

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2019. május 20-i,
a Képviselő-testület 2019. május 30-i ülésére
ülésére**

Ügyiratszám: IX/155/2019. 11.2.

Tárgy: Döntés Budaörs, 9828/2 helyrajzi számú, Sirály u. 11. sz. előtti ingatlan előtti közterület egy részének értékesítéséről

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.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A 9821 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Sirály utca, „kivett közterület” megnevezésű, 1.625 m² terület nagyságú forgalomképtelen ingatlan Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában van.

2019. január 14-én kelt levelében Pólus Károly Árpád és Erdélyi Nóra, a 9828/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai kérelemmel keresték fel az Önkormányzatot, hogy a 9821 helyrajzi számú ingatlanból az ingatlanuk előtti területrészt szeretnék megvásárolni és az ingatlanukkal összevonni.

Somlyai Mihály földmérő által 13/2019. munkaszámon elkészített vázrajz szerint a 9821 helyrajzi számú ingatlanból megvásárolandó terület mérete 277 m².

Pólus Károly 2019.05.04-én kelt levelében kérte, hogy vételi szándékukat az ingatlanrész értékének ismeretében fenntartják, azonban az ingatlan rendezetlen terepviszonyára, valamint az útburkolat, járda és közvilágítás hiánya miatt az ingatlanrészért általuk felajánlható maximális összeg 7 millió forint.

Az ingatlan fajlagos értéke a 2019.05.04-én készített ingatlanszakértői vélemény szerint **30.061,- Ft/m², az értékesíteni kívánt 277 m² terület értéke 8.326.897,- Ft.**

Az ingatlan bemutatása:

A 9821 helyrajzi számú ingatlan Budaörs Kamaraerdő részén található, az érintett terület rész zsákutcában végződik, az azzal határos 10033/10 helyrajzi számú Kb-Vm besorolású, erdős, beépítésre nem szánt vízmosás. A 9828/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai a közterület ingatlanuk előtti részét szeretnék megvásárolni, s ingatlanukhoz csatolni.

Az értékesíteni kívánt ingatlanrész jelenleg közterület része, a telekalakítást követően Lke-5/SZ övezeti besorolás alá esik. A 9828/2 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolva annak beépíthetőségét növeli, azonban az alatta elhelyezkedő közművek miatt épület nem építhető rá.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a helyi építési szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ) módosításával az ingatlanrész értékesíthető.

Jogsabályi háttér:

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – továbbiakban Nvt. - 5.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg az önkormányzati törzsvagyon fogalmát:

5.§ (2) bekezdés

„A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy feladatkör gyakorlását szolgálja és amelyet:

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonában álló vagyonnak minősít

b) törvény, vagy helyi önkormányzati rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont együtt: forgalomképtelen törzsvagyon)

A Budaörs, 9821 helyrajzi számú belterületi ingatlanra Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Szabályozási terv), továbbá az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) vonatkozik.

Javaslat:

Az értékesíteni kívánt ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése a közterületi besorolása miatt nem lehetséges.

Tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a területek önkormányzati feladat ellátásához nem szükségesek, javaslom a BHÉSZ módosítását követően a tárgyi ingatlanrész értékesítését a Budaörs, belterület 9828/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére az értékbecslés szerinti **8.326.897,- Ft-os vételáron**. Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bek. k) pontja értelmében adómentes, a vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Mellékletek:

1. melléklet: Vételi kérelem
2. melléklet: Tulajdoni lapok
3. melléklet: Értékbecslés kivonat
4. melléklet: Légifotó, térkép, szabterv kivágat
5. melléklet: Vázrajz

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. járuljon hozzá a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely szerint
 - Budaörs Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 9821 helyrajzi számú ingatlanból 277 m² terület hozzászabályozásra kerül Pólus Károly Árpád és Erdélyi Nóra tulajdonát képező Budaörs, 9828/2 helyrajzi számú ingatlanhoz, a közterület leszabályozással érintett része a forgalomképtelen törzsvagyon köréből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. járuljon hozzá az 1) pont szerinti ingatlanrész Pólus Károly Árpád és Erdélyi Nóra által történő megvásárlásához, az értékbecslés szerinti **8.326.897,- Ft vételáron** és az ingatlanrészre kössön telekalakítással vegyes adásvételi **előszerződést**. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Budaörs Város

Önkormányzatával a **végleges szerződés** a településrendezési eszközök módosítása után köthető meg. A telekalakítási eljárással és tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőket terhelik.

3. Vevőknek a vételárat egy összegben, legkésőbb a végleges szerződés aláírásától számított 30 napig kell megfizetni. Az Önkormányzat az eladási ajánlatát a jelen határozatról szóló értesítés Vevő által történő kézhezvételét követő 30 napig tartja fenn. Ha az adásvételi előszerződés ezen határidő alatt nem kerül aláírásra, abban az esetben az eladási ajánlat hatályát veszti.
4. Vevő vállaljon kötelezettséget a tulajdonába kerülő 277 m² ingatlanrész gáz, szennyvíz-csatorna vonatkozásában a közműszolgáltatókkal szolgalmi jog vagy vezetékjog megállapításáról, vagy szennyvíz bekötésének áthelyezéséről és az ezzel járó költségek viseléséről.
5. kéri fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges szerződések, okiratok aláírására.

*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:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely szerint
- Budaörs Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 9821 helyrajzi számú ingatlanból 277 m² terület hozzászabályozásra kerül Pólus Károly Árpád és Erdélyi Nóra tulajdonát képező Budaörs, 9828/2 helyrajzi számú ingatlanhoz, a közterület leszabályozással érintett része a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. hozzájárul az 1) pont szerinti ingatlanrész Pólus Károly Árpád és Erdélyi Nóra által történő megvásárlásához, az értékbecslés szerinti **8.326.897,- Ft** vételáron és az ingatlanrészre telekalakítással vegyes adásvételi előszerződést köt. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Budaörs Város Önkormányzatával a végleges szerződés a településrendezési eszközök módosítása után köthető meg. A telekalakítási eljárással és tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőket terhelik.
3. Vevőknek a vételárat egy összegben, legkésőbb a végleges szerződés aláírásától számított 30 napig kell megfizetni. Az Önkormányzat az eladási ajánlatát a jelen határozatról szóló értesítés Vevő által történő kézhezvételét követő 30 napig tartja fenn. Ha az adásvételi előszerződés ezen határidő alatt nem kerül aláírásra, abban az esetben az eladási ajánlat hatályát veszti.
4. Vevő kötelezettséget vállal a tulajdonába kerülő 277 m² ingatlanrész gáz, szennyvíz-csatorna vonatkozásában a közműszolgáltatókkal szolgalmi jog vagy vezetékjog megállapításáról, vagy szennyvíz bekötésének áthelyezéséről és az ezzel járó költségek viseléséről.
5. felkéri a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges szerződések, okiratok aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján **minősített többséggel**, valamint az Möt. 48. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határidő: a határozat közlésére 30 nap
szerződéskötés 2019.08.31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

Döntés Budaörs, 9828/2 helyrajzi számú, Sírály u. 11. sz. előtti ingatlan előtti közterület egy részének értékesítéséről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2019. 05.15. PBA/KK

Budaörs, 2019. május


.....
Wittinghoff Tamás
 **polgármester**


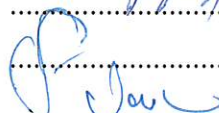

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály


.....

.....

.....



Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítész Irodavezető: Csík Edina

Út- és Mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba



.....

.....

.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István


.....
.....



Címzett: **Lőrincz Mihály** ügyosztályvezető
Budaörsi Polgármesteri Hivatal, Műszaki Ügyosztály
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Kérelmező: **Pólus Károly és Erdélyi Nóra** ingatlantulajdonosok
tel:

POLGÁRMESTERI HIVATAL		POSTAZÁRKA
BUDAÖRS		2019 JAN 18
Keltve: 2019 JAN 14		
Szám: 155-1	2019.1	
Előszám:	6619	

Tárgy: Hrsz.: **9828/2 lakóövezeti ingatlan előtti közterületrész megvásárlása** H. 2

Tisztelt Lőrincz Mihály Ügyosztályvezető Úr!

A Budaörs, Kamaraerdő, **Sirály utca 11.** számú Ingatlanunk (hrsz.: 9828/2) előtti, önkormányzati tulajdonban lévő terület ingatlan előtti részét (hrsz.: 9821) szeretnénk megvásárolni és ingatlanunkkal összevonni. Kérelmezzük, hogy ennek lehetőségét megvizsgálni szíveskedjenek és kérelmünk pozitív elbírálása esetén a feltételekről és a szükséges lépésekről tájékoztassanak bennünket!

A Sirály utca ingatlanunk előtti szakasza zsákutca, az utca vége a 10033/10 helyrajzi számú, Kb-Vm besorolású, erdős, beépítésre nem szánt, növényzettel fedett vízmosás. Az utca előtti terület teljesen elhanyagolt, szilárd burkolatú út, közvilágítás ezen a szakaszon nem található.

Az ingatlan közútról történő megközelítése jelenleg nem biztosított. A közüzemi szolgáltatókkal folytatott levelezés alapján az ingatlan, a víz kivételével, közművekkel ellátható. A fenti közterület megvásárlása és a telkünkkel történő összevonása a víz ingatlanra, a gerincvezetékéről merőlegesen történő bekötését is lehetővé tenné, ami jelenleg nem biztosítható, mert az ingatlan előtt ivóvíz gerincvezeték nincs.

A területről készült geodéziai felmérést, pirossal jelölve az érintett területrészt mellékelten csatoljuk.

Budapest, 2019.01.14.

Mielőbbi pozitív visszajelzésükben bízva, köszönettel:

Pólus Károly és Erdélyi Nóra



20190118-0923-003150-0-00

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9559/2019

2019.01.30

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 9821 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett közterület	0	1625	0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45952/2009.08.27

Vezetékjog

11 nm.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 61629/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetérendszerre vonatkozó

vezetékjog 98 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

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

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: 30005/9556/2019

2019.01.30

BUDAÖRS

Szektor : 61

Belterület 9828/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Sirály utca 11.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.alosztály adatok
ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

765

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 52567/2018.11.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Polus Károly Árpád

sz.név: Polus Károly Árpád

szül. : 1971

a.név : Gyurkovits Gizella

cím : 2040 BUDAÖRS Ötvös utca 4/B.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 52567/2018.11.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Erdélyi Nóra

sz.név: Erdélyi Nóra

szül. : 1973

a.név : Erdélyi Márta Katalin

cím : 1223 BUDAPEST Móricz Zsigmond út 21/A/2.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50604/1990.07.20

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva.

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett Sirály u. 9821 hrsz kivett közterület 278,10 m² - es területének forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezet	Kamaraerdő
Építési övezet a csatolás után	Lke-5/SZ
Az értékelt telek területe összesen m ²	278,10
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	30 061
Forgalmi érték Ft	8 360 000



Bártfai László

Bártfai 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 278,10 m²-es területének forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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 értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant 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, Budaörs D-i, Kamaraerdő nevű részén található. A Sirály u. egy része aszfalt, a tárgyi ingatlant magába foglaló része egysávos földút, járda nincs. A szomszédos Szalonka u. 15 % meredekségű. Az utcában minden közmű (elektromos, víz- gáz- csatorna) vezeték kiépített. A környezetben többnyire szabadon álló családi lakóházak találhatók. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10-15 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán, a tárgyi közterületen lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 15 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

A közterület tárgyi 278,10 m²-es része a zsákutca vége. A közterületből 278,10 m²-t a 9828/2 hrsz építési telek tulajdonosai meg kívánnak vásárolni az önkormányzattól és a telekhez szándékoznak csatolni. A környék építési övezeti besorolása Lke-5/SZ alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő). A tárgyi telekrész földút, téglalap alakú, utcai felszíne sík, jobb oldala lejtős, három oldalról a környező ingatlanok kerítésével bekerített, negyedik oldala a Sirály u. felől bekerítetlen. A közterület alatt vélhetően közmű vezetékek haladnak, egy csatorna fedlap látszik. A területen kb. 5,0 laza m³-nyi vasbeton oszlop törmelék, föld és fagyókerek található.

Felszínéről É-I irányban a Budai hegyek láthatók.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Övezeti besorolás	Lke-5/SZ
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telekrész területe	278,10 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva

Építési övezeti előírások (a közterület csatolása után érvényes)

Építési övezeti besorolás	Lke-5/SZ
Legnagyobb beépítés mértéke	15 %
Szintterületi mutatója	0,6 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítés mértéke	35 %
Legkisebb zöldfelület mértéke	60 %
Homlokzatmagasság maximálisan	5,5 m
Rendeltetési egység száma	2 db
Földszint bruttó alapterülete legfeljebb	125 m ²

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, 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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

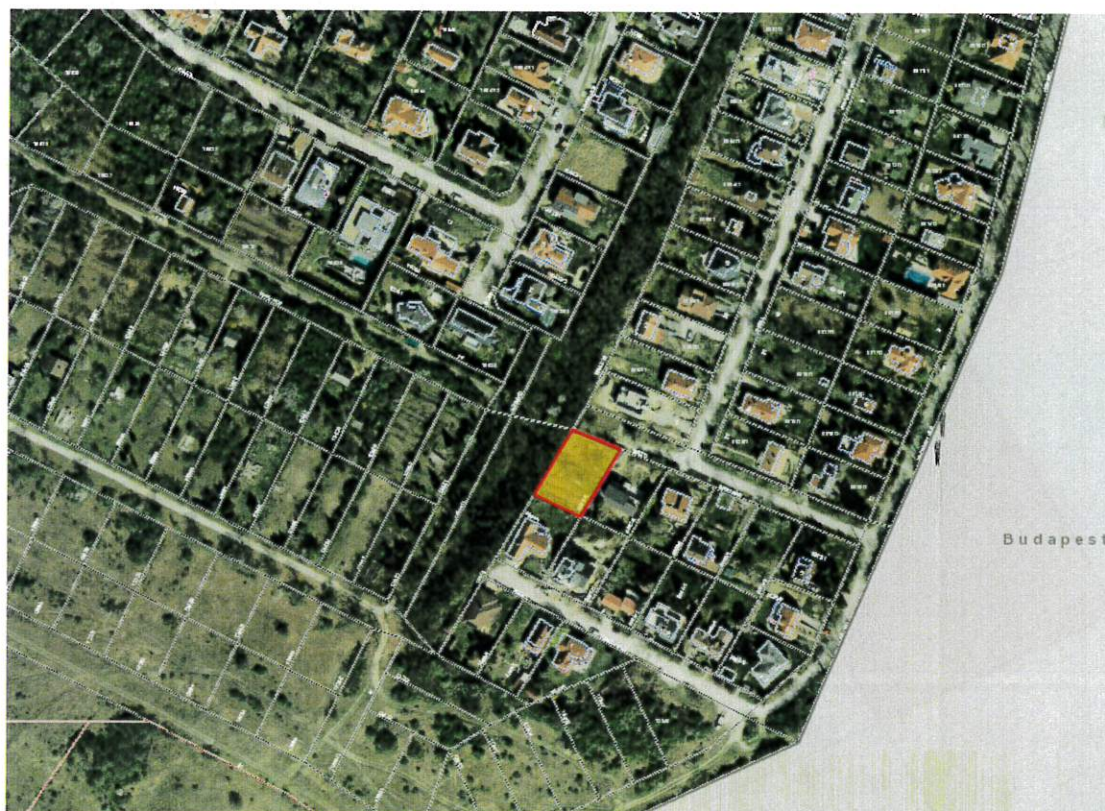
Értékmódosító tényezők

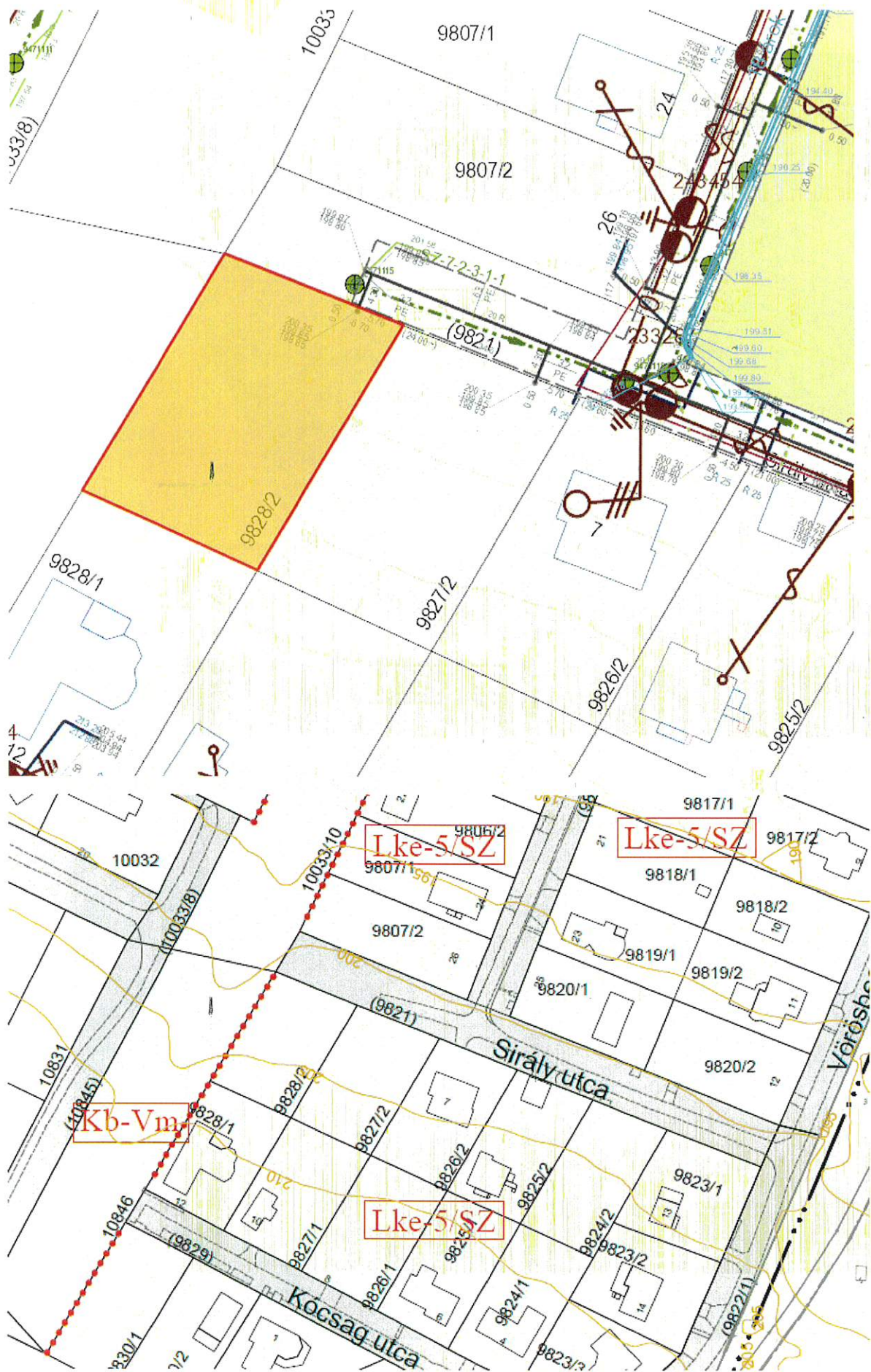
Értéknövelő tényezők	Az építési telekhez csatolva annak beépíthetőségét növeli Zsákutca vége, nincs átmenő forgalom
Értékcsökkentő tényezők	Nem építési telek, közterület Korlátozott piacképesség, kötött vevős értékesítés Közművek a terület alatt (nem építhető rá épület) Építési törmelék a területen

I. Ingatlan összehasonlító adatok

	Értékelendő	1	2	3	4
Gim	Budaörs, Szily u.	Budaörs, Kismarton u.	Budaörs, Jókai u.	Budaörs, Kolczsán u.	Budaörs, Beregszász u.
Gazdasági tényezők					
(Ft)		45 000 000	44 000 000	20 800 000	30 900 000
Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
Ingatlan alapterülete (m ²)	278,10	1 054	956	633	525
Átlagos ár (Ft/m ²)	45 109	42 694	46 025	32 859	58 857
Ingatlan jellege		Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet
Ár jellege		Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Reklációs tényező		0,90	0,90	0,80	0,90
Adajogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Árak (szolgáltatás, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Adás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Átlagolt ár		40 500 000	39 600 000	18 720 000	27 810 000
Átlagolt egységár (Ft/m ²)	40 598	38 425	41 423	29 573	52 971
Helyszíni tényezők					
Elérhetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Aszfaltút, közutak az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Aszfaltút, közutak a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
Reklációs tényező		0,90	0,90	0,80	0,85
Állás	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Átlagolt egységár (Ft/m ²)	35 876	34 583	37 280	26 616	45 026
Eladhatósági tényezők					
Elérhetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
Reklációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
Elérhetőség, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
Reklációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
Állás, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Állás		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Értékelési előírások, köztartozások		jobb	jobb	jobb	jobb
Reklációs tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
Állás		ua.	ua.	ua.	ua.
Reklációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Átlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	30 061	28 977	31 237	22 302	37 727
Átlagolt forgalmi érték, Ft	8 359 866				
Átlagolt forgalmi érték bruttó Ft	8 360 000				

9821-9828/2 hrsz





.....
Inq. rend. min. száma:

