

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2020. szeptember 21-ei,
és a Képviselő-testület 2020. szeptember 30-ai
üléseire**

Ügyiratszám: IX/257/2020.

Tárgy: Döntés a (1488/3) helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan 9 m² területű 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Kálvária utca 15. szám alatti ingatlan tulajdonosa azzal kereste meg Budaörs Város Önkormányzatát, hogy helyszíni felmérést készíttetett ingatlanáról, mely során kiderült, hogy a garázsa 9 m² nagyságú részen kilóg a 1488/3 helyrajzi számú, Kálvária utca területére, mely Önkormányzati tulajdonban van.

Kérése alapján, a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület módosította, így a túlépítéssel érintett 9 m² nagyságú résszel csökkent a Kálvária utca közterület számára fenntartott területe.

Mivel a megvásárolni szándékozott ingatlanrész jelenleg a Kálvária utcához tartozik, annak értékesítéséhez egy telekalakítási eljárást kell lefolytatni. A változási vázrajzot a Vevő elkészítette, és a földhivatali eljárást megindította, mely alapján a telekalakítás elvi engedélyét a Földhivatal megadta.

Az ingatlanrész értéke:

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2020. szeptemberében elkészítette az ingatlanrészre vonatkozó szakértői értébecslést, mely alapján a megvásárolni szándékozott terület fajlagos forgalmi értéke: 33.735 Ft/m², mindösszesen 303.615 Ft, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

Jogszabályi háttér:

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Döntés a (1488/3) helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan 9 m² területű részének értékesítéséről- Nyomtatva
2020.09.15. PBA/S.ZS.

Melléklet:

1. sz. melléklet: záradékolt változási vázrajz
2. sz. melléklet: telekalakítást engedélyező határozat
3. sz. melléklet: ortofotó
4. sz. melléklet: szabtervkivágot
5. sz. melléklet: tulajdoni lap
6. sz. melléklet: értébecslés kivonat

Határozati javaslat a Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, 1488/3 helyrajzi számú „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan, természetben Kálvária utca, mellékelt változási vázrajz szerinti 9 m² nagyságú részét a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás végrehajtásával értékesítse a szomszédos, Budaörs, 1059 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 33.735 Ft/m², mindösszesen 303.615 Ft vételáron, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, 1488/3 helyrajzi számú „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan, természetben Kálvária utca, mellékelt változási vázrajz szerinti 9 m² nagyságú részét a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás végrehajtásával értékesíti a szomszédos, Budaörs, 1059 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 33.735 Ft/m², mindösszesen 303.615 Ft vételáron, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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

Határidő a határozat közlésére:

Felelős:

Végrehajtást végzi:

a szerződés megkötésére 2020. november 30.

Polgármester

Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2020. szeptember

.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály /Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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

Látta:

Főépítési Irodavezető: Csík Edina

Út-és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

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

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

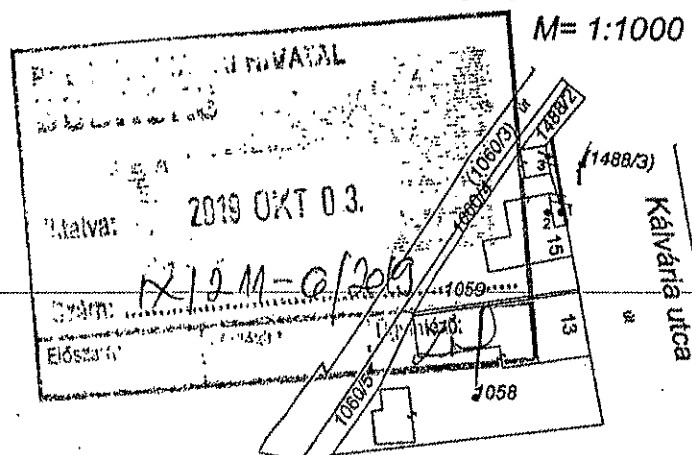
.....
.....
.....

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1059, 1488/3 helyrajzi számú földrészletek határ-rendezéséről

M=1:1000

BOPH 55938/2019



2019 OKT 03.

HRSZ Psz. Y X P.kód
 1059 1 642774 235336 5412
 2 642772 235336 5412
 3 642772 235344 5412
 1488/3 1 642777 235343 5412

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	ha,m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	ha ha,m ²	AK	Szolgalmi és Egyéb jogok
	Jel	műv. ág					Jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1059		Kivett lakóház udvar gazdasági épület		0.0307		1059		Kivett Lakóház udvar gazdasági épület		0.0316		Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. Vezetékg. érintett terület 14 m ² , VMB-112/2010. (el.d.sz.: 57685/2010) 5-1159/2010. számú vázrajz alapján.
1488/3		Kivett helyi közút		0.3900		1488/3		Kivett helyi közút		0.3891		Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. Vezetékg. érintett terület 324 m ² , VMB-112/2010. (el.d.sz.: 57685/2010) 5-1159/2010. számú vázrajz alapján. Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. az ingatlanból 246 m ² nagyságú területre, az MKEH VB-155/2011. engedélyszámú Jogerős határozata alapján /5-3439/2010 Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózata vonatkozó vezetékg. 203 m ² -re az ingatlan területéből
Összesen:				0.4207						0.4207		

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.



20191003-0931-055938-0-00

Budapest, 2019.02.04.

KOVÁCS GÁBOR

okl. földrendező ü.m.

Készítő és minőséget tanúsító: 1117 Bp., Móricz Zs. körút 10/6/3.

Földmérő ig.szám: 6592/2014, IRM: 1441/1995

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltező napig érvényes.

2019. JÚL 24.

Budapest, 2019.

hó.....nap

Záradékoló: B. J.

Ing.rend.min.sz.: 1489/1996

Bod Éva Ágnes

Iktatsz.: 1489/1996

21

BUDAÖRS

iktatva: 2020 JÚL 30.

Szám: X/1349-5/2020

Előszám: 1 Melléklet: 1

Ügyiratszám: 805118-6/2020

Ügyintéző: Mátyás Zoltánné

Telefon: (06 1) 279 2090

POLGÁRMESTER HIVATALA
BUDAÖRS
2020 JÚL 30.
PEST-MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
2020 JÚL 30.
Szám: X/257-3/2020
Tárgy: Telekalakítás
Előszám: 49856
Melléklet: 1

VAGYON/TULAJDONOS
1488/3 hrsz
2020 JÚL 29.

FOGOTÉSI IRODARA
ERKEZETT
2020 JÚL 29.

HATÁROZAT

Dr. Sztrilich András Péter által benyújtott telekalakítási kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Budaörs település 1059, 1488/3 helyrajzi számú földrészletekre, a Kovács Gábor által 21/2019. munkaszámom készített, és az ingatlanügyi hatóság által 1081/2019. számon záradékolt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (határrendezés) engedélyezem.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Budakeszi Város Jegyzője, 2016-2/2020 ügyiratszámú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a telekalakításhoz kikötés nélkül hozzájárult:

Dr. Sztrilich András Péter (2040 Budaörs, Kálvária u. 15.) kérelmére, a Budaörs, 1059 és 1488/3 hrsz alatti földrészletek telekalakítása vonatkozásában

változás előtt:

- | | | |
|----------|---|---------------------|
| - 1059 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 307 m ² |
| - 1488/3 | kivett, helyi közút | 3900 m ² |

változás után:

- | | | |
|----------|---|---------------------|
| - 1059 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 316 m ² |
| - 1488/3 | kivett, helyi közút | 3891 m ² |

a szakhatósági hozzájárulást, mint a PE/040/01708-2/2020. ügyiratszámú kijelölő végzés alapján illetékes jegyző – kikötés nélkül – megadom.

Az eljáró hatóság által vizsgálandó szakkérdések:

Az eljárásban megvizsgált közlekedésbiztonsági szakkérdések alapján a telekalakítás engedélyezhető:

1. A Budaörs 1488/3 hrsz-ú ingatlant kivett helyi közútként kell lejegyezni.
2. Felhívom a figyelmet, hogy a létrejövő 1488/3 hrsz-ú kivett helyi közút mindenkor tulajdonosa (kezelője) köteles eleget tenni a hatályos jogszabályokban és előírásokban meghatározott közútkezelői feladatoknak.
3. Amennyiben a létrejövő 1488/3 hrsz-ú kivett helyi közút a későbbiekben a Kálvária utca részét fogja képezni és azzal egységben közútként fog funkcionálni, úgy majdan a tényleges közútként történő hasznosítást megelőzően azt azzal össze kell vonni.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.



20200803-0842-049856-0-00

Földhivatali Főosztály
1117 Budapest Kt
1519 Budapest

Telefon: (1) 279-2090 Fax: (1) 279-2095
E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/nest

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

A telekalakítási eljárás 24000 Ft, igazgatási szolgáltatási díjból álló költségét kérelmező előzetesen megfizette és viseli.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) útján benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Kérelmező 2020.05.18 napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2020.05.18 napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási- és a szakhatósági eljárások előírt díjai megfizetésre kerültek.

Az eljárásban az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 18. táblázat 7. pontja alapján közreműködő szakhatóság – a határozatom rendelkező részében idézett – előzetes hozzájáruló állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

A Kovács Gábor földmérő mérnök (1441/1995) által készített, 21/2019. munkaszámú E-39/2019. számon előzetesen nyilvántartásba vett és 1081/2019. számon záradékolt változási vázrajza alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekhatár-rendezése magánérdeket nem sért, alakja, terjedelme, beépíthetősége és megközelíthetősége Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított, Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelel, ezért hatóságom a telekalakítási engedély kiadásához hozzájárul.

Az eljárásban a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/E. § (2) bekezdés alapján az eljáró hatóság vizsgálja a 79/F-79/I. §-ban meghatározott esetekben, az ott megjelölt szakkérdéseket is.

Közlekedésbiztonsági szakkérdés a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § (1) bekezdés a) és b) pont alapján:

- annak megállapítására a tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre jutnak-e,
- valamint szükséges-e a közútkezelői hozzájárulás felülbírlása.

Az eljárásban a közlekedésbiztonsági szakkérdést a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály bevonásával vizsgáltam, melynek alapján az alábbiak voltak megállapíthatók:

A telekalakítás közlekedési érdeket nem sért. Új közúti kapcsolat nem jön létre. Az ügyben közútkeszeli állásfoglalás bekérése nem szükséges.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben kiadott szakhatósági állásfoglalás, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, *a telekalakítást engedélyeztem.*

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.

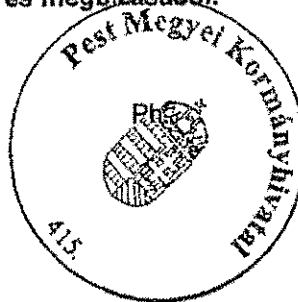
A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatásköröm és illetékességem a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2020.07.16.

dr. Tarnai Richárd kormány megbízott nevében és meghízázából:



Mátyás Zoltánné
földmérésügyi intéző

A határozatot kapják:

1. Dr. Sztrilich András Péter
2. MKB BANK ZRT.
3. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4. ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
5. Irattár, helyben

2040 BUDAÖRS, Kálvária utca 15.
1056 BUDAPEST Váci utca 38.
2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

A határozatot tájékoztatásul kapják:

6. Budakeszi Város Jegyzője

2092 Budakeszi, Fő utca 179.

7. PMKH Ütügyi Osztály

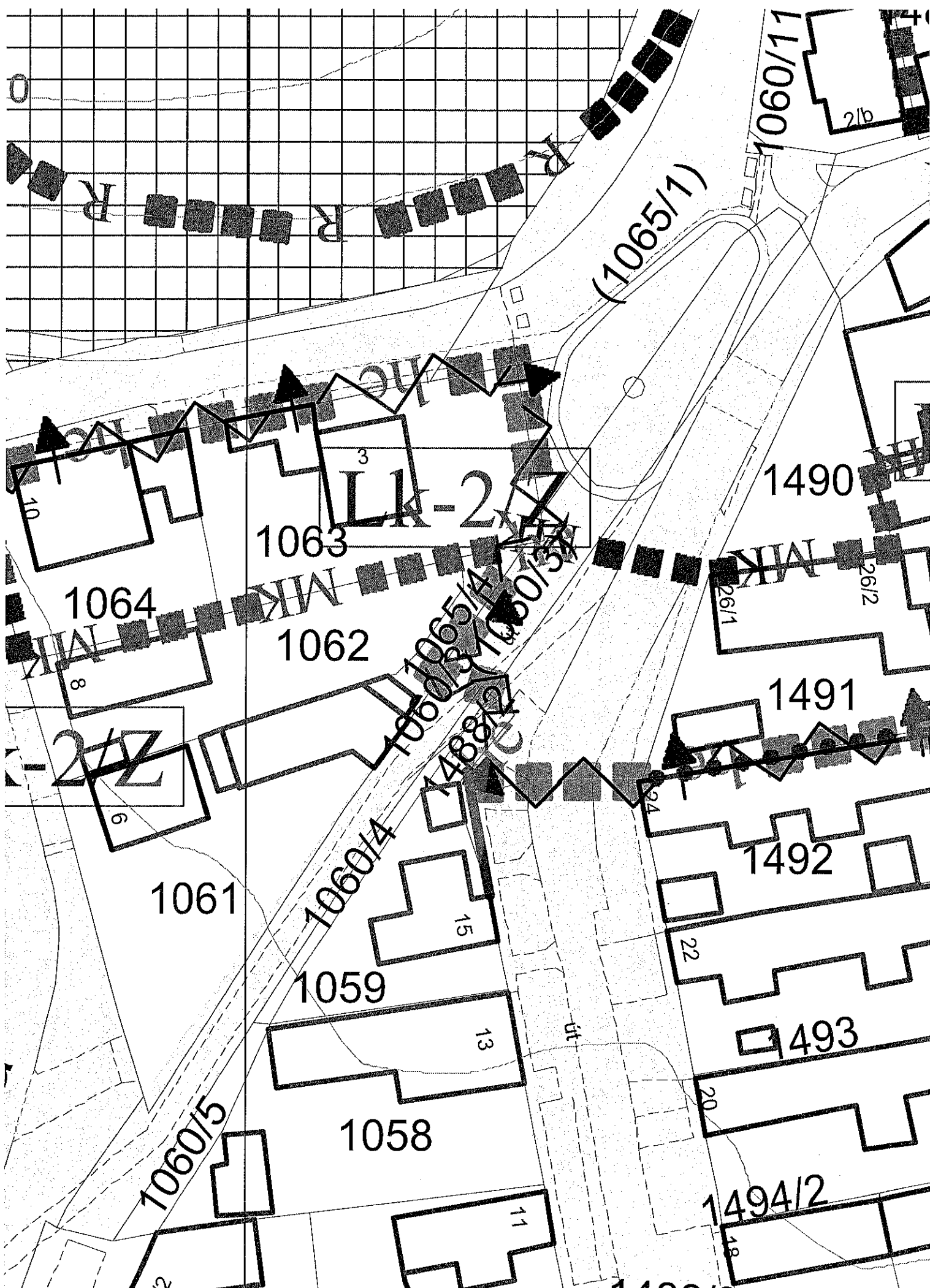
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19

A határozatot véglegessé válása után kapja:

8. Dr. Sztrilich András Péter

2040 BUDAÖRS, Kálvária utca 15.





PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/61392/2020

2020.08.04

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 1488/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

helyi adatok

kat.jöv.

ha m2 k.fíll

. Kivett helyi közút

0

3900

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45231/2014.09.12

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 49294/1993.01.08

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 46283/2001.06.07

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45231/2014.09.12

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan az 1488/3 helyrajzi megosztása során keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45231/2014.09.12

eredeti határozat: 58956/2010.10.28

Vezetékjog

Vezetékjoggal érintett terület 326 m², 408-112/2010. (elb.sz:57685/2010) 5-1159/2010. számú

várajza alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45231/2014.09.12

eredeti határozat: 42198/2011.07.04

Vezetékjog

az ingatlanból 246 m² (az ingatlan területre); az MKH VB-155/2011. engedélyszámú jogerős határozata alapján /5-9489/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/61392/2020

2020.08.04

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 1488/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45231/2014.09.12

eredeti határozat: 60499/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
vezetékjog 203 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 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



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, Kálvária u. 1488/3 hrsz
kivett, helyi közút 9 m²-es területéről



Budapest, 2020. augusztus 19.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett út forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Ófalu
Övezeti besorolás	Lk-2/Z
A telek mérete m ²	9
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	33 735
Forgalmi érték Ft	300 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



.....
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 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

A Kálvária u. aszfalt és Viacolor, a járda címeres téglá burkolatú. A környezetben családi és társas lakóházak találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a Kálvária utcában, ill. a lakóházakhoz tartozó telkeken lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A kivett út értékelt részének leírása

Az értékelt terület, a 3900 m² területű kivett helyi közútból 9,0 m². A terület hossz tengelye É-D-i, keskeny, hosszúkás, szabálytalan alakú, enyhe, 2-3 % emelkedésű. A területen önálló közművek nem találhatók.

A terület nem beépíthető, a szomszédos telkek Lk-2/Z besorolásúak. Beépíthetőségük 30 %, minimális telekméret 500 m², legnagyobb párkánymagasság 6,0 m.

A 1488/3 hrsz terület adatai

Megnevezés	Kivett helyi közút
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Kivett közút területe a Tulajdoni lap alapján	3900 m ²
Ebből az értékelt terület	9 m ²
Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés: az ingatlan a 1488/1 hrsz megosztása során keletkezett
III/2.	Vezetékjoggal érintett terület 326 m ² ELMŰ Hálózati Kft.
III/3.	Vezetékjog 246 m ² ELMŰ Hálózati Kft.
III/4.	Vezetékjog 203 m ² ELMŰ Hálózati Kft.

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 alkalmazzuk. 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 NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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.

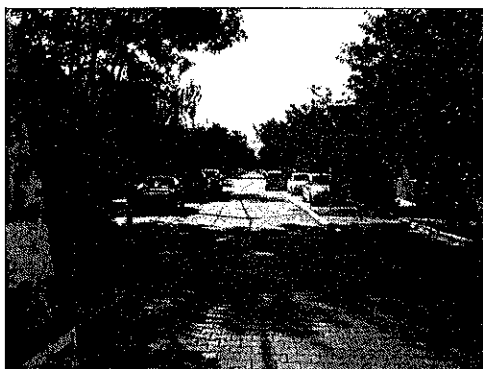
Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Önállóan nem forgalomképes terület Nem építési telek, kivett út Kötött vevős értékesítés Közmű vezetékek az út alatt Kedvezőtlen alak, keskeny, hosszú

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Kálvária u. 1488/3	Budaörs, Pozsonyi u.	Budaörs, Ady Endre u.	Budaörs, Budapesti út 97	Budaörs, Óralu
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		55 900 000	86 000 000	99 000 000	190 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	9	714	988	917	1 510
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	99 781	78 291	87 045	107 961	125 828
8	Ingatlan jellege	Kivett út	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szoigalom, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		53 105 000	81 700 000	94 050 000	180 500 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	94 792	74 377	82 692	102 563	119 536
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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)	94 792	74 377	82 692	102 563	119 536
31	Eladhatósági tényezők					
32	Placképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,70	0,70
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	33 735	28 561	31 754	34 461	40 164
45	Számított forgalmi érték, Ft	303 615				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	300 000				

Budaörs, Kálvária u. 1488/3 hrsz



Utcakép



A 1488/3 hrsz terület értékelt része, 9 m²



A 1488/3 hrsz terület felső része

