

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

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

Ügyiratszám: IX/70/2023.

**Tárgy: Javaslat a 4316 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, Árvácska és
Törökugrató utca között található ingatlan elkerített területrésznének 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 4316 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Árvácska és Törökugrató utca között található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.450 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.

Az Önkormányzat 2022. december 14-én kelt levelében jelezte a 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának, hogy részéről a 4316 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon elkerítés és ráépítés valósult meg.

A 2022. december 9-én tartott helyszíni felmérésen a geodéta megállapította, hogy az 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által megépített kerítés nem a telekhatárra került, hanem belekerít a 4316 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanba, abból 12 m²-t használ.

Mivel az elkerített, jogcím nélkül használt terület jogi helyzetét rendezni szükséges, az Önkormányzat felszólította a 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát arra, hogy a 4316 helyrajzi számú önkormányzati területre ráépített kerítését és egyéb felépítményeket 2023. január 31-ig a 4307/30 helyrajzi számú ingatlan telekhatárára helyezze át.

A jogcím nélkül használt terület jogi helyzete rendezésének másik lehetséges módja az, hogy Budaörs Város Önkormányzata esetlegesen értékesíti a szóban forgó területet a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára, aki a vételi szándéknyilatkozatát 2023.01.26-án megküldte az Önkormányzat részére.

Jelenleg az elkerített ingatlanrész értékesítése jogszabályi akadályba ütközik, mert a 4316 helyrajzi számú ingatlan a Vagyonrendelet 2. sz. melléklete 22. sorszáma alatt korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyon, továbbá „közterület céljára kijelölt terület” és szabályozási vonallal is érintett.

Az elkerített terület esetleges értékesítéséhez a helyi építési szabályzat módosítására van szükség, mivel a 4316 helyrajzi számú ingatlan továbbra is közterület céljára kijelölt, korlátozottan forgalomképes ingatlan.

Javaslat a 4316 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, Árvácska és Törökugrató utca között található ingatlan elkerített területrésznének bérbeadására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.11. PBA/TF

Fentiekre tekintettel a felmérési vázrajz szerint érintett 12 m² terület kizárólag a szabályozási terv módosítását követően értékesíthető.

Ez a folyamat a vonatkozó jogszabályi rendelkezések okán egy hosszabb időt, előreláthatóan minimálisan egy évet igényel.

Az Avant.Immo Kft. által készített szakértői vélemény szerint az elkerített 12 m² terület bérleti díja **1.803,- Ft+Áfa/hó, azaz bruttó 2.290,- Ft/hó.**

Az elkerített területrész meghatározására megrendelt felmérési vázrajz számla elleni értéke 65.000,- Ft, a bérleti díj megállapítására megrendelt szakértői vélemény számla elleni értéke 62.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 78.740,- Ft volt.

Jogszabályi háttér:

A Budaörs, 4316 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 szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) vonatkozik.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelete 9. § szerint:

(1) A korlátozottan forgalomképes vagyon 1 évet meg nem haladó időtartamú hasznosításba adásáról a hasznosítás nettó díját figyelembe véve 3 millió forint értékhatárig a polgármester dönt.

(2) A korlátozottan forgalomképes vagyon hasznosításba adásáról, azon vagyonkezelői jog, vagy haszonélvezeti jog alapításáról

- a) 5 évet meg nem haladó határozott idejű jogviszony létesítése esetén annak éves nettó díját figyelembe véve 5 millió forint értékhatárig,*
- b) 5 évet meghaladó határozott idejű jogviszony teljes tartama alatti, összes nettó díjat figyelembe véve 20 millió forint értékhatárig,*
- c) határozatlan idejű jogviszony létesítése esetén annak ötéves nettó díját figyelembe véve 15 millió forint értékhatárig*

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata a 4316 helyrajzi számú ingatlannak a 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által elkerített 12 m² területrészét **határozatlan időtartamra adja bérbe a szakértői vélemény szerinti **bruttó 2.290,- Ft/hó bérleti díj** ellenében, amennyiben a 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa vállalja, hogy a felmérési vázrajz és a bérleti díjra vonatkozó szakértői vélemény számla elleni ellenértékét az Önkormányzatnak megtéríti. A településrendezési eszközök módosítását követően készüljön előterjesztés Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére az elkerített terület értékesítése tárgyában ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján.**

Mellékletek:

- 1. melléklet: Tulajdoni lap
- 2. melléklet: Légifotó, térkép, szabályozás terv részlet

Javaslat a 4316 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, Árvácska és Törökugrató utca között található ingatlan elkerített terület részének bérbeadására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.11. PBA/TF

- 3. melléklet: Kérelem, vételi szándék
- 4. melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény

Határozati javaslat a Bizottság részére

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

1. Budaörs Város Önkormányzata a 4316 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Árvácska és Törökugrató utca között található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.450 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában levő belterületi ingatlanak a vázrajz szerinti 12 m² elkerített területrészt határozatlan időtartamra bérbe adja a szomszédos 4307/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának, aki vállalja, hogy a felmérési vázrajz és a bérleti díjra vonatkozó szakértői vélemény számla elleni ellenértékét az Önkormányzatnak megtéríti. A havi bérleti díj mértéke **1.803,- Ft+Áfa/hó, bruttó 2.290,- Ft/hó.**
2. A településrendezési eszközök módosítását követően előterjesztés készül Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére az elkerített terület értékesítése tárgyában.

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

Határozat közlésére:

2023. május 10.

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:

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bócsi István



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7377/2023

2023.01.27

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 4316 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Árvácska utca 2. "felülvizsgálat alatt"

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	3450	0.00
------------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 15091/1985.12.03

Védett terület

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33775/2004.02.16.

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.02

Elutasítás

távközlési vezetékJog bejegyzés.

jogosult:

név: MATÁV RT

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39567/2014.05.30

VezetékJog

70 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékJog a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú

vázrajz szerint;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7377/2023

2023.01.27

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 4316 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43658/2018.07.10
eredeti határozat: 42044/2015.08.04
Vezetékjog
98 m2 nagyságú területre a VB-182/2015 engedély számú határozata, valamint a 301/2015. számon záradékszámú változási vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

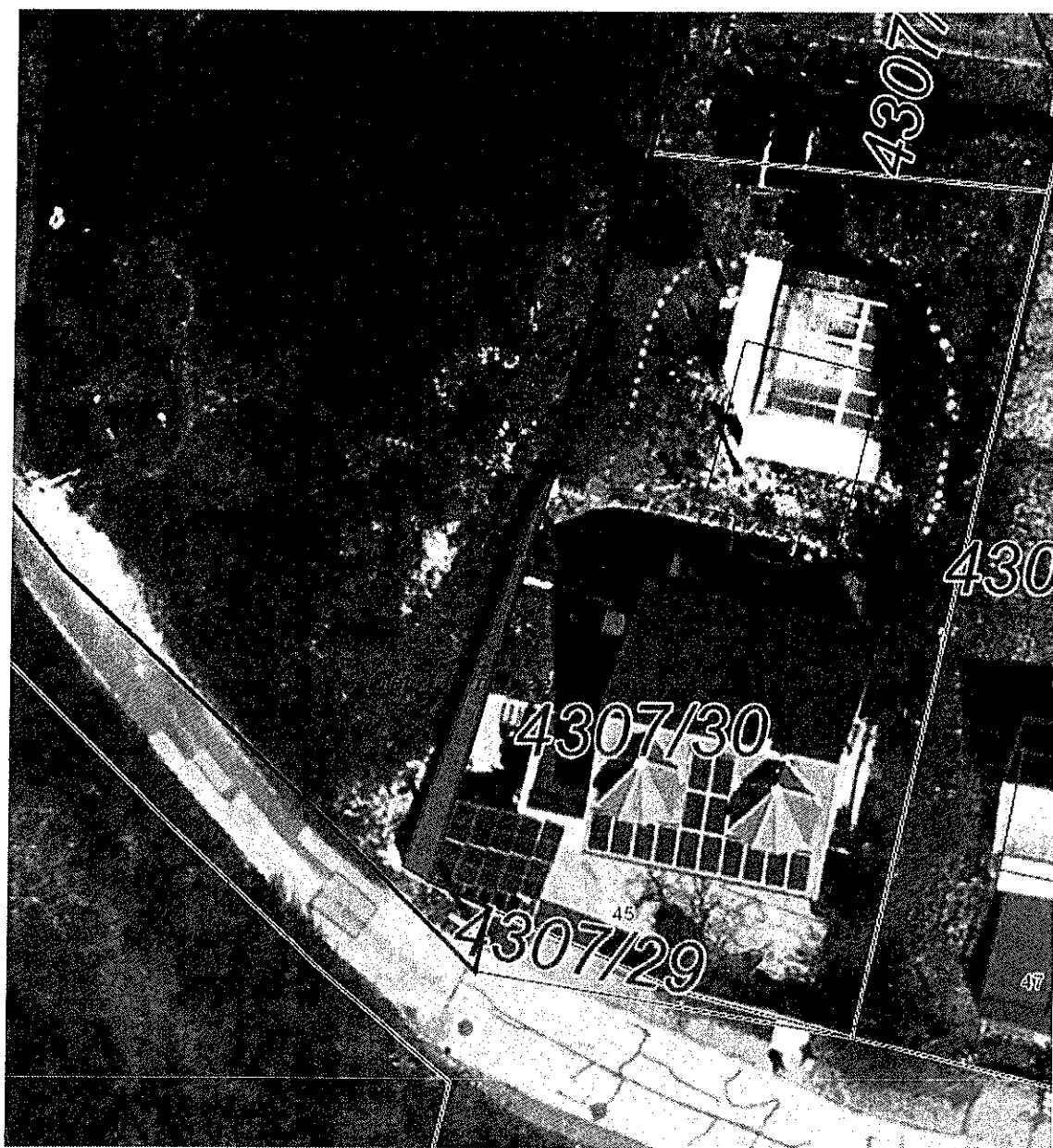
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43658/2018.07.10

Önálló szöveges bejegyzés a Budaörs 4307/27. 4316. helyrajzi számú ingatlanok területe összeolvad és újraosztás során létrejön a Budaör 4307/29, 4307/30, 4316. helyrajzi számú ingatlanok a 704/2015, E-16/2015. számú vázrajz alapján.

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.

TULAJDONILAP VÉGE







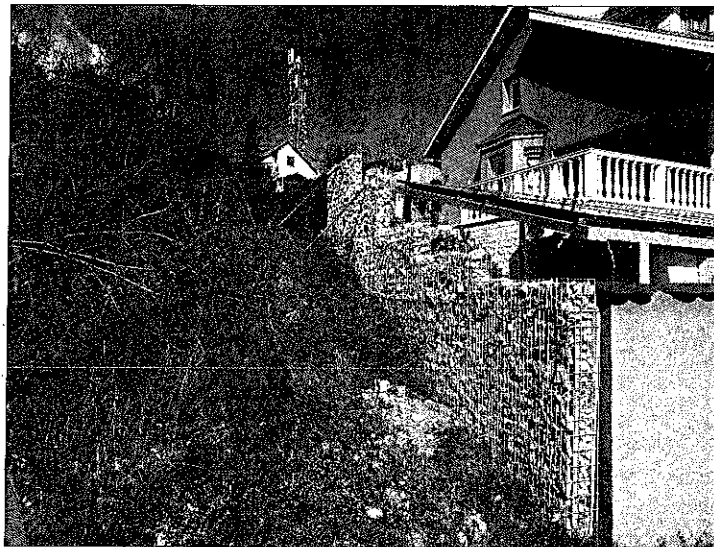


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Árvácska u. 2. 4316 hrsz
kivett beépítetlen területből 12,0 m² bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 28.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlanból 12,0 m² bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Törökugrató
A terület mérete m ²	12,00
Bérleti díj bruttó Ft/hó	2 290
Bérleti díj bruttó Ft/év	27 482



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 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, 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 ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs Törökugrató nevű városrészében található. A megközelítésre szolgáló utcák egysávos, kb. 5 % emelkedésűek, aszfalt burkolatúak, járda többnyire nincs.

Az utcában az E-közmű nyilvántartás szerint elektromos- víz- gáz- és csatorna alapvezeték van. A környezetben családi lakóházak találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén, és az utcán lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a le-

vegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környezet átlagának megfelelő.

4.2. A 4316 hrsz kivett beépítetlen terület és a 12,0 m² területrész leírása

A tárgyi ingatlan 3450 m² területű, hegyesszögű háromszögre hasonlító, sokszög alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i tájolású. Felszíne a hegyoldal emelkedésének megfelelő, 10-20 %-os, DNY-i irányba lejt. Felszíne egyenetlen, meredek, természetes növényű bokrokkal benőtt. A telek nincs bekerítve.

Az alapadatok szerint a 4307/30 hrsz terület kerítését a jogi telekhatártól eltérően építették, a 4316 hrsz-ból, a geodéziai felmérés alapján 12,0 m²-t hozzákerítették. Az értékelt területrész a 4316 hrsz telek DK-i oldalán található, nagy oldalarányú, ÉK-DNY irányú, megközelítőleg háromszög alakú.

A tulajdoni lap szerint védett terület.

A terület adatai a tulajdoni lap alapján

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Telek teljes területe	3450 m ²
Az értékelt területrész	12,0 m ²
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Elutasítás távközlési vezetékgig bejegyzése MATÁV Rt.
	III/2. Vezetékgig 70 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft.
	III/4. Vezetékgig 98 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft.
	III/5. Önálló szöveges bejegyzés a Budaörs 4307/27, 4316 hrsz ingatlanok területe összeolvad és újraosztás után létrejön a Budaörs, 4307/29, 4307/30, 4316 hrsz ingatlan a 704/2015, E-16/2015. sz. vázrajz alapján.

A terület védett, felszínmozgásról, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs tudomásunk. Talajerózióknak közepesen kitétt terület, fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő.

Az E-közmű térkép szerint a területen elektromos vezetékgig kiállás van, az elkerített területen nincs közmű.

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 forgalmi érték megállapítás, és az ebből fordított tőkésítési módszerrel számított bérleti díj 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 NAV Illetékhiatali, 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	A hozzakerítés a 4307/30 hrsz használhatóságát növeli
Értékcsökkentő tényezők	Meredek, egyenetlen felszín Elvadult növényzet Bekerítetlen terület

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Árvácska u. 2	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		79 500 000	52 500 000	52 000 000	85 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	12,00	1 047	570	550	859
7	Fajlagos ár Ft/m ²	90 384	75 931	92 105	94 545	98 952
8	Ingatlan jellege	Kivett beépítetlen terület	Lke-4/O	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Térhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		75 525 000	49 875 000	49 400 000	80 750 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	85 864	72 135	87 500	89 818	94 005
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
30	Korrigált egységár Ft/m ²	67 318	56 554	68 600	70 417	73 700
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacépesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztartozások		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	43 622	36 647	44 453	45 631	47 757
45	Összes korrekció %		48,26%	48,26%	48,26%	48,26%
46	Kerekített forgalmi érték Ft	523 462				

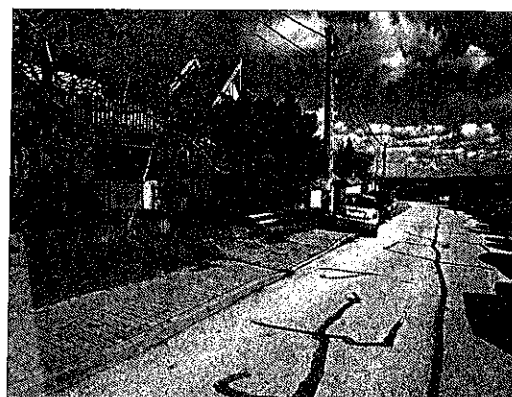
5.2. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek 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.

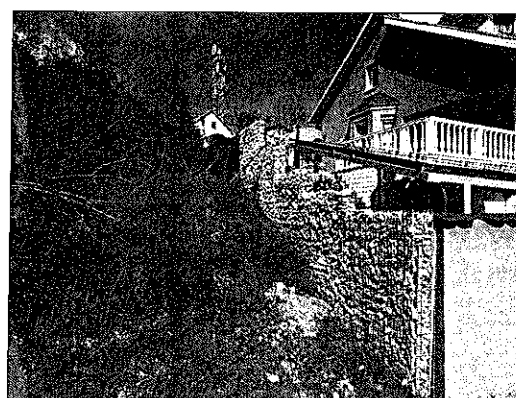
Terület m ²	12,00
Forgalmi érték nettó Ft	523 462
Tőkésítési kamatláb számítása	
Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
Kockázati felár	0,50%
Az ingatlan piaci kockázata	0,50%
Likviditási kockázat	0,50%
Szektorális kockázat	1,00%
Tőkésítési kamatláb összesen	5,25%
Bérleti díj Ft/év	27 482
Bérleti díj Ft/hó	2 290



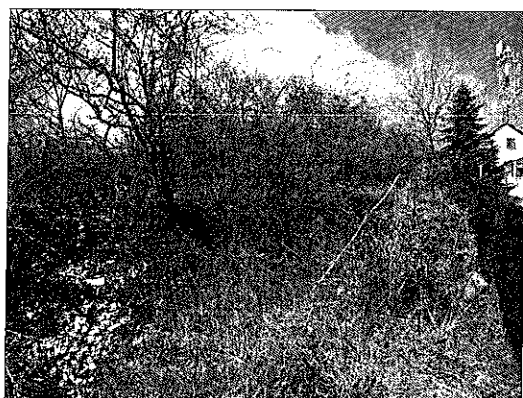
Utcakép, Törökugrató u.



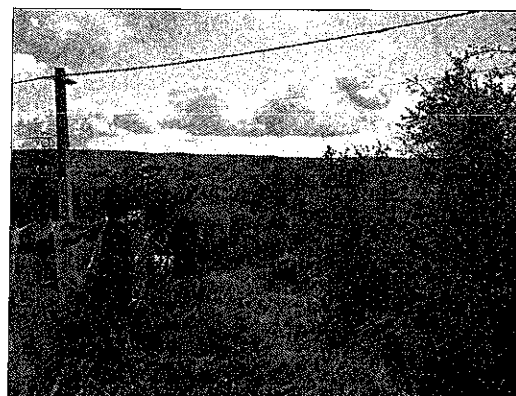
Utcakép, a 4316 hrsz délnyugati határa



Az elkerített 12,0 m², DNy felől

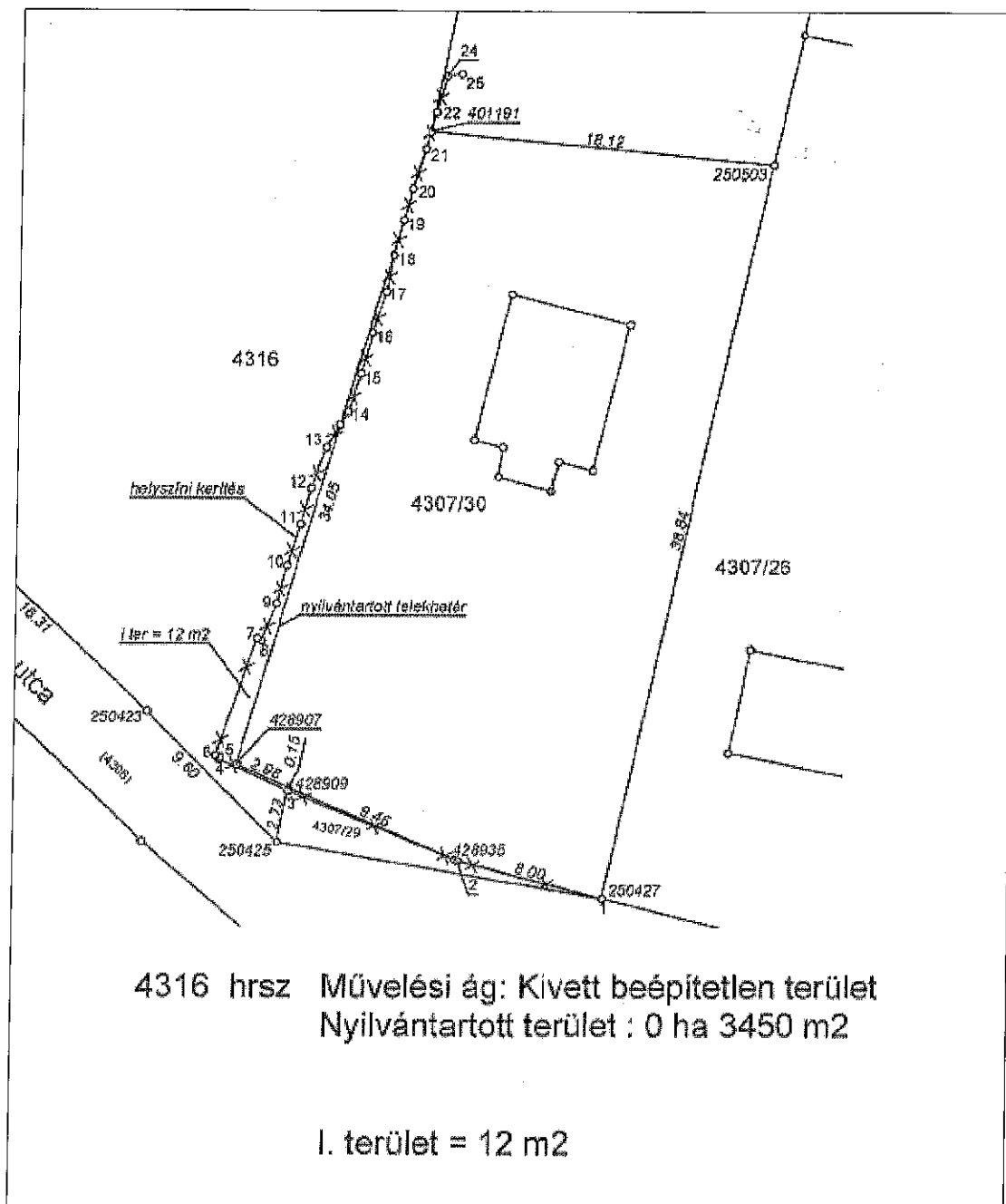


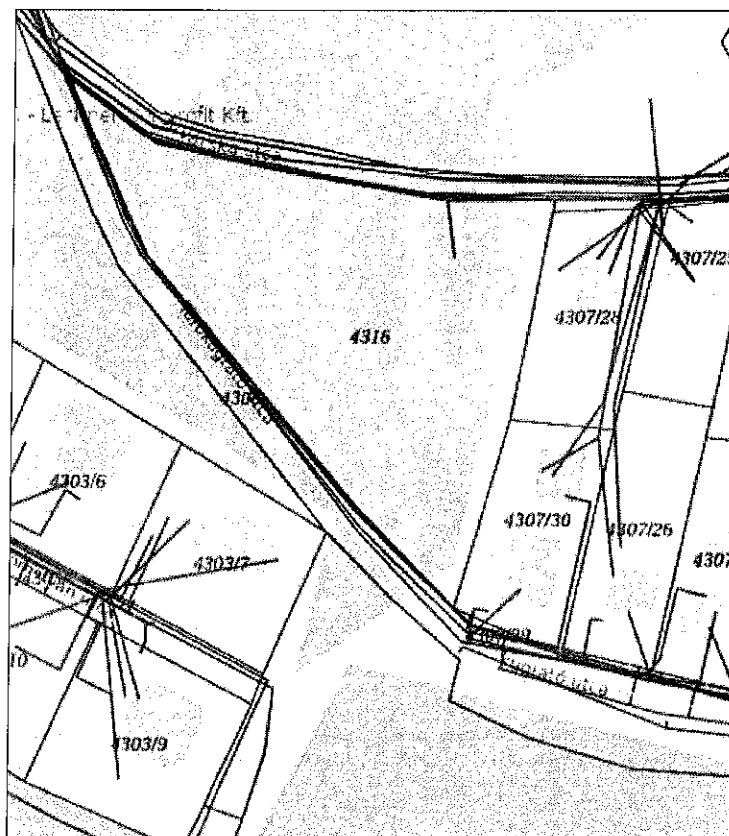
Az elkerített 12,0 m², DNy felől




Panoráma







Budaörs, Árvácska u. 2. 4316 hrsz

Elektronikus aláírás:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal


PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-Írteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/7377/2023
 2023.01.27

BUDAÖRS Szektor: 53
 Belfürület 4316 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Árvácska utca 2. "Földfelmérés alatt"
 I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alapszám	adatok
alrészlet adatai	ha m2	k.f.ill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. b	ha m2	k.f.ill.	ha m2 k.f.ill.
Kivett beépítetlen terület	0	3450	0.00	

2. bejegyző határozat: 15051/1965.12.03
 Védett terület

3. bejegyző határozat: 28353/2007.04.03
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

I R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33775/2004.02.16.
 jogcím: tulajdonbaadás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 124.
 törzsszám: 15730108

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2009.10.02
 Elutasítás
 távközlési vesztékjog bejegyzés.
 jogosult:
 név: MÁTYÁS RT
 cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Krisztina körút 55

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39567/2014.06.30
 Vesztékjog
 70 m2 nagyságú területre a VM-55/2012 engedély számú, (20794) Budaörs 0,4kV-os 1. sz. vesztékrendszerre vonatkozó vesztékjog a 265/2012., 158/2012. és a 288/2012. társadékszámi vázrajz szerint.
 jogosult:
 név: ELMŰ KÖZHASZNÁLT KFT. törzsszám: 13204939
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 300057377/2023

2023.01.27

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület: 4316 helyrajzi szám

Felvitél az előző lapról
HIRISZ

4. bejegyző határozat, árkesési idő: 43658/2018.07.10
eredeti határozat: 42044/2015.06.04
Vezetéknév
98 m² nagyságú területre a VB-182/2015 engedély számú határozata, valamint a 301/2015. számon
váradásnévű változási vízrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804988
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, árkesési idő: 43658/2018.07.10

Önálló esővezeték bejegyzés a Budaörs 4307/27, 4316. helyrajzi számú ingatlanok területe
összeolvasd és újraszámítás során létrejön a Budaörs 4307/25, 4307/31, 4316. helyrajzi számú
ingatlanok a 704/2015, E-16/2015. számú vízrajz alapján.

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 bizonyíték erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Horváth Zita

Feladó: "Dr. Mészáros Tamás" [REDACTED]
Küldve: csütörtök 2023. január 26 14:21
Címzett: Horváth Zita
Tárgy: Önkormányzati terület vétel

Nyomon követés Jelölője: Elintézendő
Jelölő állapota: Megjelölt
eDok: Bejövő

Kedves Zita!

A vételi szándékomat ezúton megerősítem, amennyiben a terület vételére az előző adásvételkor meghatározottól nagyságrendileg nem tér el.
Érdeklődöm továbbá a bérlet feltételeiről is.

Üdvözlettel:
Dr. Mészáros Tamás
Törökugrató
dental
A mosolymanufaktúra

