

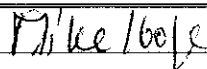
Előterjesztés száma: 27-189.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**

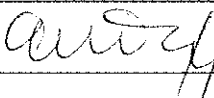
2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest IX. kerület, 38236/211/E/50 helyrajzi számú, természetben a 1098 Budapest, Aranyvirág sétány 9. III. lépcsőház 2. emelet 10. szám alatti ingatlan értékesítéséről**

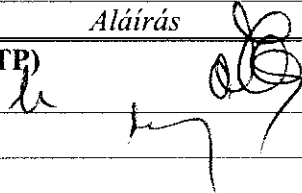
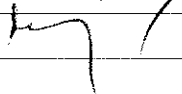
**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Mike Ibolya	osztályvezető (HSZF)	

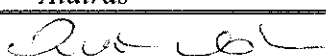
**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
Chrobák Zoltánné dr.	aljegyző, főosztályvezető (HSZF)	


**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

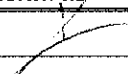
**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

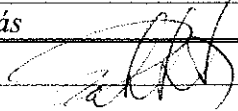
**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Petrovai László	alpolgármester	

Tárgyalja: ILB, TLL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály: <b>Lakásrendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
	egyéb jogszabály: <b>Lakásrendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja</b>	
* <i>megfelelő rész aláhúzendó</i>		

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IX. kerület 38236/211/E/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1098 Budapest, Aranyvirág sétány 9. III. lh. 2. emelet 10. szám alatti, 1 szobás, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos társasházi öröklakás 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A lakás (a továbbiakban: Lakás) jelenleg üresen áll.

A Lakás a Budapest IX. kerület, József Attila lakótelepen csendes parkosított környezetben helyezkedik el. A Lakás az 1960-as években épült, az épület lapostetős, csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel. A Lakás környezetében a parkolás nehézkes, erkéllyel nem rendelkezik, a fürdőszoba szellőzését és természetes világítását a konyhán keresztül oldották meg, a konyha csak a szobán keresztül közelíthető meg. Tekintettel arra, hogy a Lakás a IX. kerületben található, a kezelése nehézkes, ezért az értékesítése javasolt.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

*„ (2) Az Önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:*

*a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni... ”*

A Lakás értékének megállapítása érdekében a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. 2022. október 7. napján ingatlanforgalmi értékbecslést készített, mely szerint a Lakás forgalmi értéke **26.702.000,- Ft**, azaz huszonhatmillió-hétszázkétezer forint.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján:

„69. § (2) Az üres lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

*c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület.*

*A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.”*

A Lakásrendelet 70. § (2) bekezdése szerint:

„70. § (2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakás értékesítésére az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet önkormányzati ingatlan vagyona vonatkozó, **árveréssel történő versenyeztetési szabályait kell alkalmazni.** Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.”

A Vagyonrendelet 43. § (1) és (2) bekezdése alapján:

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát ~ átengedni — amennyiben jogszabály kivételt nem tesz - **csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű vagy kétszakaszos versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.**

(2) A bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni...”

A Vagyonrendelet 48. és 49. §-a alapján:

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki.”

„49. § A pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.”

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre kijelöli a Budapest IX. kerület 38236/211/E/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1098 Budapest, Aranyvirág sétány 9. III. lépcsőház 2. emelet 10. szám alatt található, 1 szobás, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos társasházi öröklakást (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az Ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 26.702.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-hétszázkettőezer forint.

- 13 -

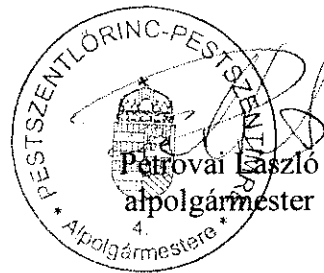
A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés előkészítésére és megkötésére, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlanértékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 NOV 22.



Melléklet:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi értékbecslés

Budapest IX. ker., Aranyvirág stny. 9. III. lh. 2. em. 10.  
szám (hrsz: 38236/211/E/50) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2022. október 07.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest IX., Aranyvirág stny. 9. III. lh. 2. em. 10.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2022.10.04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi szám: 38236/211/E/50
  - Területe: 26 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre-Önkormányzat 1/1
  - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest IX., József Attila lakótelepen, az 1960-as évek elején épült épület 2. emeletén elhelyezkedő 26 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Laminált padló	Jó	Festés	Közepes
Konyha	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó
Fürdőszoba	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	közepes
Előszoba	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
WC	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Alapterülete:	26 m <sup>2</sup>			

7. **A lakóingatlan jellemzése:**

**Közműellátottság:**

- Közüzeti vízellátás
- Közüzeti elektromos energiaellátás
- Közüzeti gázellátás
- Közüzeti szennyvízelvezetés
- A lakás fűtésének és meleg víz ellátásának módja: távhő szolgáltatás

**Tartószerkezeteinek anyaga:**

Az épület építési módja: közép- vagy nagyblokkos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap.

- Falazat: A teherhordó falak előregyártott, 30 cm vastag, 60-90-120 cm széles félemelet vagy emeletmagas vasalatlan kohó- vagy kazánsalak adalékú könnyűbeton blokkokból készültek. Az épületet utólagosan hőszigetelték.
- Födém szerkezetének anyaga: előregyártott vasbeton teknőelemek, vagy 19 cm magas körüregekkel könnyített PK pallók, koszorúval összefogva.
- Tetőszerkezet: Kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető.

#### 8. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a IX. kerületben a József Attila lakótelepen, csendes, parkosított környezetben helyezkedik el.

#### 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 181-es autóbusz a Dési Huber utcában közlekedik, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO Ecséri úti állomásával (buszmegálló ~150 m-re, járatsűrűség ~10 perc) A metró Ecséri úti megállója ~ 650 m, a Pöttyös utcai megálló ~900 m.

#### 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület lapos tetős, csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel.
- Az épület környezetében a parkolás nehézkes.
- A minigarzon erkéllyel nem rendelkezik.
- A fürdőszoba szellőzését és természetes világítását a konyhán keresztül oldották meg.
- A konyha csak a szobán keresztül közelíthető meg.

#### 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az összkomfortos lakás parkosított környezetben helyezkedik el jó infrastrukturális ellátással.
- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az épület és a lakás jól karbantartott, az épület külső hőszigetelése megtörtént, a lépcsőház tiszta és világos.
- A lakóingatlan tájolása kedvező (DNy-i fekvésű).

#### 12. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
József A. ltp. Epreserdő u.	Részben felújított	3. emeleti, kertre néző távfűtéses 1 szobás lakás. Redőnnyel felszerelt ablakok korszerűsítése is megtörtént. Alacsony	27	1166700

		fenntartási költség, tiszta, világos lépcsőház		
József A. ltp. Toronyház u.	Közepes	4. emeleti, 1+1/2 szobás, távfűtéses (egyedi méréssel), összkomfortos, erkélyes, klímás lakás. Műanyag nyílászárók, új biztonsági ajtó. A lakáshoz pince is tartozik	39	846200
József A. ltp. Epreserdő u.	Jó	3. emeleti, kertre néző távfűtéses, déli tájolású garzonlakás. 2006-ban átfogó felújítás keretében teljes villany- és vízvezeték csere, hidegburkolatok cseréje, később műanyag ablakokat szereltek fel, a fűtőtesteket is lecserélték. Az épület kívülről szigetelt. Kedvező fenntartási költség.	27	1185200
József A. ltp. Epreserdő u.	Jó	4. emeleti, 1 szobás, utcára néző távfűtéses, déli tájolású, klímás lakás. Szigetelt épület, redőnnyel és szúnyoghálóval felszerelt korszerűsített ablakok. Alacsony fenntartási költség.	27	1258900
József A. ltp. Dési Huber u.	Felújított	4. emeleti, kertre néző távfűtéses (egyedi méréssel), déli tájolású, 1 szobás, lakás. Felújított víz-csatornahálózat, hidegburkolatok, műanyag nyílászárók (redőny, szúnyogháló). Alacsony fenntartási költség.	27	1162900
József A. ltp. Epreserdő u.	Jó	3. emeleti, 1 szobás, utcára néző távfűtéses, összkomfortos lakás. A konyhában gáztűzhely, egyedi, magas konyhabútorral. Alacsony fenntartási költség.	27	1166700
József A. ltp.	Közepes	Földszinti, 1+1/2 szobás, távfűtéses (egyedi méréssel), összkomfortos lakás. Hő- és hangszigetelt műanyag nyílászárók, jól karbantartott, tiszta épület.	38	781600
				7568200
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:				1.081.200 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. október hó.




- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~5 %-kal csökkentettük.

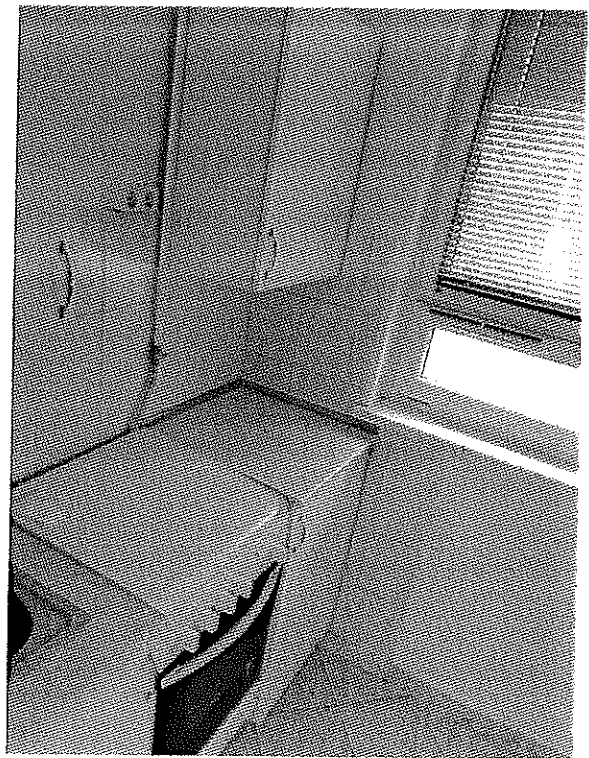
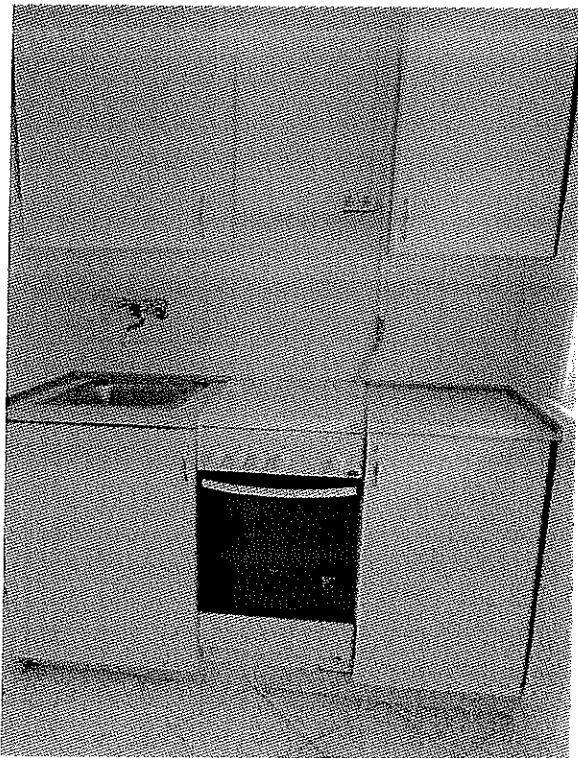
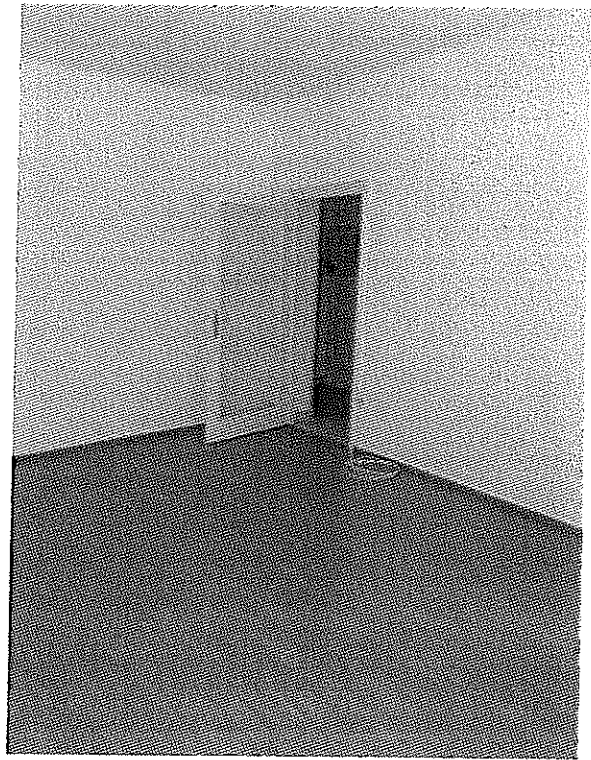
**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:  
26.702.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-hétszázkétezer forint**

