

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. június 13.-ai,
ülésére**

Ügyiratszám: IX/200/2016.

Tárgy: A Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz-ú ingatlan hasznosítása.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen történik.**

Tisztelt Bizottság!

I. Ingatlan bemutatása

A Budaörs, zártkert 8860/1 hrsz-ú, 1033 m² nagyságú, „szőlő” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén 39837/2014.05.30. számú határozattal vezetékjog került bejegyzésre, 8 m² nagyságú területre, az Elmű Hálózati Kft. javára.

A Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz-ú ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Alsószállás városrészben található, a Puttony utca és a Muskotály utca között, enyhén lejtős felszínű, hosszúka alakú telek, környezetében lakóházak, hétvégi házak, telkek találhatók. A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás (légkábelen) megoldott. Az utcák jelentős része rendkívül keskeny földút, rövid szakaszokon rossz minőségű aszfalt, illetve betonelemekkel kirakott. A felszíni vízelvezetés megoldatlan. Az ingatlanon jelenleg egy kb. 15 m² alapterületű téglá építmény áll, mely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre.

Az ingatlan jelenleg üres, az Önkormányzat kezeli, a kaszálást a BTG Nonprofit Kft. végzi a közszolgáltatási keretszerződés alapján.


II. Jogszabályi háttér

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól* szóló 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonderrelet) 15. § (1) bekezdése b) pontja alapján, forgalomképes vagyon hasznosításáról a 8. §-ban meghatározott érték megállapítást figyelembe véve, tizenötmillió forint összegű értékhatárig a TFVB dönt.

Az ingatlan a *Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján Mk-2 Alsószállás kertes mezőgazdasági övezetben helyezkedik el. Beépíthetősége 3 %, a beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m, amit a Budaörs, 8860/1 hrsz-ú ingatlan telekszélessége nem ér el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan. Az ingatlanra 15 m² alapterületű épület létesíthető, ennél nagyobb épület létesítéséhez a szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüzemi ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges. A Helyi Építési Szabályzat Alsószálláson útszélesítési koncepciót tartalmaz, melynek következtében az út nyomvonala a meglévő telteken halad keresztül.

III. Javaslat

Az ingatlanra vonatkozóan értékbecslést készítettünk. Az ingatlan értékbecslés szerinti bruttó értéke 6.800.000,- Ft, a bérleti díj értéke 9000 Ft/hó (azaz kerekítve 9 Ft/m² + ÁFA).

A Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz-ú ingatlan hasznosítása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.06.07. PBA 

A korábbi években bérbe adott telkek havi bérleti díja átlagosan $12 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$ volt.

Vagyongazdálkodási szempontból javaslok, hogy a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság a mellékelt pályázati felhívás alapján írjon ki pályázatot a Budaörs, zártkert 8860/1 hrsz-ú ingatlan bérbeadására és a havi bérleti díjra tegyen javaslatot az 1033 m^2 -es telekméret figyelembe vételével, és az alábbi határozatot fogadja el.

Javaslok, hogy amennyiben a benyújtási határidőig 2016. július 22. napjáig érvényes pályázat nem érkezik, a benyújtási határidő 2016. augusztus 19. napjáig külön döntés nélkül hosszabbodjon meg.

Mellékletek:

1. melléklet: Pályázati kiírás
2. melléklet: Tulajdoni lap
3. melléklet: Térkép
4. melléklet: Értékbecslés kivonata képekkel

Határozati javaslat a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága az *önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól* szóló 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy nyilvános pályázatot ír ki a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz-ú, 1033 m^2 alapterületű ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására. A bérleti díj minimális mértékét ... Ft + ÁFA/hó/m², azaz összesen ... Ft + ÁFA/hó.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a 1. pont szerinti pályázati felhívásra a benyújtási határidőig 2016. július 22. napjáig érvényes pályázat nem érkezik, a benyújtási határidő 2016. augusztus 19. napjáig külön döntés nélkül meghosszabbodik.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő pályázat kiírására: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városepítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. június 2.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály Városepítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Laboranovits Rita

Osztályvezető: Dr. Benis Péter

Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítési Iroda vezetője: Csik Edina

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Kabinet Iroda vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

ly
Dr. Sanyi Jf
N

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
..../2016. (....) ÖKT számú határozata alapján

nyílt pályázatot hirdet

a Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz.-ú, 1033 m² alapterületű, Budaörs Város Önkormányzata
kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására.

A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata határozatlan időre bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát
képező Budaörs, Puttony utca 8860/1 hrsz.-ú, 1033 m² alapterületű, „szőlő” megnevezésű ingatlanát.

A pályázók köre:

- természetes személyek,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetek
(gazdasági társaságok, civil szervezetek, stb.).

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Alsószállás városrészben található, a
Puttony utca és a Muskotály utca között, enyhén lejtős felszínű, hosszúka alakú telek, környezetében
lakóházak, hétvégi házak, telkek találhatók. A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-
szolgáltatás (légkábelen) megoldott. Az utcák jelentős része rendkívül keskeny földút, rövid
szakaszokon rossz minőségű aszfalt, illetve betonelemekkel kirakott. A felszíni vízelvezetés
megoldatlan. Az ingatlanon jelenleg egy kb. 15 m² alapterületű téglá építmény áll.

Az ingatlan alapterülete: 1033 m².

Közművek: áram az utcában

Megközelíthetőség: föld ill. beton út

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi követelmények:

Az ingatlan *Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati
rendelete alapján Mk-2 Alsószállás kertes mezőgazdasági övezetben helyezkedik el. Beépíthetősége 3
%, a beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m, amit a Budaörs, 8860/1 hrsz.-ú
ingatlan telekszélessége nem ér el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal
összevonva. Az ingatlanra 15 m² alapterületű épület létesíthető, ennél nagyobb épület létesítéséhez a
szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüemi ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés
kiépítése szükséges. Az ingatlant útsabályozás érinti.

A bérleti idő:

A bérlet határozatlan idejű, bármelyik fél által 1 hónapos rendes felmondási idővel megszüntethető, a
bérlőnek vállalnia kell, hogy a felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant. A bérlet sem
előbérleti jog, sem elővásárlási jog nem illeti meg.

A bérleti díj:

A bérleti díj minimális mértéke:- Ft + ÁFA/hó.

A bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évi KSH által közzétett infláció rátájával
emelkedik.

A havi bérleti díj összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie!

Óvadék:

Az óvadék mértéke 3 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet a szerződéskötéskor kell megfizetni. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

A bérleményben folytatható tevékenység:

A vonatkozó jogszabályokra tekintettel a bérelő által a pályázatában megjelölt tevékenység, amelyhez a szükséges engedélyeket és hozzájárulásokat a bérelő saját költségén köteles beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak jogerős engedély birtokában lehet megkezdeni.

Az ingatlan megtekinthető:

Az ingatlan megtekinthető Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztályával, a 23/447-861 telefonszámon történt előre leegyeztetett időpontban.

A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- A pályázó adatai:
 - magánszemély esetében: név, születési hely és idő, anyja neve, lakcím, személyi igazolvány szám, személyi azonosító, adóazonosító jel, telefonszám, e-mail cím,
 - jogi személy esetében: cég neve, székhelye, képviselő neve, adószám, cégjegyzékszám, bankszámlaszám, telefonszám, e-mail cím.
- egyéni vállalkozói igazolvány másolata, 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat másolata, aláírási címpéldány másolata
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése
- a pályázó által megjelölt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolása
- pályázó nyilatkozata arról, hogy a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn, önkormányzati igazolás helyi adók megfizetéséről
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege (minimális bérleti díj:, - Ft + ÁFA/hó)

A pályázat benyújtásának határideje: 2016. július 22. (péntek) 12⁰⁰ óra

Amennyiben a benyújtási határidőig, 2016. július 22. napjáig érvényes pályázat nem érkezik, a benyújtási határidő 2016. augusztus 19. napjáig kiíró külön döntése nélkül meghosszabbodik.

A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatára 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

A borítékon csak a "**Pályázat: Budaörs, 8860/1 hrsz** " jeligét kérjük feltüntetni.

A határidőn túl benyújtott pályázat nem kerül elbírálásra.

Érvénytelen a pályázat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban foglalt feltételeknek. A pályázaton kizárólag az vehet részt, akinek az Önkormányzattal szemben lejárt köztartozása nem áll fenn. A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Városépítési Irodájának Vagyongazdálkodási Osztálya a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 15 napos határidő kitűzésével, egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót a hiánypótlás tárgyának meghatározásával, melynek keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek. A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázat elbírálása:

A rangsoroláskor alkalmazott értékelési szempontok:

- az ajánlott bérleti díj összege
- a folytatni kívánt tevékenység

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a beadási határidőt követő 90 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 15 munkanapon belül tájékoztatja a pályázókat.

Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat nyertesét az eredményéről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatban meghatározott feltételekkel köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződéskötés, akkor a bérleti szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

További felvilágosítás Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztályánál a 06/23-447-861-es telefonszámon kérhető.

Budaörs, 2016. június

Budaörs Város Önkormányzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/51011/2016

2016.06.01

BUDAÖRS

Szektor : 53

Zártkert 8860/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alóttal	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.Fill	ha m2	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			k.Fill
szőlő	6	1033	4	31

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08
jogcím: tulajdonbaadás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39837/2014.05.30
Vezetékjog
8 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedélyszámú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.
vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a 285/2012. 159/2012. és a 289/2012. záradékszámú
vázrajz szerint;
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13809983
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 102/4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

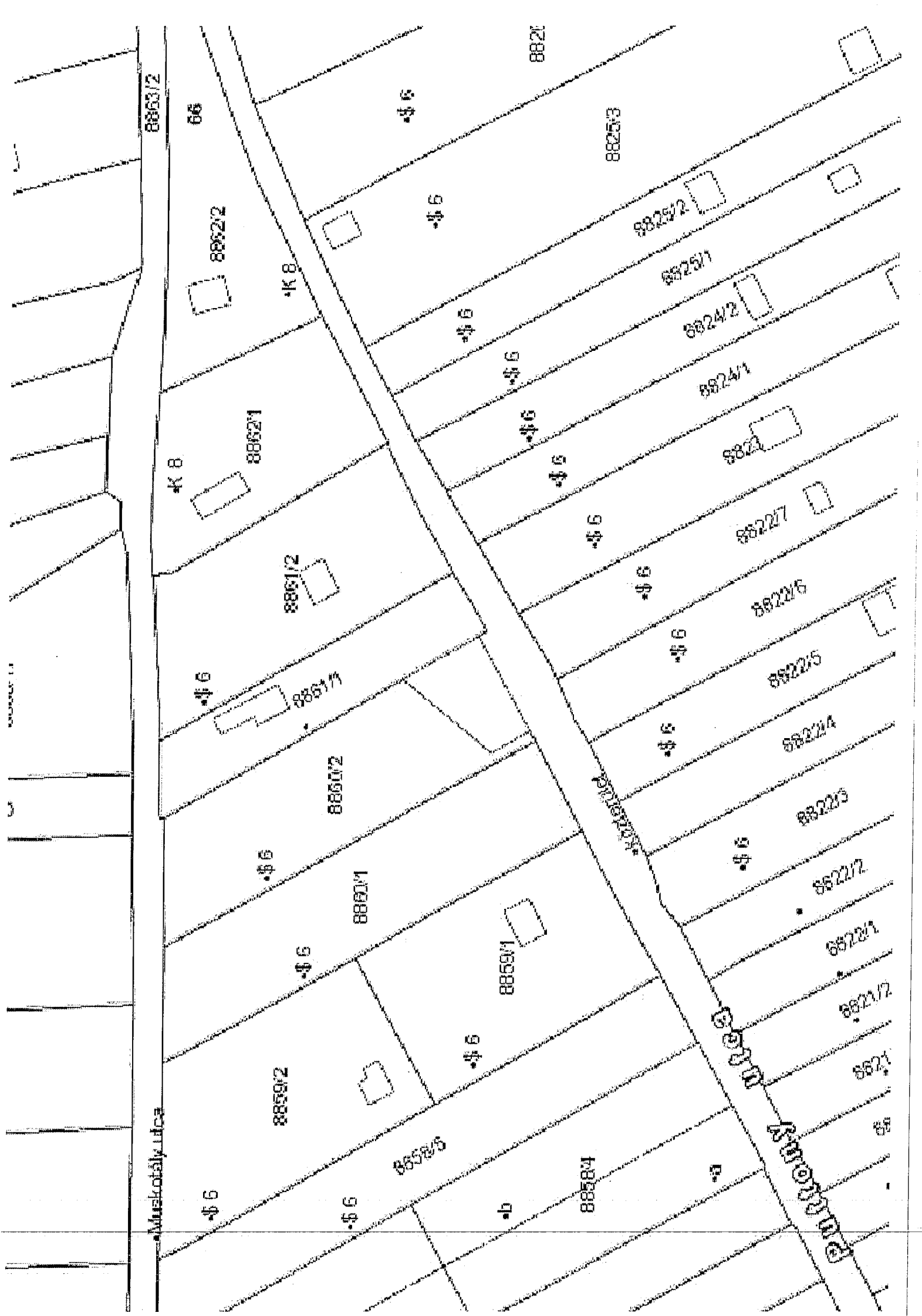
Nem hiteles tulajdoni lap

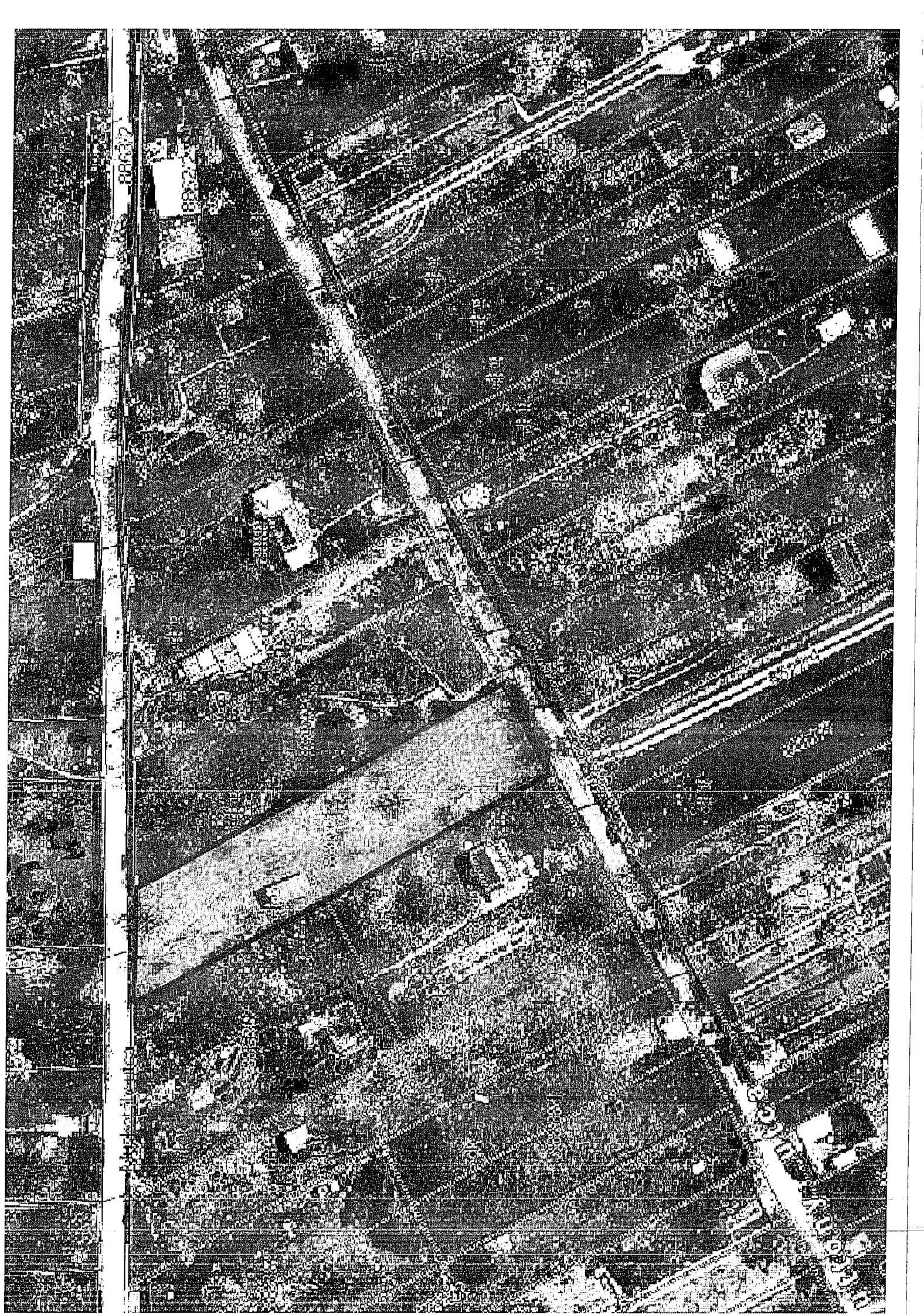
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**2040 Budaörs, Puttony utca
8860/1 hrsz. alatti szőlő
megnevezésű ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKEKÉLÉS

Szőlő				Sz
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2016.05.31.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára		
első értékelés		éves felülvizsgálat	egyéb: kiegészítés	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	szőlő
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 8860/1 hrsz (természetben Puttony u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	8860/1 hrsz
Telek területe	1033 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	6.800.000,- Ft
Forgalmi érték kerekben:	6.800.000,- Ft
Bérleti díj mértéke kerekítve:	9000,- Ft/ hó

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	X	Problemátikus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/	
-----------------------	-------------------------	---	----------------------------	---	---------------------	--

Mellékletek *

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Vázrajz	x
Értékelő cég aláírása és pecsétje	4. Szabályozási terv részlet	x
PH	5. Egyéb	-

Az értékelés 10 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 8860/1 hrsz (természetben Puttony u.)
Helyrajzi száma:	8860/1 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 8 m2 nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	MK-1 ill. MK-2 övezeti zártkerti területek, hétvégi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól Ny-ra, Alsószállás, Szabadság úttól É-ra, Puttony u. Muskotály u. sarok közelében
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telekterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	2 utcára nyílik

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Alsószállás városrészben található, a Puttony utca és a Muskotály u. között. A vizsgált ingatlan enyhén lejtős felszínű hosszúkás alakú telek, területe elhanyagolt.

Az ingatlan környezetében lakóházak, hétvégi házak, telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Mk-2 (Alsószállás kertes mezőgazdasági). Beépíthetősége 3%. **A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m. Vizsgált ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan.**

Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:

- a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

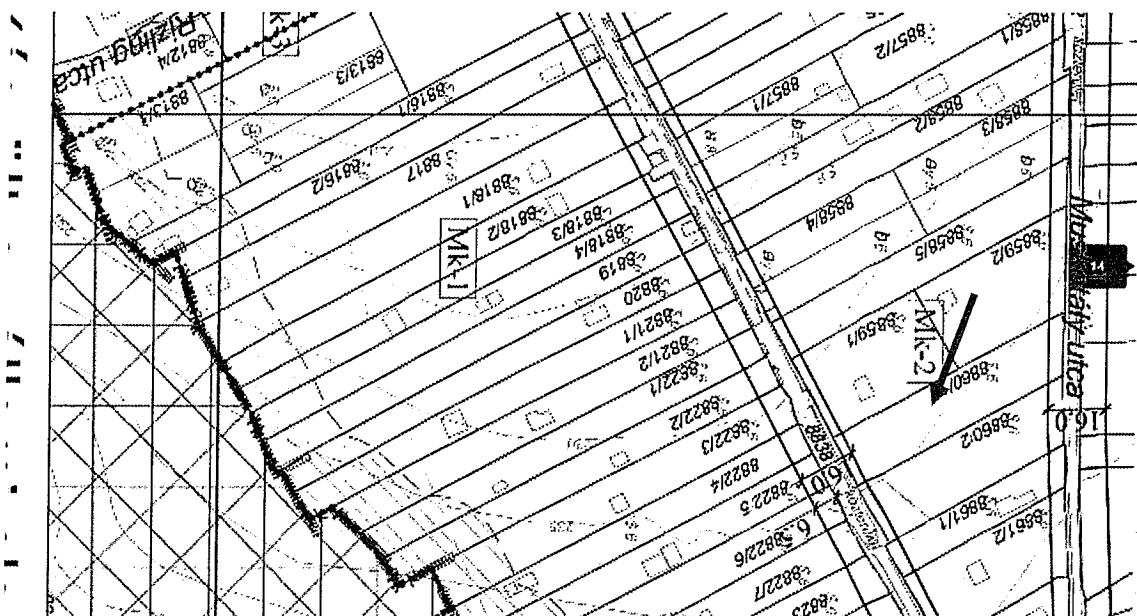
„Új főépítmény az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha:

- a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;
- b) a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.”

Az ingatlanra jelenleg a fentiek alapján egy 15 nm alapterületű épület létesíthető. Ennél nagyobb épület létesítéséhez a szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüzemi ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges.

Szabályozási terv részlet:



Budaörs Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzata Alsószálláson útszélesítési koncepciót tartalmaz, melynek következtében az út nyomvonala meglévő telkeken halad keresztül.

A terület jelenleg M-K-1ill. M-K-2 kertes mezőgazdasági terület besorolású. Centrikus elhelyezkedésű, a településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom tér, a Kisfaludy utca és a Domb utca felől.

A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás (légkábelen) megoldott. Az utcák jelentős része rendkívül keskeny földút, rövid szakaszokon rossz minőségű aszfalt, illetve betonelemekkel kirakott. A jelentősebb utcák mindegyike önkormányzati tulajdonú.

A területen lévők közül 20-25 ingatlan a rendkívül mostoha körülmények ellenére jelenleg is állandó jelleggel lakott.

A telkek 80-85 %-a ún. nadrágszík-parcella, jellemző szélességük 8-14 méter, jellemző hosszúságuk 60-160 méter.

A területen tehát jellemzőek a rendkívül keskeny utcák, melyből kifolyólag a kétirányú forgalom teljességgel lehetetlen, rakodás esetén az adott útszakasz lezártnak tekinthető, parkolás kizárt.

A felszíni vízelvezetés megoldatlan. A lezúduló víz szétmossa az utak burkolatát, több telken átfolyva, azokat alkalmanként letarolva távozik a területről.

A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításra alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben a beépíthető telekterület fajlagos árát. Ezt korrigáljuk az egyedi adottságok figyelembevételével.

Hasonló jellegű ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása kevésbé jellemző, korlátozott számban állnak rendelkezésre kínálati és tényadatok. A számítás során piaci összehasonlító módszert alkalmazunk.

Piaci összehasonlító értékelés Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.	Ingatlan VI.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u. 8820 hrsz	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Puttony u. 8862/1 hrsz	Budaörs, Puttony u. 8901 hrsz	Budaörs, Galagonya u. 8215/7 hrsz	Budaörs, Sóvirág u. 8281 hrsz
Művelési ág / övezeti besorolás	Mk-2	MK	MK	MK	MK	MK	MK
Beépíthetőség	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Elhelyezkedés	közbenső zártkerti telek, 2 utcára nyílik	szőlő, 20 m2 hétvégi ház, nadrágszj telek, szomszéd vásárolta meg	közbenső fekvésű telek, bontandó épülettel	közbenső fekvésű telek, 25 m2 téglá épülettel	közbenső telek, Tájévédelmi Körzet védősávja érinti, osztatlan közös tul.	közbenső fekvésű telek	közbenső nadrágszj telek
Közműveltség	áram az utcában	áram	áram	áram	áram	áram	áram
Megközelíthetőség	föld ill. beton út	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton
Ár / Kínálati ár		8 500 000	6 500 000	6 900 000	3 000 000	4 600 000	5 200 000
Telek területe (m ²)	1 033	1 078	1 038	791	903	1 022	825
Fajlagos érték (Fv/m ²)		7 885	6 262	8 723	3 321	4 501	6 303
Kínálati ár/ elhelt idő miatti árművekedés		5%	-10%	-10%			5%
Korrigált fajlagos érték		8 279	5 636	7 851	3 321	4 501	6 618
Adat forrása (időpont)		adásvétel 2014.04 hó	kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.	adásvétel 2016.04.22	adásvétel 2016.04.26	adásvétel 2014.11. hó

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan III.	Ingatlan III.	Ingatlan III.
1/1 tulajdon					20%		
Épület megléte		-10%		-10%			
Terület				-5%			-5%
2 utcára nyílik		15%	15%	15%	15%	15%	15%
Elhelyezkedés				-10%		10%	
Meglévő közművek							
Védőterület korlátozottsága					30%		
Szomszéd adásvétel állali		-10%					
Összes módosítás		-5%	15%	-10%	65%	25%	10%
Módosított alapár	6 618	7 865	6 481	7 066	5 480	5 626	7 280
Módosított alapár kerekítés után	6 600						

Érték megállapítás

TÉ=	1 033,0	m ² x	6 600	Ft / m ² =	6 817 800 Ft

Piaci összehasonlító értékelés – bérleti díjhoz

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.
Leírás	Alsózálláson lévő szőlő, 2 utcára nyíló telek	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület
Terület	1033	1070	997	1193
Bérleti díj/hó		5 000 Ft	10 922 Ft	12 403 Ft
Fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Kínálati ár				
Korrigált fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Adat forrása és időpontja		tényadat, 2016.	tényadat, 2016.	tényadat, 2016.

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Eltelt idő alatti árcsökkenés				
Alapterület				
Szerkezet				
Elhelyezkedés				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot				
Hasznosíthatóság				
Elhelyezkedés				
2 utcára nyílik				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		0%	0%	0%
Módosított bérleti díj (Ft/m2)	9 Ft	5 Ft	11 Ft	10 Ft
Havi bérleti díj	9 000 Ft			

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Forgalomképes, piacképes ingatlan.

Forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Piaci forgalmi érték, kerekítve (Ft):	6.800.000,- Ft
---------------------------------------	----------------

Az ingatlan piaci értéke, kerekítve (Ft):	9000 Ft/hó
---	------------

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan zártkerti telek céljára hasznosítható. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Mk-2 (Alsószállás kertes mezőgazdasági). Beépíthetősége 3%. **A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m. Vizsgált ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan. Az ingatlanra jelenleg a szabályozási terv előírásai alapján egy 15 nm alapterületű épület létesíthető. Ennél nagyobb épület létesítéséhez a szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüzemi ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges.**
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték bruttó érték, ÁFÁ-t tartalmaz.

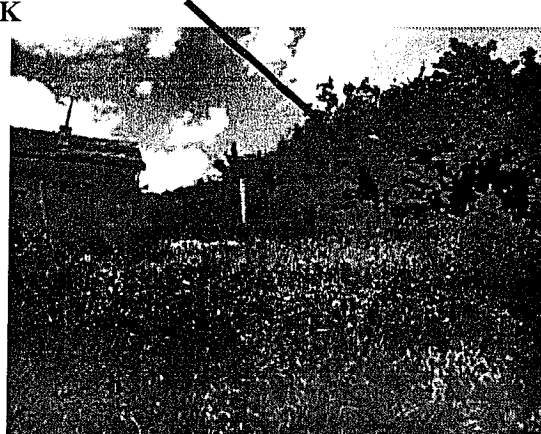
Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint piacképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt szerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FOTÓK



utcakép és telek



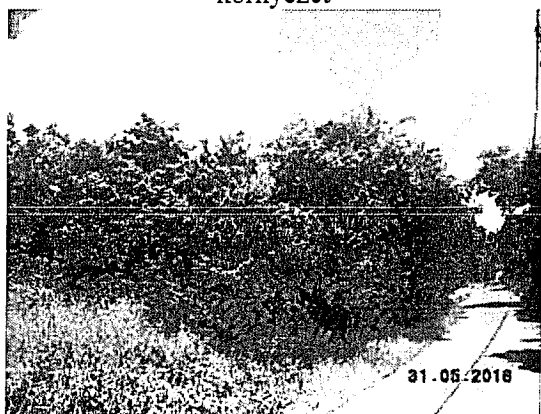
telek és szomszédos ingatlan



környezet



utcakép



telek

Térkép

