

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEVAK CSEPELI VAGYONKZELŐ ZRT. VEZÉRIGAZGATÓ		

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület Bajáki Ferenc u. 58. című, 210380 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról szóló 17/2008.(I.24.) Kt. számú határozat módosítására.

Készítette: **Baranyai Zsolt** ügyintéző
Szenteczky János vezérigazgató

Előterjesztő: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **48.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 02. 21.

Az előterjesztés leadva: 2008. február 12.

Testületi ülés időpontja:
2008. február 21.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest-Csepel Önkormányzata a 44/2004. (XI.26.) Kt. számú rendeletével (CSSZT-XXI-07. számon) elfogadta a Csepel Városközpont Rehabilitációs szabályozási tervét, melyben a Budapest XXI. kerület Bajáki Ferenc utca 58. című, 210380 hrsz-ú, Drenda István tulajdonában és Drenda Istvánné hasznélvezetében lévő ingatlan a „Csepeli Gerincútba futó” fő gyalogútként szerepel.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 17/2008.(I. 24.) számú határozatával úgy döntött, hogy felhatalmazza a Polgármestert a Budapest XXI. Kerület Bajáki Ferenc u. 58. című, 210380 hrsz-ú ingatlan – a lakásépítési céltartalék terhére 10.608.000,- Ft + ÁFA, azaz kerekítve bruttó 12.730.000,- Ft vételáron történő – megvételéről szóló adásvételi szerződés megkötésére.

Drenda István 2008. 02. 11-én tett nyilatkozatában tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a nem esik az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA törvény) 5.§ (1) és 6.§ (4) pontja szerinti adóalanyi körébe, továbbá jelezte, hogy a vételár esetében azonban az ÁFA-val növelt, 2007. 11. 20-án kelt értékbecslésben szereplő, „ingatlan valós piaci értékét” azaz 12.730.000,- Ft-ot tartja számára elfogadhatónak. (Az értékbecslő 2008. 02. 11-én nyilatkozatot tett, melyben az értékbecslés érvényességének határidejét az eredeti 90 napról 120 napra módosította.)

Mivel az eladó nem esik az ÁFA törvény adóalanyi körébe, ezért a tárgyi ingatlan adásvétel Önkormányzatunk számára ÁFA kifizetési kötelezettséget nem teremt.

Tekintettel arra, hogy a Bajáki F. u. 58. szám alatti ingatlan megszerzése Drenda István által készített értékbecslésben meghatározott érték alatt –közös megegyezés hiányában– valószínűleg nem lehetséges, valamint arra, hogy Önkormányzatunk a hasonló ügyekben tanúsított eddigi ügymeneteiben is törekedett rá, hogy a szükségesnél jobban ne terhelje az egyébként is nehéz helyzetű családok életvitelét, kérem a Képviselő-testület döntésével módosítsa a 17/2008.(I.24.) Kt. határozatát úgy, hogy a határozatban szereplő „**10.608.000-Ft + ÁFA, azaz kerekítve bruttó 12.730.000,- Ft**” helyett **12.730.000,- Ft** vételár szerepeljen.

Budapest, 2008. február 11.

Szenteczky János
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: 2007. 11. 20-án kelt értékbecslés.
2. számú melléklet: Drenda István nyilatkozata.

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2008. január 24-én megtartott Képviselő-testületi ülésén elfogadott 17/2008.(I. 24.) Kt. számú határozatát úgy módosítja, hogy a Bajáki F. u. 58. című, 210380 hrsz-ú ingatlan vételárát **12.730.000,- Ft**-ban állapítja meg.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. évi költségvetés tervezésekor

Felelős:

Szenteczky János vezérigazgató

*A határozati javaslat elfogadásához **minősített** többségű szavazat szükséges.*

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

MEGBÍZÓ: Drenda István 1212 Budapest Bajáki F. u. 58.
MEGBÍZÁS TÁRGYA: Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar
AZ INGATLAN CÍME: Település, kerület: 1212 Budapest, XXI. Utea, házsám, szint, ajtószám: Bajáki F. u. 58. Hrsz: 210380
TULAJDONVISZONYOK: Név: Drenda István 1/1 tulajdoni hányadban Cím: 1212. Budapest, Bajáki F. u. 58. Teherlapon bejegyzés: Drenda Istvánné özvegyi joga
ÉRTÉKELT JOG: Tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA: Elidegenítés
AZ INGATLAN BEMUTATÁSA: Környezeti és infrastruktúrális adottságok: belterületi, megfelelő ellátottságú Megközelíthetőség: szabályozott kiépített kiépítetlen utcában van Beépítési mód: laza hézagos zártorú zöldövezeti kertes lakótelep ipari terület Épület építési ideje: 1950. Épület szintjeinek száma: 1 Teherhordó falazat: tégl Födém: fa Tetőszerkezet és fedém: fa + cserép Közműellátottság: víz, villany, gáz, csatorna, emésztő, telefon, kábel TV Kényelmi fokozat: összkényelmi kényelmi félkényelmi kényelmi nélküli Felszereltség: redőny relaxa klíma vízóra Nyílászárók: fa műanyag fém Fűtés mód: távhő gáz: egyedi, központi villany szilárd egyéb Melegvízellátás: távhő gáz villany Nettó hasznos alapterület: 48 m ² +255 m ² telek

Helyiség	db	burkolat	műszaki állapot	megjegyzés
Előszoba+konyha	1	műkö	felújítandó	
szoba	1	hajópadló	felújítandó	
főszoba	1	műkö	felújítandó	
konyha	1	linóleum	felújítandó	
kamra				
étkező				
fürdőszoba+wc	1	kerámia	felújítandó	
wc				
gardrob				

AZ ÉRTÉKELT LAKÁSRA VONATKOZÓ EGYÉB MEGJEGYZÉSEK:

Telek: Részben közművesített, minden oldalról körbekerített, 255 m² alapterületű belterületi ingatlan.

Lakás: Felújításra szoruló, gyenge műszaki állapotú, szabadon álló családi ház.

PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

Hasonló adottságú helyi lakások piaci forgalmi értéke		
1. XXI. Szent István u.	60 m ² épület +240 m ² telek	13.800.000,- Ft
2. XXI. Kerület	53 m ² épület +259 m ² telek	14.000.000,- Ft
3. XXI. Vihorlát út	50 m ² épület +360 m ² telek	14.400.000,- Ft
Fajlagos m ² ár:		261.000,-Ft/m ²
Felszereltség, műszaki állapot, helyi adottságok miatt eltérés		-15%
Módosított fajlagos m ² ár:		221.000,-Ft/m ²
Az ingatlan piaci forgalmi értéke 10.608.000,- + 20 % ÁFA=12.729.600,- Ft		
Figyelembe vett értékesítési időtartam: 90 nap		
Értékelés fordulónapja: 2007. november 20.		

AZ INGATLAN VALÓS PIACI ÉRTÉKE: -12.730.000,-Ft

AZAZ -Tizenkétmillió-hétszázharmincezer- Ft

Budapest, 2007. november 20.

Kocsis Lászlóné
Kocsis Lászlóné
 Ingatlanforgalmi szakértő

2. számú melléklet

NYILATKOZAT

Alulírott Drenda István..... (név) büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem,
- mint természetben a Bajáki F. u. 58. szám alatti, 210380 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az adott ingatlan adásvétele tárgyában -, ingatlanokat sorozat jelleggel és üzletszerűen nem értékesíttem, az Áfa törvény szerint nem minősülök adóalannak.

Ezt a nyilatkozatot a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata részére állítom ki, annak megállapítására, hogy az önkormányzatnak ÁFA befizetési kötelezettsége az adásvétellel nem keletkezik.

Budapest, 2008.02.11.

Drenda István.....

Drenda István
tulajdonos

NYILATKOZAT

Alulírott Drenda István..... (név) - mint a Bajáki F. út. 58. szám alatti, 210380 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa - nyilatkozom, hogy az önkormányzattal kötendő adásvételi szerződés esetén a fent megnevezett ingatlanról 2007. november 20-án készült értékbecslésben szereplő 12.730.000 Ft vételárat tartom elfogadhatónak.

Budapest, 2008.02.11.

Drenda István.....

Drenda István
tulajdonos



DEKOR-ING Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

1185 Budapest, Fráter L. u. 27.
Telefon/Fax: 297-3895
Mobil: 06-30-249-3300
E-mail: kocsisl2003@t-online.hu

A MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

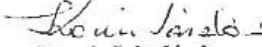
Tisztelt Szenteczky János Vezérigazgató Úr!

Megkeresésükre válaszolva tájékoztatom Önöket, hogy a XXI. Kerület Bajáki F. u. 58. szám alatti ingatlan értékbecslésének érvényességi határidejét 120 napra módosítom, valamint hozzájárulásomat adom az előterjesztéshez történő csatoláshoz.

Budapest, 2008. február 11.

DEKOR-ING
Kereskedelmi és Szolgáltató
Betéti Társaság
1181 Bp. Margó T. u. 4.
Adószám: 20944689-2-43

Tisztelettel


Kocsis Lászlóné
Ügyvezető igazgató