

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

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

Ügyiratszám: IX/108/2023.

Tárgy: Javaslat a 7289/4 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Vágány utcában található ingatlan rekreációs célú 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!

I. Előzmény

A 7289/4 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 654 m² területű, „kert, gazdasági épület” megnevezésű, 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában lévő zártkerti ingatlan természetben Budaörsön, Kamaraerdő Ipartelep városrészben, a Vágány utcában helyezkedik el. Környezetében kis gazdasági épületek találhatók.

Az ingatlan az S-09-147 sz., 2009. február 17-én létrejött határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés alapján Bencze Lajos bérelte, azonban a bérleti szerződés jogszabálmódosítás okán megszűnt.

A bérlő kérelmet nyújtott be, hogy az ingatlant továbbra is bérelni szeretné.

Az Önkormányzat az ingatlan bérleti díjának meghatározására értékebecslést készíttetett, a mellékelt szakértői vélemény alapján az ingatlan bérleti díja 15.443,- Ft+Áfa/hó.

II. Jogszabályi hivatkozás

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi 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.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § A vagyon hasznosítására, vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó, nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti versenyeztetés értékhatárát a nemzeti vagyonról és a költségvetésről szóló törvény állapítja meg.

Javaslat a 7289/4 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Vágány utcában található ingatlan rekreációs célú bérbeadására – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.11. PBA/S.ZS.

Tekintettel arra, hogy jelen ingatlan értéke nem éri el a jogszabályban meghatározott értékhatárt, a Vagyongazdálkodási Bizottság a Vagyongazdálkodási Bizottság 10. § (2) bekezdése alapján az üzleti vagyontárgy hasznosításba adásáról, azon vagyontárgy kezelési jog, vagy hasznélvezeti jog alapításáról a) 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 dönt.

III. Javaslat

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata a 7289/4 helyrajzi számú ingatlant rekreációs célú földhasználatra adja bérbe a korábbi bérlő, Bencze Lajos részére határozott 3 év időtartamra, a szakértői véleményben meghatározott 15.443,- Ft+Áfa/hó bérleti díj ellenében.

Mellékletek:

- 1. melléklet Tulajdoni lap
- 2. melléklet Légifotó, térkép
- 3. melléklet Bérleti szerződés
- 4. melléklet Kérelem
- 5. melléklet Értébecslés 7289/4 hrsz

Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

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

1. Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező 7289/4 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Vágány utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 654 m² területű, „kert, gazdasági épület” megnevezésű zártkerti ingatlant rekreációs célú földhasználatra 3 év határozott időtartamra bérbe adja Bencze Lajos részére. A havi bérleti díj mértéke: 15.443,-Ft + ÁFA/hó.
2. felhatalmazza a polgármestert az 1) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére.

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

Határidő:

Felelős:

Végrehajtást végzi:

Határozat közlésére azonnal

Polgármester

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda
Ügyintéző: Horváth Zita



Vagyongazdálkodási irodavezető: dr. Gróza Zsolt



Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály



Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba




Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Jegyző: dr. Bocsi István





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21946/2023

2023.03.14

BUDAÖRS

Szektor: 52

Zártkert

7289/4 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
. kert gazdasági épület	5	654	2.62

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34.532/2002(2000.07.20)

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

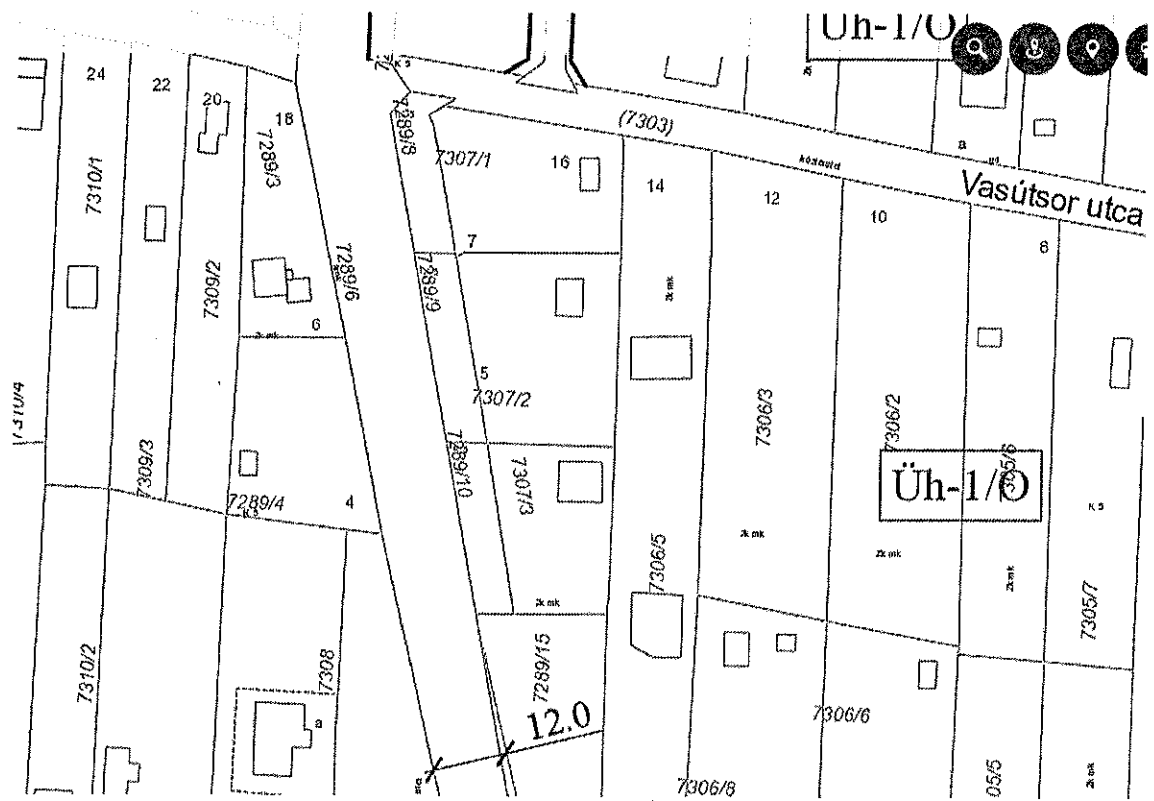
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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





*Egy másik példányt a
mag. uapon akartam.
2008.02.17.*

509-147

BÉRLETI SZERZŐDÉS

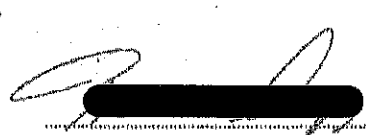
mely létrejött egyrészről Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15390053-2-13, képviseli Wittinghoff Tamás polgármester), mint Bérbeadó,

másrészről Bencze Lajos (szül. hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], azü. sz.: [REDACTED], adószám: [REDACTED], lakcím: [REDACTED]), mint Bérlet,

továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet pedig megtekintett állapotban bérbe veszi Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, zártkert 7289/4 helyrajzi számú 654 m² alapterületű, „kert gazdasági épület” megnevezésű területet, melyen az 1. számú mellékletet képező fényképeken szereplő felépítmény található (a továbbiakban: Bérlemény).
- 2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlet az 1.) pontban meghatározott Bérleményt hobbikert céljára veszi bérbe, azt egyéb célra kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja.
- 3.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlet bármilyen átalakítási munkát saját költségére kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, illetve végeztethet és az ezzel összefüggésben keletkezett költségei megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt.
- 4.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlanra az elektromos áram és a víz be van vezetve. További közművek bekötésére Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, Bérlet költségére kerülhet sor. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet az általa bekötött közművek bekötésével kapcsolatos költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 5.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelenleg bekötött villany- és vízórák Bérlet nevére vannak, azok költségeit Bérlet viseli. A későbbiekben bekötendő közművek közüzemi óráit Bérlet köteles a bekötést követő 30 napon belül a nevére átiratni, illetve a bekötés napjától a közüzemi költségeket viselni.
- 6.) Bérlet kötelessége a Bérlemény saját költségén történő rendben tartása, illetve a növényvédelmi előírások betartásával az állag megóvása; a területet rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult és köteles használni. Bérlet felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 7.) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.
- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény Bérlet birtokában van, mivel a korábbi, 2006. január 1-jén kelt szerződés alapján Bérlet birtokába került. Bérlet köteles továbbiakban is viselni a Bérleménnyel kapcsolatos fenntartási költségeket.
- 9.) Bérbeadó a Bérleményt 2009. február 1. napjától, elővásárlási jog biztosításával határozatlan időre adja bérbe Bérlet részére.


Budaörs Város Önkormányzat
képv. Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérbeadó


Bencze Lajos
Bérlet

- 10.) Mindkét fél jogosult a szerződést rendes felmondással, indokolási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani. A felmondási idő 1 hónap.
 - 11.) Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, amennyiben Bérlet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit, illetve a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
 - a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és a felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
 - a Bérletment a 2.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, illetve nem tesz eleget állagmegóvási kötelezettségének.
 - 12.) A Bérletment havi bérleti díja 5000,- Ft +20% ÁFA/hó, azaz 6000 Ft/hó, mely összeg 2010. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik.
 - 13.) Bérlet havonta, tárgyhó 15. napjáig köteles a bérleti díjat Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú bankszámlájára átutalással megfizetni.
 - 14.) A bérleti díjfizetési kötelezettség 2009. február 1. napjával kezdődik.
 - 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő 15.000 Ft összegű óvadékot jelen szerződés aláírását megelőzőben átutalással megfizetett a Bérbeadó által megjelölt OTP Banknál vezetett 11742173-15390053-06530000 számú bankszámlára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja Bérbeadó részére. Az óvadék vonatkozásában Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra, úgy a szerződés megszűnését követő 10 munkanapon belül visszajár.
- Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az óvadék összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.
- 16.) Bérlet a jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérletment nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba apportként nem viheti be.
 - 17.) A bérleti jogviszony megszűnésével Bérlet rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kizárva köteles a Bérletment Bérbeadó birtokába bocsátani.
 - 18.) Amennyiben a bérleti jogviszony a Bérletnek felróható okból szűnik meg, akkor a későbbiekben Bérlet nem jogosult önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbevételére. Abban az esetben, ha a bérlet megszűnésével Bérbeadó a Bérletment el kívánja adni, úgy Bérlet a 9.) pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.
 - 19.) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérlet elhelyezésre igényt nem tarthat. Bérlet más önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadására kiírt pályázaton, csak abban az esetben vehet részt, ha a bérleti jogviszony nem neki felróható okból szűnt meg.
 - 20.) Szerződő Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony Bérlet felmondása miatt vagy Bérletnek felróható okból szűnik meg, akkor a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg Bérlet elővásárlási joga is megszűnik.



Bence Lajos
Néző

- 21.) Jelen szerződés megkötésére Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004. (X.20.) ÖKT rendeletének 15. § (1) a) pontja alapján kerül sor.
- 22.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérleményre vonatkozóan közzétűt létezőt valamennyi korábbi megállapodás hatályát veszti.
- 23.) A szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket Szerződő Felek elsődlegesen egyeztetés útján kísérik meg rendezni. Arra az esetre, ha az egyeztetés nem vezet eredményre Szerződő Felek Bérbeadó székhelye szerinti bíróság illetékességének vetik alá magukat.
- 24.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alulírott helyen és időben saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2009. 2009 FEBR 05.

Budaörs Város Önkormányzat
kép.: Wülfinghoff Tamás
polgármester
Bérbeadó
2009 FEBR 05

Budaörs, 2009. 2009 FEBR 17.

Bence Lajos
Bérlő

Horváth Zita

Feladó: Lajos Bencze
Küldve: kedd 2023. február 28 14:24
Címzett: vagyon
Tárgy: S-09-147 sz. bérleti szerződés megszűnése

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő
Megjelölt

Jelölő állapota:

eDok:

Bejövő

Vagyongazdálkodási Iroda.

A IX/108-3/2023 számú ügyirat alapján -Horváth Zita Ügyintézővel telefon mebeszéltek szerint - ezennel jelzem, hogy a 7289/4 hrsz.ingatlan továbbra is szeretné folyamatosan bérelni az előző szerződésben foglalt feltételek szerint.

Tiszrelettel Bencze Lajos



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, Vágány u. 7289/4 hrsz alatti zártkert,
kert, gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 22.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett zártkert, kert, gazdasági épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kamaraerdő Ipartelep	
Földterület mérete m ²	654
Földterület értéke Ft	10 340 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	120 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	10 460 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	235 350
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	19 613



.....
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, Budaörs, Kamaraerdő Ipartelep városrészében található. Környezetében kis gazdasági épületek találhatók. Az úttest az ingatlan előtt aszfaltozott, egysávos, járda nincs. Az utcában elektromos- víz- csatorna- és gáz alapvezeték 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 közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

A zártkertről szóló 1967. évi IV. törvényt 1987-ben hatályon kívül helyezték. 1994. óta a korábbi zártkerteket a külterületi földek közé sorolták. Az ingatlan a tulajdoni lapon még zártkertként van feltüntetve, és nincs művelés alól kivonva, továbbra is termőföld. Belterületbe vonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Termőföldön lakóházat építeni nem lehet.

Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme 2.62 aranykorona, minőségi osztály: 5. Esetleges adásvételre a Földforgalmi törvény vonatkozik.

Megnevezés a tulajdoni lapon	Kert, gazdasági épület
Telek területe	654 m ²
Minőségi osztály	5
Kataszteri tiszta jövedelem	2.62 Aranykorona, fillér
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek derékszögű trapéz alakú, hossz tengelyének tájolása É-D-i, felszíne az utcától 1-2 % lejtésű. A terület rozsdás drótfonattal bekerített, személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos és vízvezeték csatlakozik, csatorna és gázvezeték kiállás a telken nincs. A telek felszínéről nincs panoráma. Felszíne egyenetlen, vadon nőtt, természetes növényű gyepek, bokrok találhatók rajta.

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

4.3. A felépítmények leírása

Gazdasági épület

A telken egy 24,0 m² alapterületű, fából készült, műanyag hullámlemez fedésű gazdasági épület áll. Az ajtók és ablakok fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A helyiségek belmagassága 2,30 m. Az épületben víz- és elektromos vezetékek, és mérőórák vannak. A szennyvíz derítőbe folyik. A házban beépített fűtés nincs.

A gazdasági épület jellemzői	
Szintszám	Földszintes
Építési év	1970. körül
Függőleges teherhordó szerkezet	Fa oszlopok és furnér lemez
Tető kialakítása, héjalása	Nyeregtető, műanyag hullámlemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 15 % alatti
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, villanyóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A bérő elmondása szerint az elektromos vezetéket 1990-ben, a vízvezetéket 2008-ban, önmagától építették ki.

Szerszámkamra

A gazdasági épület északi oldalán, a hátsó kerítéssel párhuzamosan egy 14,0 m²-es deszkából készült kamrát építettek, belmagassága 1,90 m. közmű hálózatra nem csatlakozik.

4.4. Diagnosztika

Gazdasági épület

Műszaki és esztétikai állapota 15 %-nál gyengébb, gazdaságosan nem újítható fel. A felületképzések gyengék, elavultak.

Szerszámkamra

Fából készült egyszerű szerkezet, rendeltetési céljának megfelelően használható.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Elektromos, víz- gáz- csatorna alapvezeték az utcában
Értékcsökkentő tényezők	Termőföld, művelés alól nincs kivéve
	Elhanyagolt telek terület
	A gazdasági épület gyenge műszaki és esztétikai állapota

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[®] 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, Vágány u. 7289/4 hrsz.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Visszhang u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Odvashegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		14 900 000	13 500 000	33 000 000	29 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	654	719	742	881	1 079
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	26 021	20 723	18 194	37 457	27 711
8	Ingatlan jellege		Mk-1	Egyéb telek	Mk-4	Mk-4
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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		13 410 000	12 150 000	29 700 000	26 910 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	23 419	18 651	16 375	33 712	24 940
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	jobb	ua.
21	Korrektációs tényező		1,00	1,02	0,90	1,00
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		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrektációs tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27	Korrektációs tényező		1,02	1,02	1,02	1,02
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	24 267	19 975	17 888	32 495	26 710
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Nem kivett ter.	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektációs tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		jobb	jobb	jobb	jobb
39	Korrektációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektációs tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	15 815	13 018	11 658	21 177	17 407
45	Számított forgalmi érték Ft	10 342 915				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	10 340 000				

Budaörs, Vágány u. 7289/4 hrsz

5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással**Gazdasági épület**

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Felépítmény alapterülete m ²	24,00
Építmény számított értéke Ft	86 400

Szerszámkamra

Fizikai állapot %	30
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Felépítmény alapterülete m ²	14,00
Építmény számított értéke Ft	33 600

Felépítmények összesen

Gazdasági épület	86 400
Szerszámkamra	33 600
Felépítmények összesen Ft	120 000

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	10 340 000
Felépítmények Ft	120 000
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	10 460 000
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	10 460 000

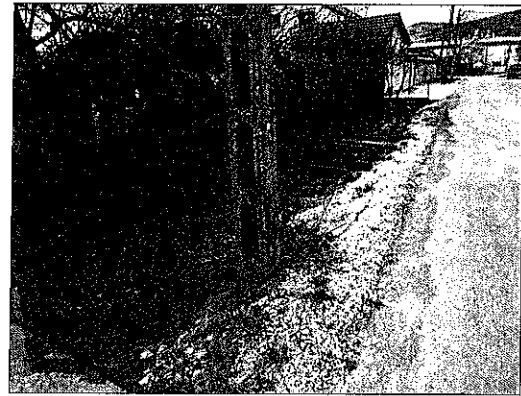
6. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

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.

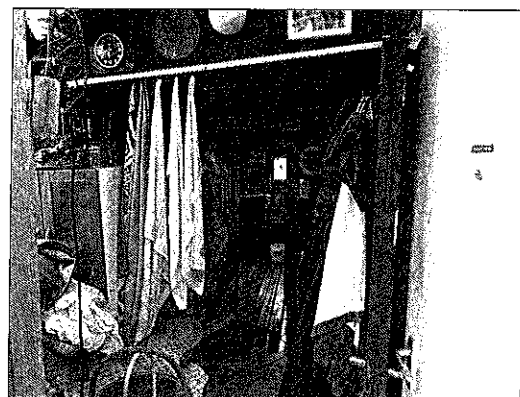
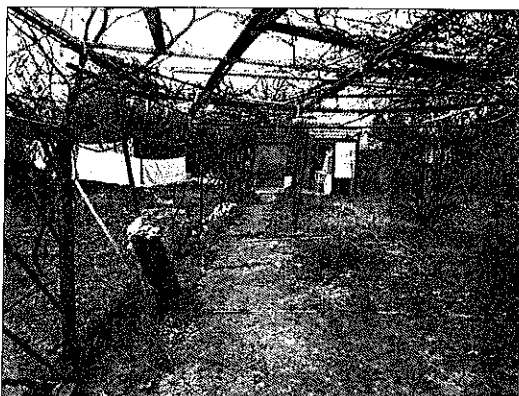
A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

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 bevételre 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 ²	654
2	Forgalmi érték Ft	10 460 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	-0,25%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	0,00%
8	Szektorális kockázat	-0,25%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	2,25%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	235 350
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	19 613



Utcakép, nyitott vízelvezető árok



Bejárat, gazdasági épület



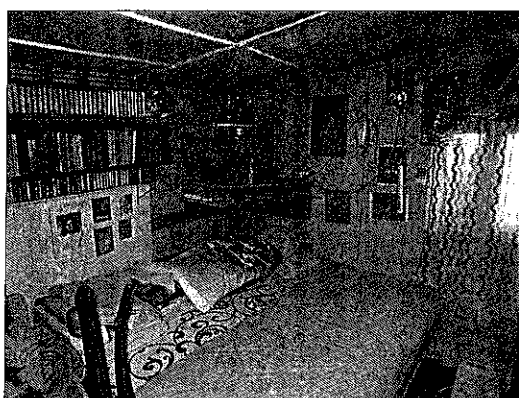
Gazdasági épület belső, konyha



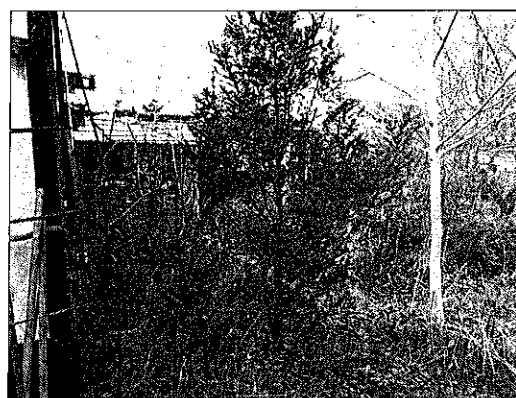
Elektromos bojler



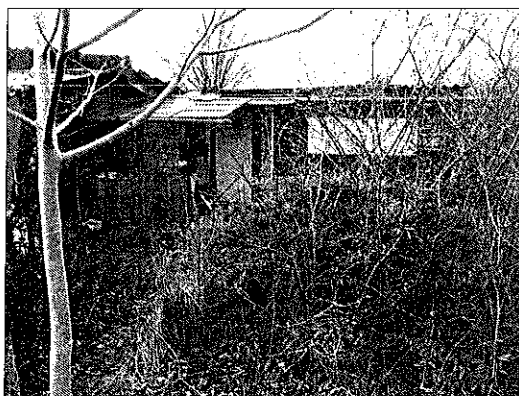
WC



Szoba



A telek felszíne



Szerszámkamra



Közműterkép

Budaörs, Vágány u. 7289/4 hrsz

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000321946/2023
2023.03.14

BUDAÖRS
Zártkert

Szektor: 52

7289/4 helyrajzi szám

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
művelési ág/hivatott megnevezés/

min. o

terület
ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatai
k.f.ill.

ter. kat.jöv
ha m2 k.f.ill

. kert gazdasági épület

5

554

2.62

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34.532/2002(2000.07.20)
jogcím: tulajdonbaadás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 124.
törzsszáma: 15733103

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 bírósági hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉG