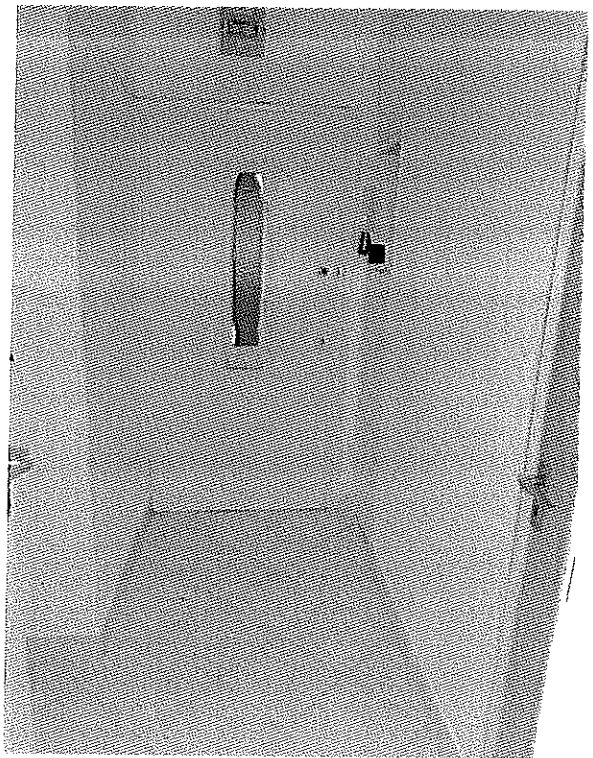
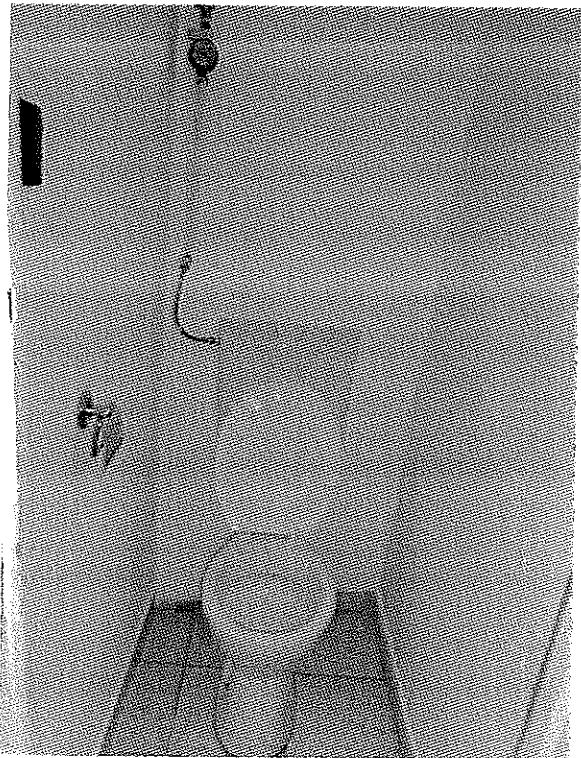
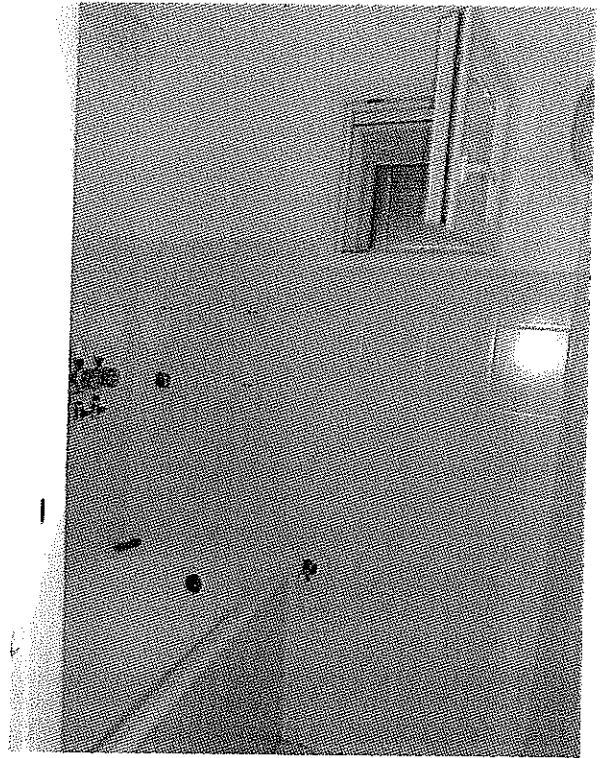
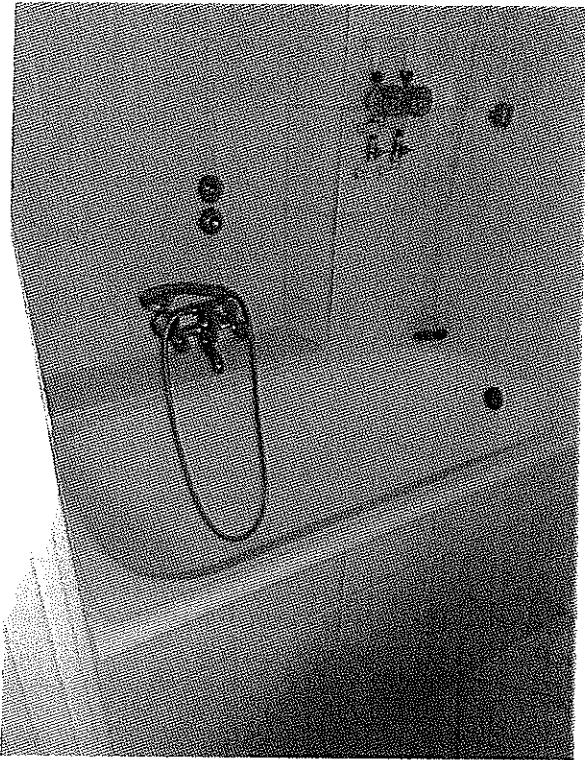
**13.** A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

**14.** A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. október 07.

  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elődegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 280-2165  
13.  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 8000004/464330/2022

2022.10.04

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület 38236/211/B/50 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST IX. KER. Aranyvirág sétány 9. lh:3. 2. emelet. ajtó:10.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	26	1 0	22/10000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.01.26

2. bejegyző határozat: 43190/1991/1991.02.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 272113/1/2006/06.10.26

jogcím: életjáradék

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név: XVII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVII. KER. 0116i út 400.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap