



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 186753/3 helyrajzi számú, természetben Bp. XXIII. Haraszti út 30/d sz. alatt található (tulajdoni lap szerinti címhely Pál apostol u. 2. „felülvizsgálat alatt”) ingatlan értékesítésére kiírandó nyilvános árverés feltételeinek megállapítására

| | |
|--|--|
| Előterjesztő: | Kisné Stark Viola mb. osztályvezető Vagyonkezelési Osztály |
| Az előterjesztést készítette: | Gógh Zita ingatlanhasznosítási ügyintéző Vagyonkezelési Osztály |
| Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: | Tóth András főépítésszel |
| Az előterjesztést megtárgyalja: | Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság |
| Testületi ülés időpontja: | 2020. február 11. |
| Ellenjegyzők: | Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte: | dr. Szabó Tibor jegyző |

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület az 535/2019. (XII. 03.) határozatával úgy döntött, hogy a 186753/3 hrsz.-ú, természetben a Haraszti út 30/d. szám alatt található (tulajdoni lap szerinti címhely Pál apostol u. 2. „felülvizsgálat alatt”), „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű, 1294 m² nagyságú ingatlan (volt járványkórház) tulajdonjogát értébecslés ismeretében nyilvános árverésen értékesíti, egyúttal felkérte a Polgármestert az értébecslés megrendelésére, valamint új előterjesztés készítésére.

Az Önkormányzat megrendelésére elkészült az **igazságügyi szakértői vélemény az ingatlan forgalmi értékére** vonatkozóan.

Az ingatlan bemutatása: (részlet a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2020. január 15-én kelt Szakértői véleményéből)

A Budapest XXIII., Haraszti út 30/d (186753/3 hrsz.) 1294 m² alapterületű ingatlan „Budapest XXIII. kerületében Soroksáron, annak Apostolhegy megnevezésű városrészében helyezkedik el a Haraszti út és a Pál apostol utca kereszteződésében saroktelekként. (...)

A saroktelek nagyrészt kerített, az elavult állapotú kerítések anyaga jellemzően beton oszlopok közti drótfonat. Bejárati kapuk csak a Haraszti út menti előkert kerítésében nyertek kialakítást. Az ingatlan földterülete a Haraszti úttól a hátsókert felé erősen lejtős, a hátsókert a környezethez képest gyakorlatilag egy „gödör”. Ennek megfelelően, az Ény.-i és a Dny.-i telekhatárok támfal jelleggel kerültek kiépítésre. A hátsókert teljesen elhanyagolt, sűrű aljnövényzettel, fákkal bokrokkal és szeméttel, törmelékkal borított. A hátsókertből (a „gödörből”) egy betonozott lépcső vezet fel az épület mellett, a Pál apostol utcához. A Haraszti út felé eső kis kerített előkert viszonylag rendezett. A belső közlekedésre szolgáló járdák jellemzően csak a bejáratokhoz létesültek, betonozottak, rossz állapotúak.

Az ingatlan előtti utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján, az ingatlan jelenleg csak csatorna csatlakozással és vízellátással (a vízmérő aknától már nem használható a belső hálózat) rendelkezik. Az elektromos hálózatról az ingatlant lekacsolták, a gázhálózatra rá sem volt csatlakoztatva.(...)

Az ingatlanon a térképmásolatnak megfelelően, egy lakóépület található, mely a Haraszti úttól kb. 5 méteres előkerttel került telepítésre. A lakóépület hosszú évek óta üres, használaton kívüli, korábban önkormányzati lakások voltak benne kialakítva (összesen 4 darab). (..)

Az épület hagyományos szerkezetű és kialakítású, jellegét tekintve földszintes, a terep adottságait kihasználva az udvar felé még egy alagsori jellegű szinttel (az innen nyíló helyiségek padlószintje gyakorlatilag a hátsó udvar terepszintjével egyezik meg). Alapozása feltehetően beton sávalap, a felmenő falak téglából készültek. Talajnedvesség elleni szigetelés vagy nem készült, vagy tönkrementnek tekinthető, amit az erős falvizesedés, salétromosság és vakolatmállás igazol. Az alagsori szint földeme acélgerendák közötti poroszüveg boltozatoként, a zárófödém fagerendásként valószínűsíthető. Az épületre a Haraszti úttal párhuzamos gerincű nyeregtető került, cserép héjgalással, a még meglévő bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. A beépített külső nyílászárók jellemzően kapcsolt gerébtokos fa ablakok, illetve típus fa ajtók. Az épület homlokzat és lábazatképzése vakolt, mely különösen az udvarra néző felület egy részén erősen sérült, illetve helyenként hiányos.

Az épület északi (udvari) sarkának falazata a talaj közelében hiányos, az épület állékonyságának biztosítása céljából mielőbbi megerősítésre szorul. (...)

A külső szemrevételezés alapján az üres, hosszú ideje használaton kívüli lakóépület főbb teherhordó szerkezetei nagyrészt még megfelelő állapotúak, de a korábbiakban említett károsodott / hiányos falszakasz mielőbbi megerősítése szükséges. Alapvetően az épület teljes felújításra szorul. Amennyiben az épületet továbbra is lakófunkcióval kívánják hasznosítani, akkor a földszinti belső területek teljeskörű felújítása szükséges. Az alagsori szint állandó

emberi tartózkodás céljára alkalmatlan, jelenleg szinte romos állapotú. Az alagsori szint lakhatásra alkalmatlan, egy jelentősebb felújítást követően tárolás céljára alkalmassá válik.”

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek kerültek feltüntetésre:

- Terheli a 186753/2 hrsz.-ú ingatlant illető kisnyomású gázvezeték átvezetési szolgálmi joga,
- Vezetékjog 153 m² területre, jogosult az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1990. évtől fennálló, Soroksár-Dunapart 20kV-os vezeték közcélú hálózatra megállapított vezetékjog)

A hasznosítás lehetőségei

„A tárgyi ingatlan a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzata alapján a **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek Gksz-1-XXIII-1/4 jelű építési övezetébe (Kialakult vagy átalakuló gazdasági területek) tartozik.** A gazdasági területek elsősorban raktározást, termelést szolgáló területek logisztikai, áruk koncentrált fuvarozási, raktározási és átrakodási területei. Az övezetben eltérő rendelkezés hiányában a KÉSZ 33. §. (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.

Az övezetben a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb telekméret 1200 m², a maximális beépíthetőség terepszint alatt és felett 40 %, a legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 35 %, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

Az ingatlan hasznosíthatóságára több lehetőség adódik, ennek megfelelően az értékesítéséhez többféle értékelési lehetőség / módszer alkalmazható. Az értéképzéshez az alábbi értékesítési módok alkalmazását tartom célszerűnek:

1. jelenlegi műszaki állapotában értékesítik az ingatlant (lakóingatlanként)
2. felújítják és bérbeadás útján hasznosítják az ingatlant (lakóingatlanként)
3. telekként értékesítik az ingatlant (bontandó felépítménnyel), a Gksz övezeti besorolásának figyelembe vételével.” (...)

Az ingatlan különböző módszerekkel becsült értékei

- Az ingatlan értéke jelenlegi műszaki állapotában lakóingatlanként, a piaci összehasonlító adatok elemzésével 31.000.000,- Ft
- Az ingatlan értéke egy feltételezett felújítás után lakóingatlanként, a becsült hozamainak tőkésítésével 29.600.000,- Ft
- Az ingatlan értéke telekként (bontandó felépítménnyel), a jelenlegi Gksz. övezeti besorolásának megfelelően, a piaci összehasonlító adatok elemzésével 29.900.000 Ft

A különböző értékelési módszerek alapján meghatározott ingatlanértékek közti eltérés minimálisnak nevezhető. Ezen ok miatt, szakértői mérlegelés alapján a 1239 Budapest XXIII. kerület, Haraszi út 30/D szám (hrsz.: 186.753/3) alatti ingatlan jelenlegi forgalmi értékét kerekítve 30.000.000,- Ft összegben becsülöm. (...) A telek tekintetében az általam megállapításra került forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót (...)

Felmérési vázrajz

Az Önkormányzat – a korábbi értékesítési szándéka okán - megrendelte a 186753/3 hrsz.-ú ingatlan telekhatár kitűzését, annak megállapítására, hogy az épület előtt található kökereszt az ingatlan telekhatárain belül helyezkedik-e el.

A GEO-IDEÁL Bt. által 2013. október 13-án készített Felmérési vázrajz alapján megállapítható, hogy a kőkereszt a 186753/3 hrsz.-ú ingatlan telekhatárán belül helyezkedik el, így az ingatlan értékesítésekor az adás-vételi szerződésben rendelkeznie kell az Önkormányzatnak az építmény további sorsáról, vagyis a Tisztelt Képviselő-testületnek dönteni kell, hogy a kőkereszt elbontható-e, áthelyezhető-e a Szitás u. 105. sz. ingatlanba (Helytörténeti gyűjtemény) vagy jelen helyén kell megtartani.

Energetikai tanúsítvány

Az Önkormányzat megrendelésére – a 2013. évben - elkészült a Haraszti út 30/d sz. alatti ingatlan energetikai tanúsítványa (sorszáma: HET-00088827). Az a3. művek Építészeti és Belsőépítészeti Tervező Iroda Kft által készített tanúsítvány szerint az épület energetikai besorolása „I” Rossz minősítésű. Jelenleg hiteles energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkezünk.

Az ingatlan értékesítése esetén az Önkormányzat vagyonáról a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011.(XI.18.) rendelet 17.§ (2) bekezdése alapján „(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak értékesítésére, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét:

- a) ingatlanvagyon esetén a Polgármesteri Hivatal által megbízott ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés (...) figyelembevételével kell meghatározni.”

Az Önkormányzat vagyonáról a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011.(XI.18.) rendelet 21.§ (1)-(2) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása **versenyeztetési eljárás alkalmazásával** történik.

Tájékoztatás az ingatlant érintő korábbi értékesítési szándékról:

A Képviselő-testület az 579/2013. (XII.03.) határozatával - az ingatlanon található kőkereszt jelenlegi helyén tartása mellett - az ingatlan értékesítése mellett határozott, 21.400.000 Ft kikiáltási áron.

Két sikertelen árverést követően a Képviselő-testület a 314/2014. (V.13.) határozatával módosította az 579/2013. (XII.3.) határozatát, a kikiáltási árat leszállította 20.400.000 Ft-ra, és az értékesítésre megállapított határidő (2014. december 30.) megtartása mellett a tekintetben is döntött, hogy az ingatlanon található felépítményt nem bontja el.

A kikiáltási ár leszállítását követően két alkalommal került árverésre az ingatlan, azonban egyik árverés esetében sem jelezte senki részvételi szándékát az érverésre.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését a pályázat feltételeinek megállapítása tárgyában.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (II.11.) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló 186753/3 helyrajzi számú, természetben Bp. XXIII. Haraszti út 30/d sz. alatt található (tulajdoni lap szerinti címhely Pál apostol u. 2. „felülvizsgálat alatt”) ingatlan értékesítésére kiírandó nyilvános árverés feltételeinek megállapításáról

I. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 186753/3 hrsz.-ú, természetben Budapest XXIII., Haraszti út 30/d sz. alatt található (tulajdoni lap szerinti címhely Pál apostol u. 2. „felülvizsgálat alatt”) ingatlant nyilvános árverésen értékesíti

1. a) bruttó 30.000.000-Ft kikiáltási áron,
b) bruttó Ft kikiáltási áron,
vagy ettől magasabb összegű vételár ellenében, a legmagasabb vételárat ajánló részére,
2. a) 100.000 Ft licitlépcső mellett,
b) Ft licitlépcső mellett.
3. Az árverést
a) a Polgármesteri Hivatal bonyolítja,
b) bonyolítja.
4. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentum eladási ára
a) 10.000 Ft + Áfa.
b) Ft + Áfa.
5. a) az Ingatlanon található kőkereszt - vevő által vállalt - bontási és a Bp. XXIII. Sztás u. 105. (Helytörténeti gyűjtemény) ingatlanba történő átszállítási kötelezettségével.
b) az Ingatlanon található kőkereszt jelenlegi helyén történő megtartási kötelezettségével.

II. Felkéri a Polgármestert az árverési hirdetmény elkészítésére és közzétételére.

III. Eredményes árverés esetére felkéri a Polgármestert a 2. sz. melléklet szerinti adásvételi-szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. december 31.

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Budapest, 2020. január 23.

Gógh Zita
ingatlan-hasznosítási ügyintéző
Vagyonkezelési Osztály
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
mb. osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály
előterjesztő

Mellékletek: