

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. szeptember 10-ei,
valamint a Képviselő-testület 2018. szeptember 19-ei
ülésére**

Ügyiratszám: IX/271/2018.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Farkasréti út 53. szám alatti, 2440 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbe adásáról

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

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény:

A Budaörsi Egészségügyi Központ igazgatóinak 2018. július 16. napján érkezett kérelme szerint, mivel a Budaörs, Kossuth L. u. 5. szám alatt kialakított fizikoterápiás központ ellátásba történő bekapcsolása, az ingatlan rendezetlen jogi helyzete miatt, a mai napig nem történhetett meg, ezért a betegellátás minőségi biztosításához a szolgáltatási terület bővítése szükséges, amely a Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan használatával lenne megoldható.

A Budaörs, 2440 hrsz-ú, természetben Budaörs, Farkasréti út 53. szám alatti „lakóház, udvar és gazdasági épület 2 db” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) Budaörs Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 hányadú tulajdonát képezi. Az ingatlan korábban a Jókai Mór Művelődési Központ részére volt használatba adva, jelenleg üresen áll, azonban állagának megóvása érdekében rendszeres karbantartást igényel.

Az ingatlan a Farkasréti út és a Thököly utca sarkán található, téglalap alakú, nagy oldalarányú. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg ÉNy-DK-i, felszíne megközelítőleg sík. A tömör téгла kerítés a Thököly utca felől a telekhatáron álló ház folytatása, az utcafronton személy és gépkocsi bejáratú kapu található. A tömör kerítés vakolata nagy felületen hiányos, lábazata vizes, omlik. A 746 m²-es telekből 397 m² tartozik a lakóházhoz, a telek hátsó részén 349 m² lekerítésével, Thököly utcai bejárattal játszótér került kialakításra. A telek lakóházhoz tartozó felületén kb. 100 m² beton térburkolat és néhány természetes növényű fa és bokor, valamint egy 6-8 gyűrű mélységű ásott kút található. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telken egy 1930 körül, hagyományos építési móddal, részben alápincézve, sávalapozással, a Farkasréti út felől terméskő lábazattal, nagyméretű tömör téгла falakkal, nyeregtetővel épült lakóház, és a vele egybeépített tároló áll. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesek, vakolat hiány látható. Az épületben levő, kb. 90 m² alapterületű lakást 2010-ben felújították, összkomfortossá alakították.

Az ingatlanra vonatkozóan 2018. július 12-én ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, amely szerint a bérleti díj összege 183.000,- Ft + ÁFA/hó.

A kérelem alapján egyeztetésre került sor az egészségügyi központot üzemeltető Jump Consulting Kft-vel, eszerint az üzemeltető az ingatlan szükséges átalakítási munkálatait saját költségén elvégeztetné, ráfordításai az Önkormányzat döntése szerint a bérleti díjba beszámításra kerülhetnek. A ráfordítások elszámolásának fedezete a 2018. évi költségvetésben biztosított. A határozati javaslatok ennek megfelelően kerültek megfogalmazásra. Amennyiben az ingatlan a Jump Consulting Kft. használatába kerül, abban az esetben a feladatellátási szerződés ennek megfelelő módosítása is szükséges.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: tulajdoni lap
3. sz. melléklet: értékbecslés
4. sz. melléklet: légifotó

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

A

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **bérbe adásához**, azzal, hogy a bérleti díj összege 183.000,- Ft + ÁFA/hó, az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a bérlőt terhelik. A bérlő az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját költségén elvégeztetheti. A bérlő által elvégeztetett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségei havonta egyenlő arányban, legfeljebb **a bérleti díj 50%-ig** beszámításra kerülhetnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

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

vagy

B

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a

Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **bérbe adásához**, azzal, hogy a bérleti díj összege 183.000,- Ft + ÁFA/hó, az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a bérletet terhelik. A bérlet az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját költségén elvégeztetheti. A bérlet által elvégeztetett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségei havonta egyenlő arányban, legfeljebb a **bérleti díj 90%-ig** beszámításra kerülhetnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlet a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

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

vagy

C

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **térítésmentes használatba adásához**, azzal, hogy a használatba vevő az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját költségén elvégeztetheti, azonban a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben. Az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a használatba vevőt terhelik.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a használatba adási szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **bérbe adásához**, azzal, hogy a bérleti díj összege 183.000,- Ft + ÁFA/hó, az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a bérletet terhelik. A bérlet az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját

költségén elvégeztetheti. A bérlő által elvégeztetett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségei havonta egyenlő arányban, legfeljebb **a bérleti díj 50%-ig** beszámításra kerülhetnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

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

vagy

B

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **bérbe adásához**, azzal, hogy a bérleti díj összege 183.000,- Ft + ÁFA/hó, az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a bérlőt terhelik. A bérlő az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját költségén elvégeztetheti. A bérlő által elvégeztetett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségei havonta egyenlő arányban, legfeljebb **a bérleti díj 90%-ig** beszámításra kerülhetnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

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

vagy

C

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Budaörs, 2440 helyrajzi számú, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan Budaörsi Egészségügyi Központ részére, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés időtartamára, egészségügyi szolgáltatási feladat ellátása céljára történő **térítésmentes használatba adásához**, azzal, hogy a használatba vevő az épület szükséges átalakítási munkálatait előzetes megállapodás alapján, saját költségén elvégeztetheti, azonban a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt az Önkormányzattal szemben. Az ingatlan közüzemi és karbantartási költségei a használatba vevőt terhelik.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fenti tartalommal és feltételekkel a használatba adási szerződés megkötésére, illetve a feladatellátási szerződés módosítására.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő:

a határozat közlésére azonnal

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2018. augusztus 29.

Wittinghoff Tamás
polgármester 

Az előterjesztést készítette:

Ügyintéző: dr. Nagy Emese


Vagyongazdálkodási Osztály vezetője: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné 

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2018 JÚL 16.		
Szám: <i>823</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
2018 JÚL 18.		
BUDAÖRSI EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT		
Szám: <i>271-3</i>	Ügyintéző: <i>D.F.</i>	
Előszám:	Melléklet:	

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala
Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs



Tisztelt Polgármester Úr!

Mint bizonyára Ön előtt is ismert, az Egészségügyi Központ előző üzemeltetőinek tulajdonában álló 2040 Budaörs, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti ingatlan, az ellátásba történő bekapcsolása a mai napig nem történt meg.

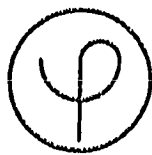
A szóban forgó ingatlannal kapcsolatban többfordulós tárgyalás sorozaton vagyunk túl a jelzálog teher jogosultjával, az MKB Bankkal, amely sajnos eredménytelenül zárult.

Így a betegellátás optimális fejlesztése érdekében más megoldási javaslatot terjesztünk Ön elé.

A közelmúltban megtekintettük az Önök tulajdonában álló, 2040 Budaörs, Farkasréti út 53. szám alatti ingatlant, amely azonban nincs olyan állapotban, hogy az egészségügyre vonatkozó minimum rendelet szabályainak megfeleljen. Az egészségügyi ellátás minőségi biztosítása mindenképpen szükségessé teszi a rendelkezésünkre álló terület bővítését. A technológiai fejlesztések mellett szükségessé váltak olyan addicionális humán erőforrás fejlesztések, melyek nélkül nem tudunk optimálisan megfelelni a feladatellátási szerződés kívánalmainak.

Mindenképpen szükséges a szolgáltatási terület bővítése, melyet hosszas egyeztetési folyamatok után a szakma képviselőivel történt megállapodás szerint végre tudunk hajtani a Farkasréti úti ingatlanban is.

Ezért jelen levelünkben kérjük hozzájárulását ahhoz, hogy tegye lehetővé cégünk számára a 2040 Budaörs Farkasréti út 53. szám alatti ingatlan megvásárlását, mely jogügylet lezárása után hozzá tudunk látni az ingatlan szükséges átalakításához annak érdekében, hogy a betegellátás színvonala tovább emelkedhessen, illetve a jövőben ne kelljen azzal számolnunk, hogy szakrendelések szűnnek meg amiatt, mert a Kossuth Lajos utcai ingatlanban nem tudjuk tovább biztosítani a megfelelő szakmai körülményeket.




BUDAÖRSI
EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Összegzésképpen elmondható, hogy a fenti lépés számunkra, üzemeltetőként rendkívüli terheket jelent, azonban ha valóban minőségi betegellátás megszervezését tűztük ki célul, akkor ez a fejlesztés elengedhetetlen.


Kérjük Polgármester Urat, tegye lehetővé a fent említett folyamatok elindítását.

Budaörs, 2018. július 16.

Tisztelettel:



Zsáka Zoltán
ügyvezető igazgató



prof. Dr. Gamal Eldin Mohamed
orvos igazgató

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/44784/2018

2018.06.06

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 2440 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Farkasréti út 53.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 2 db.

0

746

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40213/2010.04.02

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58239/2010.10.25

Vezetékjog

49 nm-re a VMB-112/2010. sz. jogerős határozata és a 5-1159/2010 vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

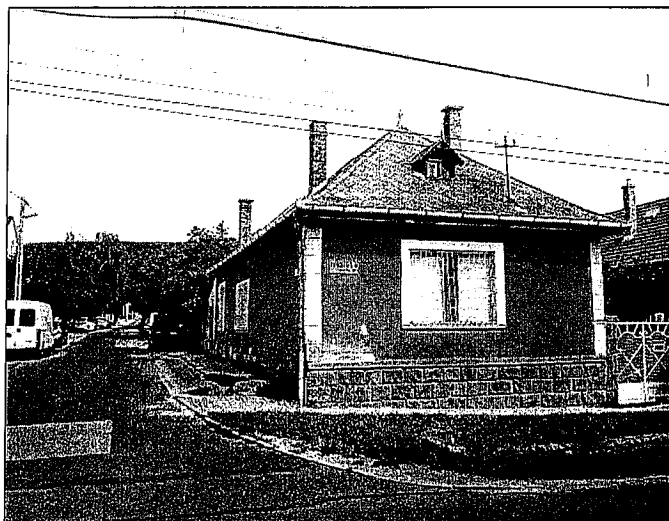
Nem hiteles tulajdoni lap



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budaörs, Farkasréti út 53. 2440 hrsz alatti
kivett lakóház, udvar és gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2018. július 12.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház, udvar és gazdasági épület havi bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Közepesen Intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény	Vi-Bv/2
A telek teljes mérete m ²	746
A telek értékelt mérete m ²	397
Az épület nettó teljes alapterülete m ²	120,00
Az épület értékelt, redukált alapterülete m ²	92,00
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület bérleti díja Ft/hó	183 000

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz.



.....
Bátfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának értékbecslését. A szakvélemény tárgya a lakóház, udvar, gazdasági épület. A telek 746 m² területéből 397 m² van az épület használatához rendelve, a bérleti díj megállapítása is erre a kisebb területre és a felépítményre vonatkozik.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő bérbe adását tételeztük fel. Az ingatlan bérleti díját tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Thököly u. sarkán található. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak találhatók. Övezeti besorolása: Közepesen intenzív zártosuló belvárosi intézmény. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt, a járda Viacolor díszburkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5-10 percen belül elérhető. Szelemélygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15

percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog 49 m-re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Telek területe	746 m ² , az értékelt alapterület 397 m ²

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek a Farkasréti út és a Thököly u. sarkán található, téglalap alakú, nagy oldalarányú. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg ÉNy-DK-i, felszíne megközelítőleg sík. A tömör téglaképző kerítés a Thököly u. felől a telekhatáron álló ház folytatása, az utcafronton terméskő oszlopok közötti Haldekker típusú személy és gépkocsi bejáratú kapu található. A tömör kerítés vakolata nagy felületen hiányos, lábazata vizes, omlik.

A telek természetbeni használata szerint a 746 m²-es telekből 397 m² tartozik a lakóházhoz, a telek hátsó részét, 349 m²-t lekerítették, és Thököly u-i bejáratú játszóteret alakítottak ki.

A telek lakóházhoz tartozó felületén kb. 100 m² beton térburkolat és néhány természetes növényű fa és bokor, valamint egy 6-8 gyűrű mélységű ásott kút található. Az utcai közmű vezeték (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telek felszínéről nincs panoráma.

4.3. A felépítmény és a lakás leírása

A telken egy 1930 körül, hagyományos építési móddal, részben alápincézve, sávalapozással, a Farkasréti út felől terméskő lábazattal, nagyméretű tömör téglaképző falakkal, pala héjalású nyeregtetővel épült lakóház, és a vele egybeépített cserép fedésű tároló áll. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesek, vakolat hiány látható.

Az épületben levő lakást 2010-ben felújították, összkomfortossá alakították.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint + padlástér
Építési év	1930. körül, felújítva 2010.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, pala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés, vizesedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, belmagasság 1,60 m
Padlás állapota	Gyenge
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzeti szolgáltatás

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Padlás	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	Egylakásos épület 1/1
Alapterülete	120,0 m ² , redukált alapterület 92,0 m ²
Belmagassága	2,80 m
Szobák száma	2 db
Tájolás	Udvari és utcai ablakok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Komfortfokozat	Összkomfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemmi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemmi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz kombi cirko, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Gáz kombi cirko
Gázvezeték	Közüzemmi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemmi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemmi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzései

	Helyiség	Padló	Fal	Alapterület m ²	Redukció	Redukált alapterület m ²
1	Veranda	Járólap	Festett	16,40	100%	16,40
2	Veranda	Beton	Festett	4,90	60%	2,94
3	Fürdőszoba	Járólap	Csompo + festett	6,10	100%	6,10
4	Szoba I.	Parketta	Festett	19,30	100%	19,30
5	Szoba II.	Parketta	Festett	22,60	100%	22,60
6	Konyha	Járólap	Csompo + festett	14,60	100%	14,60
7	Tároló	Laminált padló	Festett	13,20	60%	7,92
8	Pince	Beton	Festett	22,50	10%	2,25
9	Összesen			119,60		92,11
10	Összesen kerekítve			120,00		92,00

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Felújítás 2010.
	Ásott kút

Értékcsökkentő tényezők	Falnedvesség, vakolat omlás
	Beázás, penészedés
	Kis telek terület
	Egymásból nyíló szobák

A lakóházban egy lakás található. A hőszigetelt üvegezésű verandáról nyílik a fürdőszoba, amelyben fürdőkád, kézmosó, WC és Saunier Duval kombi gázkazán van beépítve. Az egymásból nyíló szobákban a hőleadók melegvizet radiátorok, de a szobákban 2 db cserép-kályha is található, működőképességük nem ismert. A szobák ablakai régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, műanyag redőnnyel.

A konyhában beépített pult és mosogató van, tűzhely nincs, de a gázcsanak kiépített.

A verandáról 3 lépcsőfokkal lejjebb van a tároló, melynek belmagassága 1,90 m, radiátoros fűtésű. Ablaka fakeretes, hőszigetelt üvegezésű. A félnyereg tető cserép héjalású, a padlás-tér szigeteletlen.

Diagnosztika

A körítő és válaszfalakon, lábazatokon falnedvesség, vakolat leválás látszik. A fürdőszoba mennyezete beázott, penészes. A parketta, a járólap és csempe burkolatok, szaniterak használható állapotban vannak. A konyhában nincs tűzhely, a gázvezeték kiépített.

A tároló lábazatánál nagy felületen falnedvesség, vakolat omlás látszik, mennyezete a födém mozgása miatt repedt.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a bérleti díj megállapításához a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit.

A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

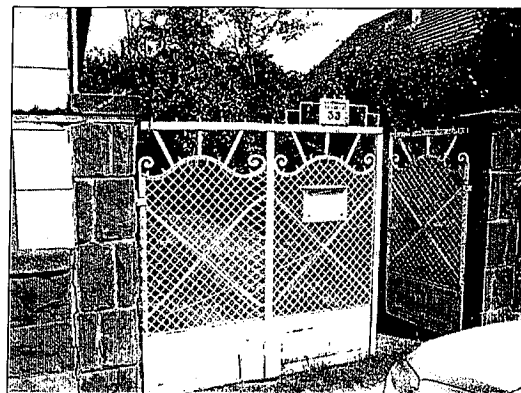
5.2. Érték számítások, lakás bérleti díj értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Farkas- réti út 53.	Budaörs, Kőhát u.	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Törökbálinti u.	Budaörs, Lillom u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		430 000	400 000	310 000	300 000
5	Információ forrás		Ingatlan Com	Ingatlan Com	Ingatlan Com	Ingatlan Com
6	A felépítmény redukált alapterülete (m ²)	92,00	182,00	180,00	124,00	130,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	2 348	2 363	2 222	2 500	2 308
8	Ingatlan jellege	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)	Vezetőjog	nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,01	1,01	1,01	1,01
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		412 585	383 800	297 445	287 850
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 253	2 267	2 132	2 399	2 214
19	Holyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek mérete m ²	397	450	540	540	476
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 028	2 040	1 919	2 159	1 993
31	Kiadhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
44	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	1 987	2 000	1 881	2 116	1 953
45	Számított bérleti díj, (Ft/hónap)	182 839				
46	Kerekített bérleti díj (Ft/hónap)	183 000				

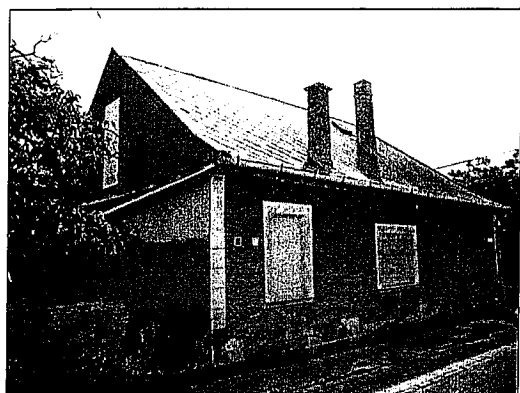
A megállapított bérleti díj tartalmazza a lakóházhoz természetben tartozó földterület bérleti díját is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a bérleti díjak piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.



Környezet



Bejárat



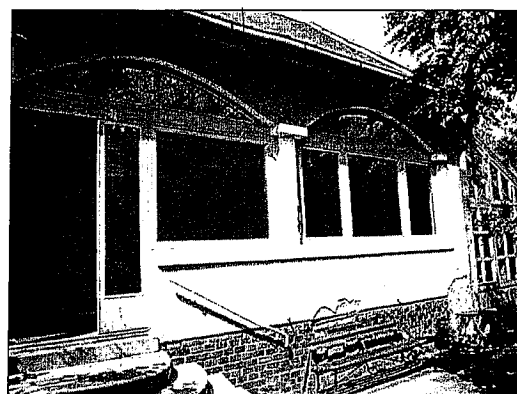
Thököly u-i fal és kerítés



Játszótér (elkerítve)



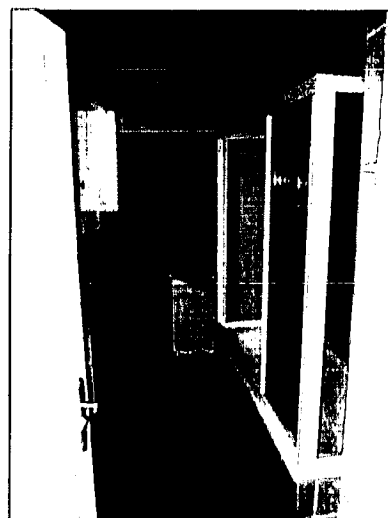
Ásott kút



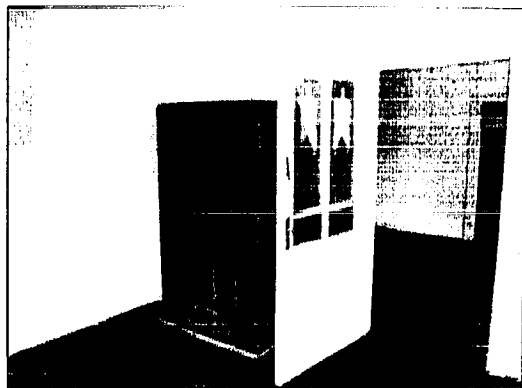
Bejárat és üvegezett veranda



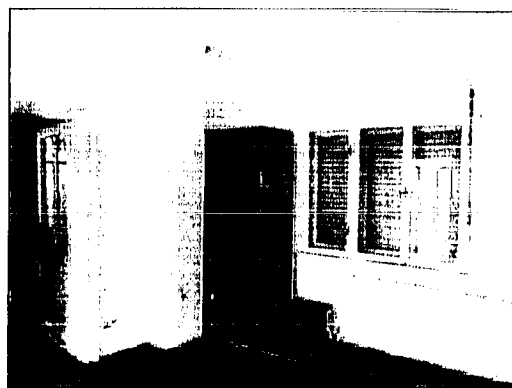
Üvegezett veranda



Fürdőszoba, kombi cirko



Egymásból nyíló szobák



Konyhapult



Tároló

Legtér

Rétegek

x

Földhivatali adatok 2440 helyrajzi számú telekről - 2016.:

Helyrajzi szám: 2440

Fekvés: Fekvés: Belterület

Nyilvánított terület (m²): 745.937

