:	315 181 Ft azaz Háromszázötvenháromezer-száznyolcvanegy forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	4 100 000 Ft szaz
	Négymillió-egyszázézer forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

R

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK
Gódor László
Igazságügyi szakértő

URBS
INGATLAN KFT.

1073 Budapest, Kumbach Sebestyén u. 1-3
Budnár Péter
Ingatlan értékelő
Adószám: 10354771-2-41
Számlaszám: MKB 10300002-30319551-00000285
Szakértői névjegyzék szám: 07660

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékbecslő
Szakértői névjegyzék szám: 04440

5

Értékelési lap

1087 Budapest, Stróbl Alajos utca

Megbízás tárgya: lakás Ért. tul. hányad: 1/1
Cím / Település: 1087 Budapest Teleknagyság: 7402
Utca / Házzám: Stróbl Alajos utca Értékelt eszmei hányad: 57/10000
Hrsz: Szemle: 2017.06.15
Értékelő: Bodnár Péter - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
Lakás	54,00	54,00	315181	0%	0%	17 000 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

17 000 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Százados úti negyed határán található a Stróbl Alajos utcában. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak találhatók. 1930-as években épült, a külső homlokzat állapota összességében jó, a belső lépcsőház felújításra szorul. Pince+földszint+2 emelet+padlástér szintelosztású, magastetős, cserép héjfalású. Állapota összességében közepesnél jobb.

Lakás leírása:

A lakás a Strázsa köz felől közelíthető meg, a jobb oldalon található utolsó kapun juthatunk be a zárt, felújítandó lépcsőházba. 2., legfelső emeleten található. A lakás felújítandó állapotú. A tulajdoni lap szerint 51,07 m² (ez megfelel a loggia figyelmen kívül hagyásával számolt területnek), természetben 54 m², az eltérés a beépített loggia területének való figyelembe vétele miatt adódik. A szobák ablakai a Stróbl Alajos utcára, az étkező és a beépített loggia (konyha) ablakai a Strázsa közre nyílnak. Fűtése gázkonvektoros, a melegvizet villanbojler biztosítja. Vízőrás. A lakás összességében elhanyagolt, felújítandó állapotú.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

Nincs.

6

Értékelési lap

1087 Budapest, Stróbl Alajos utca

Megbízás tárgya: lakás
 Ért. tul. hányad: 1/1
 Cím / Település: 1087 Budapest
 Teleknagság: 7402
 Utca / Házzám: Stróbl Alajos utca, Százados úti negyed
 Értékelt eszmei hányad: 57/10000
 Hrsz: [REDACTED]

Szemle: 2017.06.15
 Értékelő: Bodnár Péter - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2016	Realizált adat 2016	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017
Irányítószám	1085	1087	1087	1087	1087	1087
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Stróbl Alajos utca, Százados úti negyed	Stróbl Alajos utca, Százados úti negyed	Kerepesi út, Százados úti negyed	Stróbl Alajos utca, Százados úti negyed	Stróbl Alajos utca, Százados úti negyed	Kerepesi út, Százados úti negyed
Építés éve	1930	1930	1900	1950	1930	1910
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	54 m ²	54 m ²	51 m ²	50 m ²	54 m ²	55 m ²
Jellemzők		Zártorú, tégl szerkezetű, két rétegű üvegezéssel ellátott, fa szerkezetű nyílászárók közepes állapotban, utcai áblaktájolással, gerendás béléselemes födém, összkomfortos, Lakás köpöntli fűtésű, (2 + 0 félszoba), melegvízellátás: Cirkó, társasházi ingatlan jelleg, közepes műszaki, jó esztétikai, jó gépészeti állapotú (hiba:nincs észlelt hiba), közepes alaprajzi elrendezésű. Az épületben lift nem üzemel. Belmagasság: 2,55m	Zártorú, tégl szerkezetű, dupla üvegezéssel ellátott, fa szerkezetű nyílászárók jó állapotban, udvari ablaktájolással, komfortos, Egyedi fűtésű, (1 + 1 félszoba), melegvízellátás: Villanybojler, társasházi ingatlan jelleg, jó/közepes műszaki, jó/közepes esztétikai, jó/közepes gépészeti állapotú (hiba:nincs észlelt hiba), Az épületben lift nem üzemel. Belmagasság: 3,23m	Lakáson belül 2010. óta folyamatos a felújítás (2010: nyílászárók csere, radiátorok csere, laminált burkolatok csere, hidegburkolatok csere, részleges elektromos vezetékek csere; 2016: fürdőszoba felújítás). Burkolatok laminált és kerámia, állapotuk jó. A falak tapétázottak, festettek és csempézettek, állapotuk jó. Fűtés és melegvíz ellátása kombi cirkó gázkazánal megoldott. Helyiségei elérhető méretűek, megfelelő a benapozottságuk. Összbenyomás jó.	Jó műszaki és jóesztétikai állapot, tégl falazat, összkomfortos: Gáz, cirkó társasházi jelleg, 2 + 0 félszoba, földszinti	Jó műszaki és jóesztétikai állapot, tégl falazat, összkomfortos: Gáz, konvektoros társasházi jelleg, 2 + 0 félszoba, 2. emelet
Eladási/kínálati ár		16,7 mill Ft	12 mill Ft	17,45 mill Ft	20,5 mill Ft	21,5 mill Ft
Inflációkorrekció		10%	10%	10%		
Kínálati ár korrekció					-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		340 185 Ft/m ²	258 824 Ft/m ²	383 900 Ft/m ²	360 648 Ft/m ²	371 364 Ft/m ²
Korrekcó	Környezeti		10%			10%
	Épület állapota miatt			5%	-5%	
	Állapot		-5%	-5%	-10%	-10%
	Komfort fokozat		-5%		-5%	
	Telek méret					
Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...					
Alapterület						
Korrigált fajlagos ár	315 181 Ft/m ²	306 167 Ft/m ²	284 706 Ft/m ²	307 120 Ft/m ²	306 551 Ft/m ²	371 364 Ft/m ²
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:			17 000 000 Ft			

