

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. április  
17-i ülésére**

Ügyiratszám: IX/136/2023.

**Tárgy: Javaslát a 10789 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Szajkó utcában  
található ingatlan pályázat útján történő bérbeadására**

*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!**

A 10789 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szajkó utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 828 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.

Az **Ingatlan** Budaörs város központjától D-re, Kamaraerdő városrészben, a Szajkó utcában található, a Fácán u. sarkának közelében, jellemzően nem lakott területen. A vizsgált ingatlan sík felszínű, téglalap alakú. Az ingatlan környezetében többnyire telkek találhatók, kissé távolabb lakóházak is állnak. Övezeti besorolása Lke-3/SZ intenzív, szabadon álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület. Beépíthetősége 20 %. Az utcában csak áram és csatorna közmű van kiépítve. Gáz a szomszédos utcában, a víz két utcával távolabb áll rendelkezésre.

A telek területén található vasbeton szerkezetű garázs épület és a 45 m alapterületű fa szerkezetű hétfélgé ház erősen felújítást igénylő állapotú.

Közmű tekintetében az ingatlanon villamos áram van.

Az Avant.Immo Kft. által készített értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke bruttó 15.070.000 Ft, azaz bruttó tizenötmillió-hetvenezer forint, a bérleti díja pedig 27.193 Ft + Áfa/hó, azaz huszonhétezer-százkilencvenhárom forint + Áfa havonta, amely bruttó 34.535,- Ft/hó, azaz havonta bruttó harmincnégyezer-ötszázharmincöt forint.

**Jogszabályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – a továbbiakban: nemzeti vagyon törvény - 11 § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A nemzet vagyontörvény 11. § (16) bekezdésében foglaltak szerint „*Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi*

Javaslát a 10789 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Szajkó utcában található ingatlan pályázat útján történő bérbeadására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.05. PBA/TF

*önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet."*

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5 § (2) bekezdés b) pontja alapján 2023. évben ez az értékhatár 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak szerint az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 15.070.000 Ft, azaz bruttó tizenötmillió-hetvenezer forint, emiatt a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint nem kötelező a versenyeztetés útján történő hasznosítása, ennek ellenére a pályázat útján történő bérbeadását javaslom.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése a) pontja szerint az üzleti vagyon hasznosításba adásáról 5 évet meg nem haladó határozott idejű jogviszony létesítése esetén annak éves nettó díját figyelembe véve 15 millió forint értékhatárig a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság jogosult dönteni.

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (VII.13.) önkormányzati rendelete Budaörs város területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről 2. §** értelmében a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a területre vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálatát követő rendeletmódosítás hatálybalépéséig 2022. július 13. napjától a Képviselő-testület a rendelet hatálya alá tartozó területre változtatási tilalmat rendelt el. A pályázat nyertese a bérleményt ezen rendeletben foglalt tilalmak keretei között használhatja.

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata írjon ki nyilvános pályázatot a Budaörs 10789 helyrajzi számú, természetben a Szajkó utcában található ingatlan határozott, 3 éves időtartamra történő bérbeadására. A minimális bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői véleményben írtaknak megfelelően 27.193 Ft + Áfa/hó, azaz havi huszonhétezer-százkilencvenhárom forint + általános forgalmi adó, bruttó 34.535,- Ft/hó, azaz havi bruttó harmincnégyezer-ötszázharmincöt forint összegben **kerüljön** meghatározásra.

**Mellékletek:**

- 1. melléklet: Pályázati felhívás
- 2. melléklet: Tulajdoni lap
- 3. melléklet: Légifotó, térkép, szabályozási tervlap részlet
- 4. melléklet: Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

## Határozati javaslat a Bizottság részére

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy**

1. Budaörs Város Önkormányzata az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás alapján nyilvános pályázatot ír ki a 10789 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szajkó utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 828 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában levő belterületi ingatlan határozott 3 éves időtartamra szóló bérbeadás útján történő hasznosítására. A havi bérleti díj minimális mértéke: 27.193,- Ft+Áfa/hó, azaz bruttó 34.535,- Ft/hó.
2. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás további 2 alkalommal, változatlan tartalommal ismételten kiírásra kerül.

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

**Pályázat kiírásának határideje:**

2023. május 3.

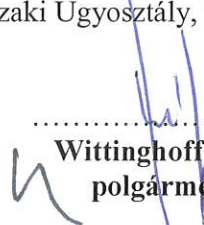
**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023.

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

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Iroda vezetője: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
.../2023. (IV.17.) TFKVB sz. határozata alapján  
Budaörs Város Önkormányzata  
nyilvános pályázatot hirdet a

a 10789 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szajkó utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 828 m<sup>2</sup> területű önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására

### A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata 3 éves határozott időtartamra bérbe kívánja adni az 1/1 arányban tulajdonát képező, 10789 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Szajkó utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 828 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlant.

Bérlő a bérleti időtartama alatt köteles a növényvédelmi előírások szerint a bérleményt gondozni, karbantartani, állagának megóvásáról gondoskodni.

### Az ingatlan bemutatása:

Az **Ingatlan** Budaörs város központjától D-re, Kamaraerdő városrészben, a Szajkó utcában található, a Fácán u. sarkának közelében, jellemzően nem lakott területen. A vizsgált ingatlan sík felszínű, téglalap alakú. Az ingatlan környezetében többnyire telkek találhatók, kissé távolabb lakóházak is állnak. Övezeti besorolása Lke-3/SZ intenzív, szabadon álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület. Beépíthetősége 20 %. Az utcában csak áram és csatorna közmű van kiépítve. Gáz a szomszédos utcában, a víz két utcával távolabb áll rendelkezésre.

A telkek területén található vasbeton szerkezetű garázs épület és a 45 m alapterületű fa szerkezetű hétvégi ház erősen felújítást igénylő állapotú.

Közmű tekintetében az ingatlanon villamos áram van.

Budaörs Város Önkormányzatának Budaörs város területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 15/2022. (VII.13.) önkormányzati rendeletének 2. § értelmében a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a területre vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálatát követő rendeletmódosítás hatálybalépéséig 2022. július 13. napjától a Képviselő-testület a rendelet hatálya alá tartozó területre változtatási tilalmat rendelt el.

Az ingatlan igény szerint a kifróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

### A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

### A bérleti díj:

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: **27.193,- Ft+Áfa/hó**

### **Pályázati biztosíték:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig a pályázati biztosítékot Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára átutalja. A pályázati biztosíték összege a megajánlott bruttó bérleti díj 3 havi összege. Nem jár vissza a pályázati biztosíték

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratára előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett pályázati biztosíték sikertelen pályázat vagy a pályázat eredménytelenül nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték összege a bérleti szerződés megkötésével szerződéses óvadéknak minősül. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

### **Bérleti jog:**

A Bérlet a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, az ingatlant nem adhatja albérlésbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

### **Felmondás:**

Rendes felmondás sem Bérletet, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérletnek a bérleti szerződésben vállaltatnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatálya lépési feltételeként közokiratba foglalja.

### **Pályázati feltételek:**

**A pályázaton az vehet részt, aki**

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

### **A pályázat nyertese:**

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

### **Az ajánlati kötöttség:**

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 90 nap.

#### **A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:**

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése (pl.: füvesítés, növénytermesztés)
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulás
- pályázó nyilatkozatát arról, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budaörs város területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 15/2022. (VII.13.) önkormányzati rendeletében foglaltakat megismerte, tudomásul vette, és a pályázat megnyerése esetén az abban foglalt tilalmakat betartja.

#### **A pályázatok bontása**

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint a megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

#### **Érvénytelen a pályázat, amennyiben:**

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat vagy a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

**A pályázat benyújtásának határideje: 2023. május 19. 14.00 óra**

#### **A pályázat benyújtásának módja:**

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben). A borítékon csak a „Pályázat: Budaörs 10789 hrsz.” jeligét kérjük feltüntetni.

#### **Hiánypótlás**

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája 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, nyilatkozatok 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 pályázatok elbírálása**

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a beadási határidőt követő 90 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 8 napon belül tájékoztatja a pályázókat.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

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

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

További felvilágosítást a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodán, a 06/23-447-860-as telefonszámon lehet kérni.

Budaörs, 2023.

**Budaörs Város Önkormányzata**



## NYILATKOZAT

Alulírott ..... nyilatkozom, hogy a .....  
azonosító számú pályázati felhívásra benyújtott pályázatomban szereplő személyes adataimnak  
pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárulok.

Kelt:

.....  
pályázó aláírása





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/19119/2023  
2023.03.06

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 10789 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	828	0.00	

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46119/2004.06.23

eredeti határozat: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás 48293/1993.01.08

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

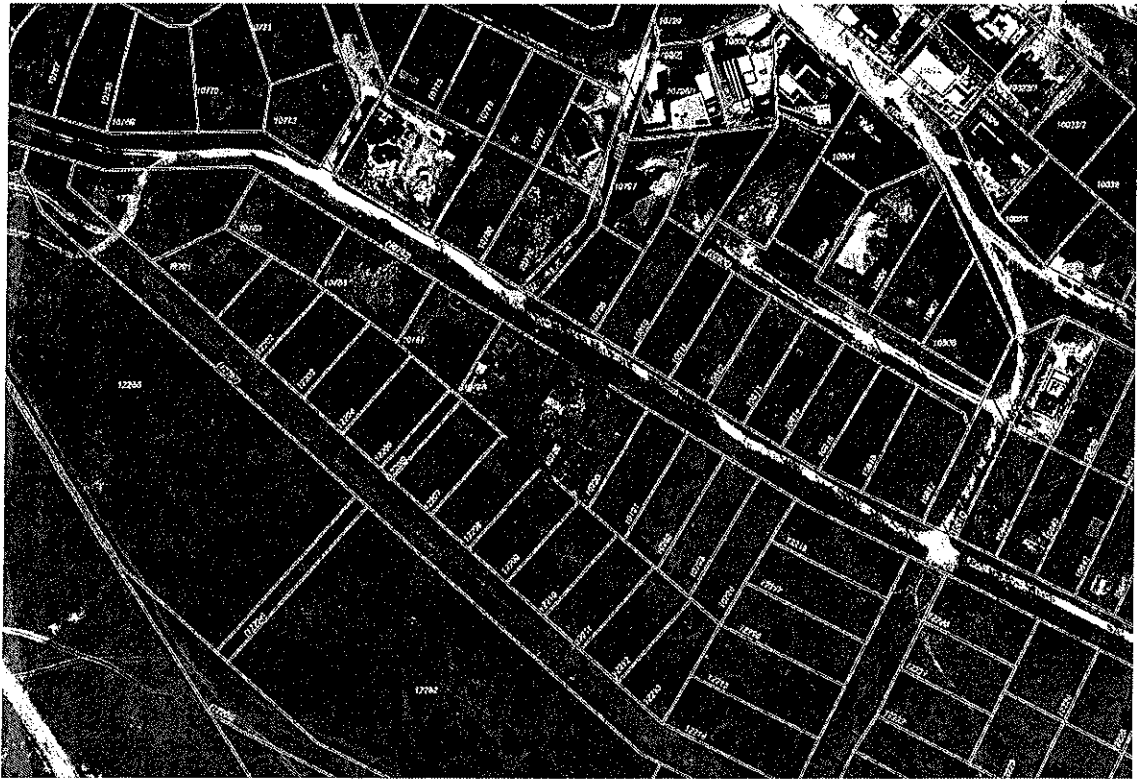
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46119/2004.06.23

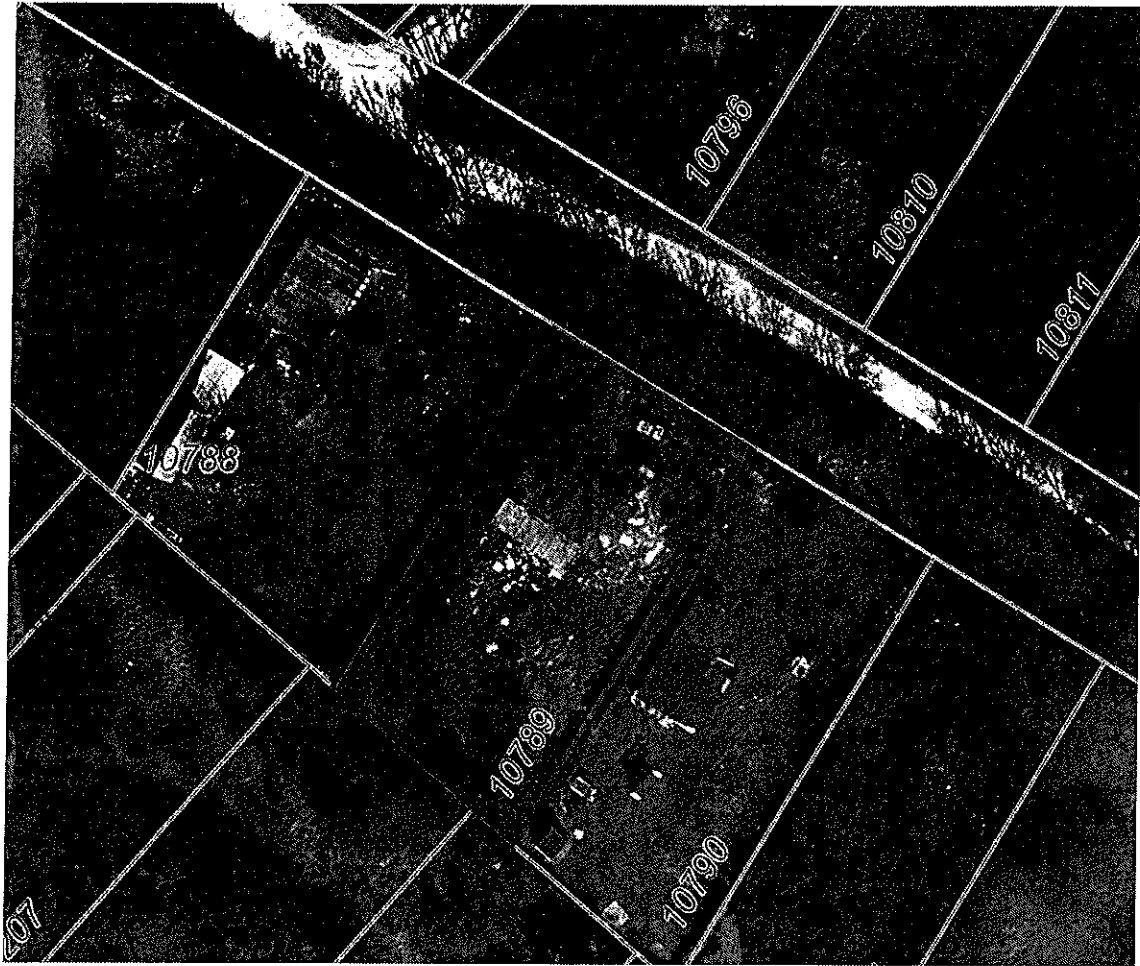
Önálló szöveges bejegyzés az E-142/2003 számú vázrajz alapján belterületbe csatolva.

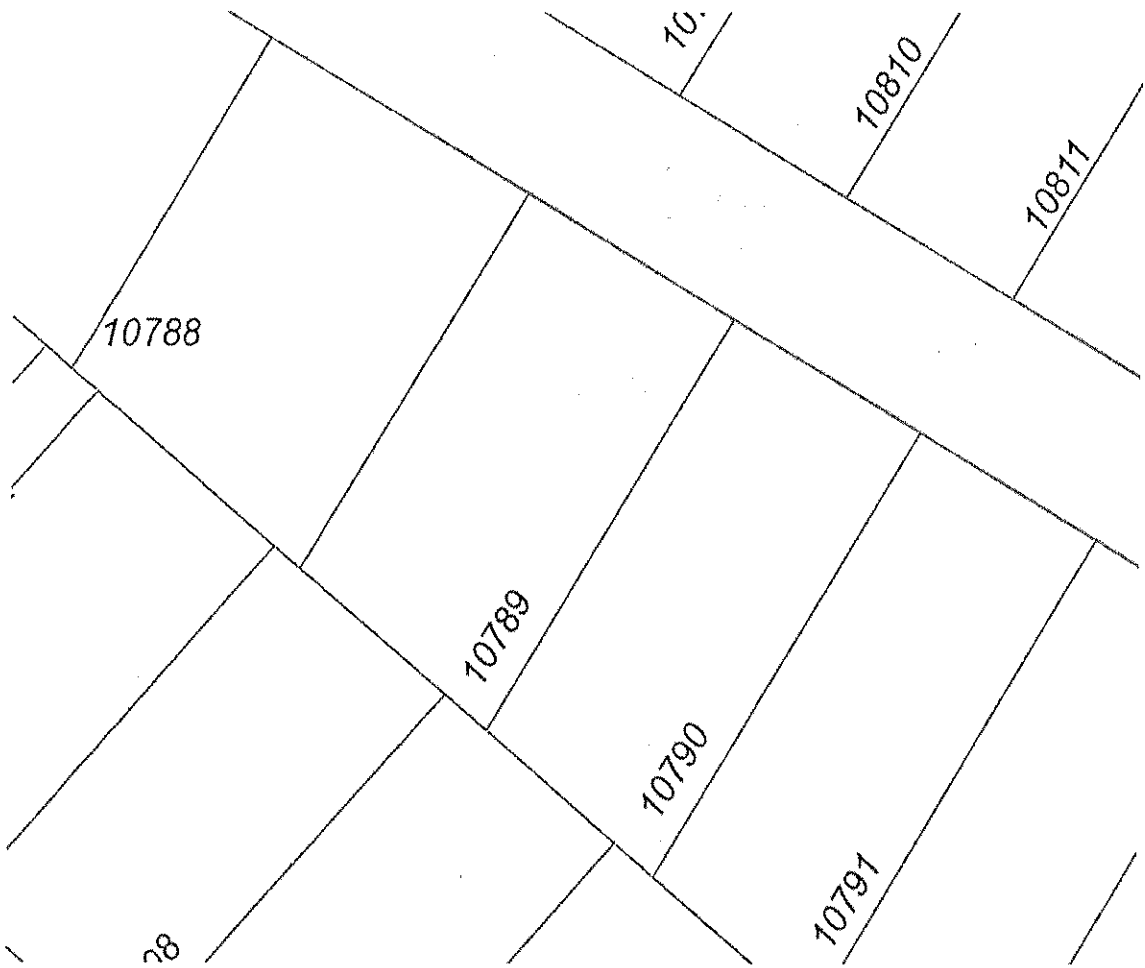
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE















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, Szajkó u. 10789 hrsz alatti  
tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület,  
természetben üdülő és gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 14.

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, tulajdoni lap szerint beépítetlen terület, természetben üdülő és gazdasági épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kamaraerdő	
Építési övezet	Lke-3SZ
Földterület mérete m <sup>2</sup>	898
Földterület értéke Ft	14 190 000
A faház alapterülete m <sup>2</sup>	28,00
A faház műszaki forgalmi értéke Ft	644 000
A beton épület alapterülete m <sup>2</sup>	14,00
A beton épület műszaki forgalmi értéke Ft	238 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	15 070 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	414 425
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	34 535



*Bártfai László*

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának 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 bérleti díj 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 (bérleti díj) 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, Budaörs Kamaraerdő városrészében található. Távolabbi környezetében új építésű családi lakóházak, közelebb beépítetlen telkek és kis üdülő épületek találhatók. Övezeti besorolása: Lke-3SZ. Az úttest az ingatlan előtt murva burkolatú, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en 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 a tulajdoni lapon	Kivett beépítetlen terület
Természetbeni állapot	Üdülő, gazdasági épület, udvar
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Belterületbe csatolva
Telek területe	828 m <sup>2</sup>

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek derékszögű trapéz alakú, jó oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg ÉK-DNy-i, felszíne egyenetlen, bekerített. Acél csőből készített gépkocsi bejáratú kapuja van, ami elgörbült, a telket nem zárja le. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos vezetékek csatlakozik, más közmű nincs. A telek felszínéről nincs panoráma.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

#### 4.3. A felépítmények leírása

##### Faház épület

A telken egy 1970 körül, zsalukő alépitménnyel, faanyagú falakkal, hullámpala héjalású nyeregtetővel épült üdülő épület áll. A falak felületkezelése elhanyagolt, az ajtók és ablakok régi típusú fakeretes, nem hőszigetelt kialakításúak. A helyiségek belmagassága 2,26 m, a teljes alapterület 28,0 m<sup>2</sup>. Zuhanyozó és WC van, de víz csatlakozás nincs. Emésztő valószínűleg a ház oldalánál található. A házban a felületképzések korszerűtlenek, piszkosak. Egy nappali és egy szoba található a házban. A szobán egy ajtószárny nélküli ajtó és egy vélhetően bejáratú célú másik falnyílás is található. Hőleadó berendezés nincs.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + magastető
Építési év	1970. körül
Álpozás	Zsalukő
Függőleges teherhordó szerkezet	Faanyagú
Födém	Faanyagú
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, hullámpala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Nem látható
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemti szolgáltatás

**Az épület műszaki állapota**

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Varható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
2	Homlokzat	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Fedélszék	Szemrevételezés Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
4	Tetőfedés	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Gyenge 20 %	2-5 éven belül

**Helyiségstruktúra és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal
Nappali	Szalagparketta	Tapéta
Szoba	Szalagparketta	Tapéta
Zuhanyozó-WC	Járólap	Csempe + festett

**Beton melléképület**

A faháztól balra egy alapozás nélküli, előre gyártott, beton anyagú melléképület található. Személy bejárati ajtaja van, 0,77 x 1,79 m szabad nyílással. Belmagassága 2,04 m, hossza 5,13, szélessége 2,76 m, nettó alapterülete 14,0 m<sup>2</sup>. Az épületben közmű nincs, belső műszaki és esztétikai állapota gyenge.

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Az utcában csak elektromos vezetékek van
	Egysávos murvás úton közelíthető meg
	A telek elhanyagolt állapota
	A faház rossz műszaki és esztétikai állapota
	Közművek hiánya

**Diagnosztika****Épület**

A külső és belső felületképzések gyenge műszaki és esztétikai állapotúak.

A szemlézett állapotban a 16/2006. (II. 10.) és a 17/2006. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására, telek esetében a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a felépítmények esetében az újraelőállítási értékből avulással számított érték megállapítás módszerét alkalmaztuk, a bérleti díjat a forgalmi értékből fordított tőkésítéssel számítottuk ki. 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<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

## 5.2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szajkó u. 10789 hrsz.	Budaörs, Kamaraerdei út	Budaörs, Szajkó u.	Budaörs, Sirály u.	Budaörs, Kamaraerdei út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		99 900 000	45 000 000	99 000 000	120 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	828	696	802	807	959
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	111 863	143 534	56 110	122 677	125 130
8	Ingatlan jellege		Lke-4	Építési telek	Lke-5/Sz	Lke-4/SZ
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		94 905 000	42 750 000	94 050 000	114 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	106 270	136 358	53 304	116 543	118 874
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	ua.	jobb	jobb
21	Korrektációs tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		jobb	ua.	jobb	jobb
25	Korrektációs tényező		0,80	1,00	0,80	0,80
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	ua.	jobb	jobb
27	Korrektációs tényező		0,80	1,00	0,80	0,80
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	66 862	78 542	53 304	67 129	68 471
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektációs tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektációs tényező		0,60	0,80	0,60	0,60
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	ua.	jobb	jobb
41	Korrektációs tényező		0,75	1,00	0,75	0,75
42	Növényzet		jobb	ua.	jobb	jobb
43	Korrektációs tényező		0,98	1,00	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	17 135	17 319	21 322	14 802	15 098
45	Számított forgalmi érték Ft	14 187 782				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	14 190 000				

Budaörs, Szajkó u. 10789 hrsz

### 5.3. Műszaki érték számítása

#### Faház épület

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	230 000
Felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	28,00
Építmény számított értéke Ft	<b>644 000</b>

#### Beton épület

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	170 000
Felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	14,00
Építmény számított értéke Ft	<b>238 000</b>

#### Ingatlan értéke

Földterület Ft	14 190 000
Faház Ft	644 000
Beton melléképület Ft	238 000
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 072 000
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	<b>15 070 000</b>



## 6. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló földrajzi közelségben levő bérbe adott ingatlanok bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételekre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

1	Földterület m <sup>2</sup>	828
2	Forgalmi érték Ft	15 070 000
3	<b>Tőkésítési kamatláb számítása</b>	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	0,00%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	0,00%
8	Szektorális kockázat	0,00%
9	<b>Tőkésítési kamatláb összesen</b>	<b>2,75%</b>
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	<b>414 425</b>
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>34 535</b>



Szajkó u. utcakép



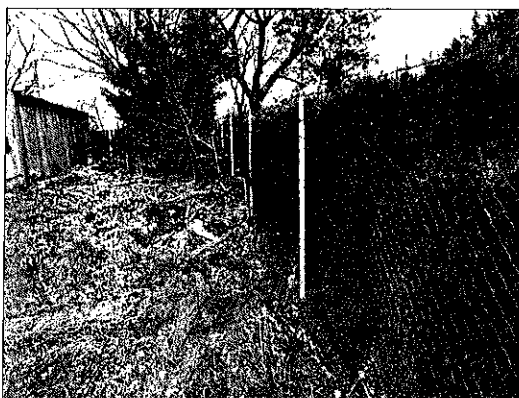
Faház üdülő épület



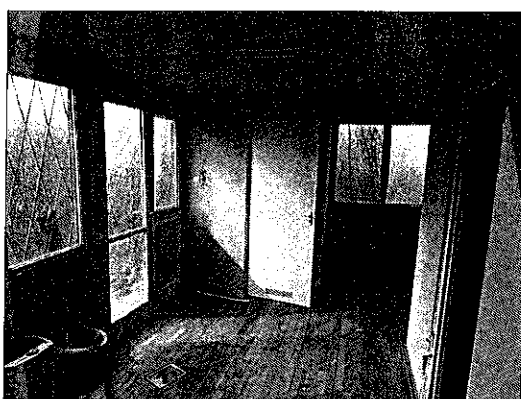
Faház és beton épület



A telek felszíne



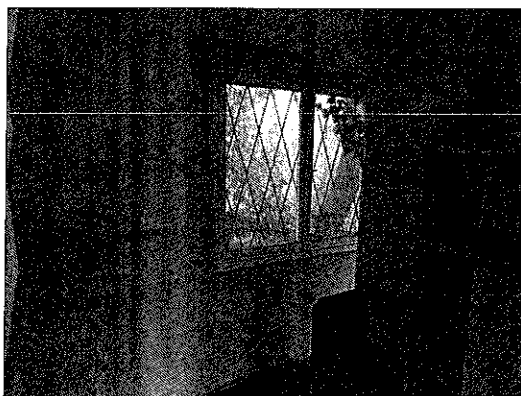
A telek felszíne



Faház bejárat, nappali



Zuhanyozó-WC



Ajtónyílás a szobába



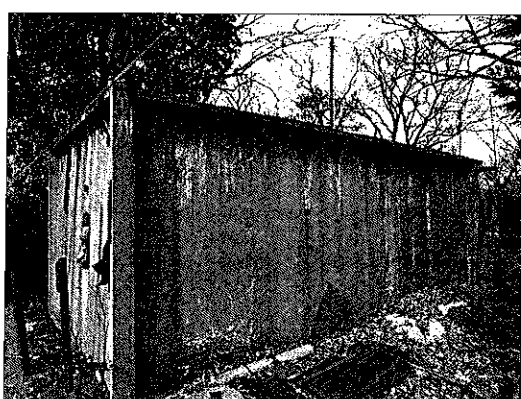
Ajtó a szobába



Szoba



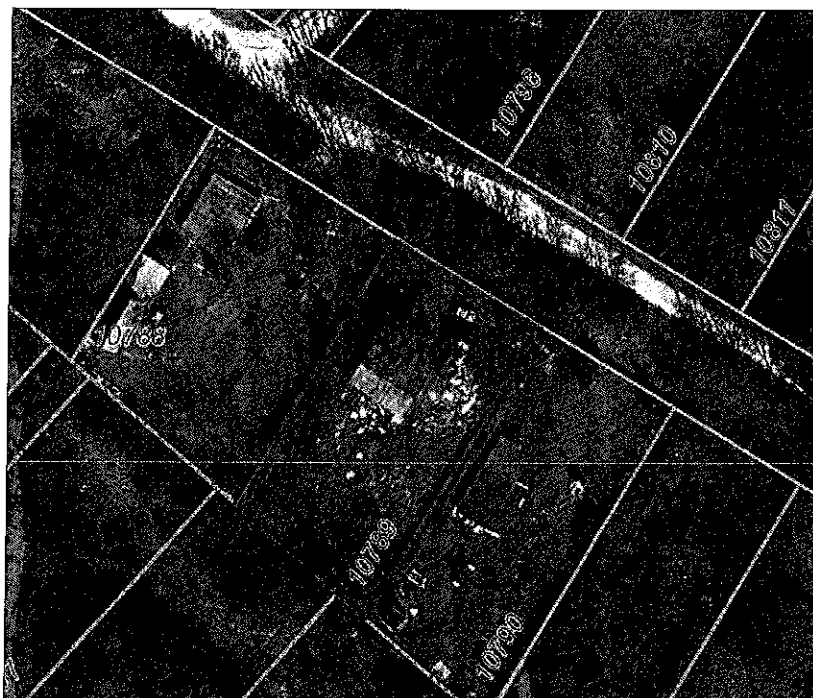
Egyesített szárnyú ablak

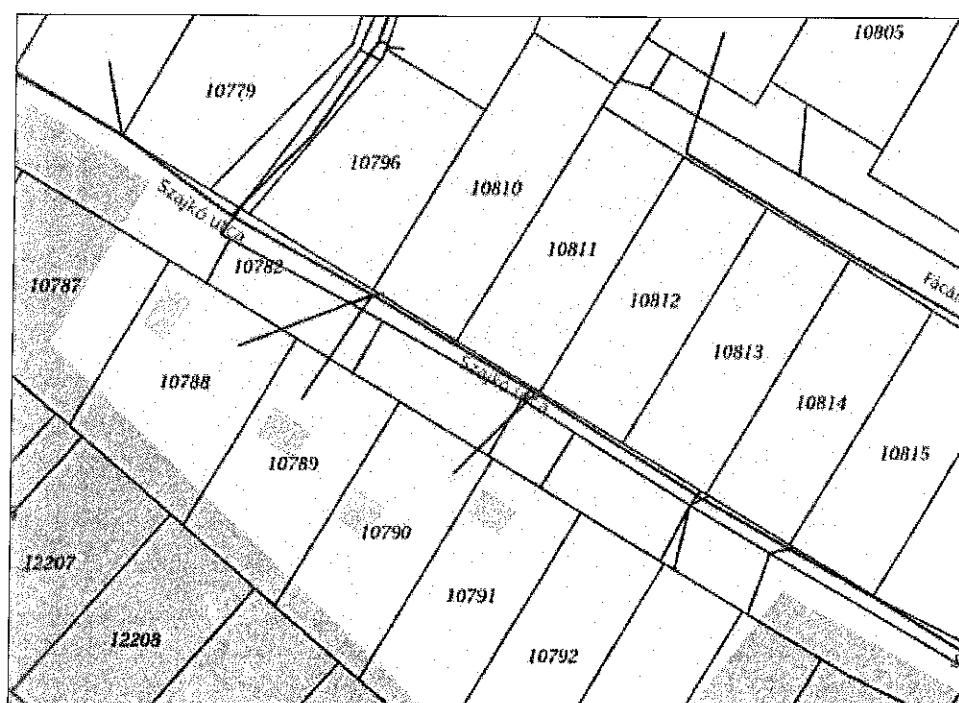
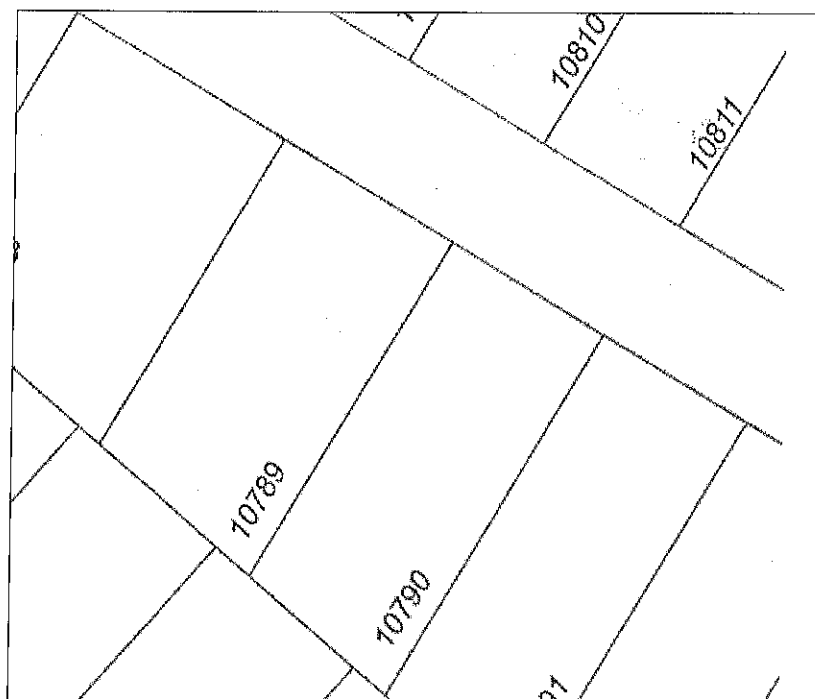


Beton melléképület



Melléképület belső





Elektronikusan aláírva:

Lechner Nonprofit Kft. - Pálfi Kiváltal



PEST VÁRMEOYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Kndalhy Fgyes 63.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19/19/2023

2023.03.06

Szektor: 53

BUDAÖRS

Búterület 10789 helyrajzi szám

## LEÍRÉS

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alorátály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill

Kivett beépítetlen terület	0	529	0.00
----------------------------	---	-----	------

1. bejegyző határozat: 30353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNT forgalombahelyezésével.

## LEÍRÉS

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46115/2004.06.23

eredeti határozat: 46293/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás 46293/1993.01.08

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## LEÍRÉS

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46115/2004.06.23

Önálló exkuzus bejegyzés az E-102/2003 számú vázrajz alapján belterületbe ostromolva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a földet megjelölő napfény megfigyelés az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÁZRAJZ