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m ²	Telek terület eszmei hányad arányában m ²	Áttagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
57	/	10000	7402	42,19	96 000 Ft	4 100 000 Ft

[Handwritten signature]

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

1087 Budapest, Stróbl Alajos utca [REDACTED]

lakás			burkolat	
		BRUTTO	NETTO	
szoba		15,26	15,26	parketta
szoba		20,35	20,35	parketta
étkező		8,86	8,86	linóleum
előszoba		3,21	3,21	linóleum
fördőszoba		2,17	2,17	metlachi
wc		1,22	1,22	kerámia
beépített loggia		2,45	2,45	simított beton
		Redukálva		
		Összesen:	53,52	

Lakás belmagassága: 3,61

Össz. nettó terület:	54
Össz. kiadható terület:	54

JW

8

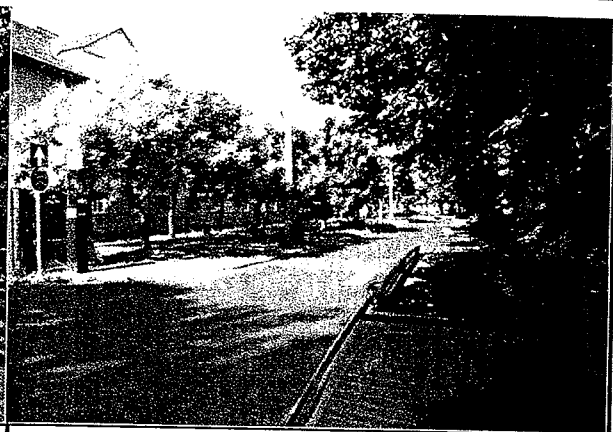
Kepek

1087 Budapest, Stróbl Alajos utca

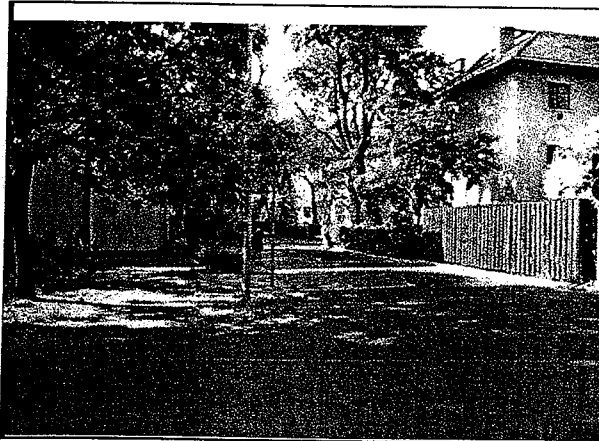
HRSZ



utcakép Stróbl Alajos



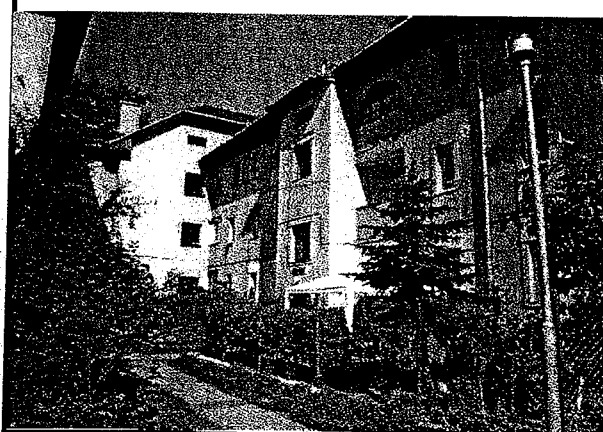
utcakép Stróbl Alajos



Stróbl Alajos utca- Strázs utca sarok



Strázs utca-Strázs köz sarok, út az épület kapuja felé



Az épület Strázs köz felőli homlokzata



házzám

készítette: Bodnár Péter

helyszíni szemle dátuma: 2017.06.15