

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE

a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság
2024. december 2-i ülésére

Ügyiratszám: IX/37/2024

Tárgy: Javaslat a 9578 helyrajzi számú, természetben a Cserebogár u. 25. szám alatt található ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás kiírására

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 9578 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Cserebogár utca 25. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1049 m² területű, „kivett udvar és hétvégi ház” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van. Az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításáról az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény által megállapított bérleti díj mértéke alapján a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési, Bizottság dönt.

Ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Frankhegy városrészben található. Környezetében játszótér, beépítetlen telkek és kis üdülő épületek találhatók. Az úttest az ingatlan előtt aszfaltozott, egysávos, járda nincs. Az utcában elektromos és vízvezeték van. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet.

A telek szabálytalan, hosszúkás, sokszög, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne a hegyoldalnak megfelelően emelkedik. A terület rozsdás **drótfonattal bekerített, a kerítésen több helyen lyuk tátong a vadállatok rongálásának köszönhetően.** Az ingatlannak személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos vezetékek csatlakoznak, a víz bevezetése folyamatban van. Csatorna és gázvezeték nincs. A telek felszínéről déli irányba csodálatos panoráma nyílik.

Az ingatlanon álló hétvégi ház

A telken egy 1970 körül épült, lapostetővel készült 18 m²-es épület áll. **A ház műszaki és esztétikai állapota 15 %-nál gyengébb, gazdaságosan nem újítható fel.** A földem lehajlott, alátámasztása szakszerűtlen. **A nyílászárók szárnyai hiányoznak, az épület nem zárható. Ajtók, ablakok nincsenek, csak a keretük maradt a házban.** Az épületben egy helyiség van, belmagassága 2,22 m. Az egyik sarokban lemez fedésű akna található, funkciója ismeretlen. Villanyóra van.

A ház északi oldalához egy 3,5 m²-es **külső WC-t építettek, mely felújításra szorul.** Emésztő valószínűleg a ház oldalánál található. A terasz 19 m², déli irányba panorámás. A terasz sarkában ciszternát alakítottak ki, vékony lemez takarja, balesetveszélyes. A korlát oszlopai elhajlottak, a deszkák korhadtak, veszélyesek.

Az ingatlanon található pince

A telek völgy felé eső részén egy különálló pincét alakítottak ki. Bejárata 0,75 x 1,30 m, belmagassága 1,8 m. Oldalai betonból készültek, földes padlójú, száraz, **ajtáján meglátszik az idő és az elhanyagoltság nyoma**. Alapterülete 5 m², elektromos vezeték kiépített.

Az ingatlanon álló szerszámos kamra

Az utcával párhuzamosan egy 6 m²-es deszkából készült, földes padlójú, bitumenes hullámlemez fedésű kamra található, amely belmagassága a tető dőlése miatt 1,60-1,70 m. **Deszkafala és aajtaja megerősítésre szorul**. Elektromos vezeték ehhez az építményhez is kiépített, melyet nagy valószínűséggel a vízóraakna kialakításakor elszakítottak a munkások.

Közművek tekintetében az ingatlanon villany és víz van.

Az ingatlan bérbevétele iránt érdeklődők részéről felmerült az az igény, hogy az ingatlan megfelelő módon történő használhatósága érdekében általuk – elsősorban az ingatlanon található felépítményeken – esetlegesen elvégzésre kerülő értéknövelő beruházások beszámításra kerülhessenek a bérleti díjba.

Álláspontunk szerint célszerű ezt a lehetőséget biztosítani, ezért a pályázatot ennek megfelelően javasoljuk kiírni.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményben foglaltak szerint az ingatlan bruttó bérleti díja: 29.531,- Ft/hó (23.253,- Ft+Áfa/hó).

Jogszabályi háttér

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint 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 alapján a vagyon hasznosítására, vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó, nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti versenyeztetés értékhatárát a nemzeti vagyonról és a költségvetésről szóló törvény állapítja meg.

Tekintettel arra, hogy jelen ingatlan hasznosításának értéke nem éri el a jogszabályban meghatározott értékhatárt, a Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdése alapján az üzleti 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 15 millió forint értékhatárig a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság dönt.

Javaslat

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata írjon ki nyilvános pályázatot a Budaörs 9578 helyrajzi számú ingatlan rekreációs célú, határozott, 3 éves időtartamra szóló bérbeadás útján történő hasznosítására. A bérleti díj az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott bérleti díj összegével megegyező mértékben kerüljön megállapításra. Az ingatlanon található felépítményeken, - ideértve a kerítést is – esetlegesen elvégzésre kerülő értéknövelő beruházások legyenek beszámíthatóak a bérleti díjba a havonta a havi bérleti díj 50%-ának megfelelő mértékben.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Pályázati felhívás
- 2. melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény

Határozati javaslat

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

1. Budaörs Város Önkormányzata az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás alapján nyilvános pályázatot hirdet a 9578 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Cserebogár utca 25. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1049 m² területű, „*kivett udvar és hétvégi ház*” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában levő belterületi ingatlan rekreációs célú, határozott, 3 éves időtartamra szóló bérbeadására. A havi bérleti díj minimális mértéke: 23.253,- Ft + ÁFA / hó, azaz Huszonháromezer-kettőszázötvenhárom forint + általános forgalmi adó. A bérleti díj minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti díj emelésére első alkalommal 2026. január 1. napján kerül sor.
2. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételten kiírásra kerül, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázat is eredménytelen, ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő-testület, Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága számára az ingatlan hasznosítása 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.

Pályázat kiírásának határideje:

2024. december 31.

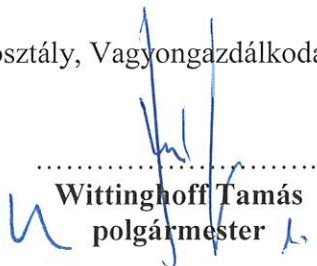
Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2024.

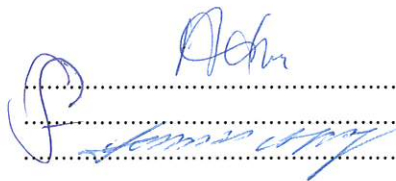
.....

Wittinghoff Tamás
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Iroda vezetője: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

.....

 dr. Gróza Zsolt

Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

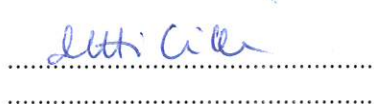
.....

 Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bócsi István

.....

 dr. Bócsi István

.....


**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága/2024. (XII.02) FKTB sz.
határozata alapján
Budaörs Város Önkormányzata
nyilvános pályázatot hirdet a**

**a 9578 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Cserebogár utca 25. szám alatt található,
1049 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlan rekreációs célú bérbeadás útján történő
hasznosítására**



1. A pályázat tárgya

Budaörs Város Önkormányzata 3 éves határozott időtartamra bérbe kívánja adni az 1/1 arányban tulajdonát képező, 9578 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Cserebogár utca 25. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1049 m² területű, „*kivett udvar és hétvégi ház*” megnevezésű ingatlant.

2. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan Budaörs Frankhegy városrészében található. Környezetében játszótér, beépítetlen telkek és kis üdülő épületek találhatók. Az úttest az ingatlan előtt aszfaltozott, egysávos, járda nincs. Az utcában elektromos és vízvezeték van. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet.

A telkek szabálytalan, hosszúkas, sokszög, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne a hegyoldalnak megfelelően emelkedik. A terület rozsdás drótfonattal bekerített, több helyen lyuk tátong a vadállatok rongálásának köszönhetően. Az ingatlannak személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos vezeték csatlakozik, a víz bevezetése folyamatban van, várhatóan 2024. évben kerül az ingatlanra bevezetésre. Csatorna és gázvezeték nincs. A telkek felszínéről déli irányba csodálatos panoráma nyílik.

Az ingatlanon álló hétvégi ház

A telken egy 1970 körül épült, lapostetővel készült 18 m²-es épület áll. A nyílászárók szárnyai hiányoznak, az épület nem zárható. Ajtók, ablakok nincsenek, csak a keretük maradt a házban. Az épületben egy helyiség van, belmagassága 2,22 m. Az egyik sarokban lemez fedésű akna található, funkciója ismeretlen.

A ház északi oldalához egy 3,5 m²-es külső WC-t építettek, mely felújításra szorul. Emésztő valószínűleg a ház oldalánál található. A terasz 19 m², déli irányba panorámás. A terasz sarkában ciszternát alakítottak ki, vékony lemez takarja, balesetveszélyes. A korlát oszlopai elhajlottak, a deszkák korhadtak, veszélyesek.

Az ingatlanon található pince

A telek völgy felé eső részén egy különálló pincét alakítottak ki. Bejárata 0,75 x 1,30 m, belmagassága 1,8 m. Oldalai betonból készültek, földes padlójú, száraz, ajtaján meglátszik az idő és az elhanyagoltság nyoma. Alapterülete 5 m², elektromos vezetékek kiépítettek.

Az ingatlanon álló szerszámos kamra

Az utcával párhuzamosan egy 6 m²-es deszkából készült, földes padlójú, bitumenes hullámlemez fedésű kamra található, amely belmagassága a tető dőlése miatt 1,60-1,70 m. Deszkafala és ajtaja megerősítésre szorul. Elektromos vezetékek ehhez az építményhez is kiépítettek, melyet nagy valószínűséggel a vízóraakna kialakításakor elszakítottak a munkások.

Az épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, felújításra, a felépítmények megerősítésre szorulnak.

Közművek tekintetében az ingatlanon villany és víz van.

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

3. A bérbeadás célja

Rekreációs-mezőgazdasági célú tevékenység folytatása az ingatlanon.

Bérlő a bérleti időtartam alatt köteles rekreációs célra használni, a növényvédelmi előírások szerint az ingatlant gondozni, karbantartani, állagának megővésétől gondoskodni!

4. Karbantartás, állagmegővés, beruházások/felújítások

- Bérlő az ingatlanon felújításnak, beruházásnak minősülő tevékenységet csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet oly módon, hogy Bérlő és Bérbeadó a Bérlő által elvégezni szándékozott felújítási, beruházási munkákról és azok bekerülési értékéről előzetesen írásbeli megállapodást kötnek egymással.
- Fenti értéknövelő felújítások, beruházások elismert költségei tekintetében az Önkormányzat bérbeszámítási jogot biztosít Bérlő számára úgy, hogy Bérlő a bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.
- A felújításhoz esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérlő feladata. Bérlő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.
- Bérlő az általa elvégzett felújítási, beruházási költségeinek Bérbeadó által történő megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt abban az esetben, ha a bérleti jogviszony hamarabb megszűnik, minthogy a Bérlő által eszközölt felújítási, beruházási munkálatok értéke a bérleti díjba teljes egészében beszámításra kerültek volna.

5. Közüzemmi díjak

A közműszolgáltatás rendelkezésre állásának biztosítása Bérló feladata és költsége. Bérló köteles a közüzemi órákat a saját nevére átíratni és a közüzemi költségeket határidőben megfizetni.

6. A bérlet időtartama

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

7. Bérló(k)

Amennyiben egy pályázaton belül többen is pályáznak, abban az esetben Bérlőt megillető, illetve Bérlőt terhelő valamennyi jog és kötelezettség egyetemlegesen vonatkozik valamennyi bérlóre.

8. A bérleti díj

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: **23.253,- Ft + ÁFA/hó.**

A bérleti díj minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti díj emelésére első alkalommal 2026. január 1. napján kerül sor.

9. Pályázati óvadék és megfizetésének módja

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

Nem jár vissza a pályázati óvadék:

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

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

A nyertes pályázó által befizetett pályázati óvadék 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.

10. Bérleti jog

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

Bérbeadó jogosult előzetes értesítést követően ellenőrizni az Ingatlant.

11. Felmondás

Mindkét fél jogosult a szerződést rendes felmondással, indokolási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani. A felmondási idő 2 hónap. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. Bérlőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant.

12. Pályázati feltételek

A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a pályázat benyújtási határidejéig a pályázati óvadékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

13. 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.

14. Az ajánlati kötöttség

A pályázat nyertesét a pályázat benyújtásának a pályázat 18. pontjában meghatározott végső határnapjától számított 90 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

15. A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét, egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati óvadék befizetéséről,
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése (pl.: kertészkedés, kertművelés, növénytermesztés, területgondozás, füvesítés)
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulás

16. 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.

17. Érvénytelen pályázat

Érvénytelen a pályázat amennyiben:

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

18. A pályázat benyújtásának határideje: 2025. január 24. 16.00 óra

19. 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 9578 hrsz.” jeligét kérjük feltüntetni.

20. 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 kifizetésével, 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.

21. A pályázatok elbírálása

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága a pályázat benyújtásának a pályázat 18. pontjában meghatározott végső határnapjától számított 60 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 8 napon belül tájékoztatja a pályázókat.

A pályázat nyertese a pályázat benyújtásának a pályázat 18. pontjában meghatározott végső határnapjától számított 90 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, 2024.

Budaörs Város Önkormányzata

PÁLYÁZATI ADATLAP
Budaörs Város Önkormányzatának

a 9578 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Cserebogár utca 25. szám alatt található
önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására kiírt
pályázatához

1. A pályázó (magánszemély): (Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy csak a hiánytalanul,
nyomtatott betűvel vagy géppel kitöltött adatlapot fogadjuk el!)

Neve:

Lakóhelye:

Telefonszáma:

E-mail címe:

Adóazonosítója:

Bankszámlaszáma:

Számlavezető bank neve:

2. A pályázó által az ingatlanon folytatni kívánt tevékenység ismertetése:

1. A pályázó által ajánlott bérleti díj összege: ,-Ft + ÁFA/hó

Budapest, 202.... ..

.....

aláírás

NYILATKOZAT
(magánszemély pályázó)

Alulírott,

- a) kijelentem, hogy a pályázatban foglalt adatok, információk valódiak, hitelesek és hatályosak,
- b) kijelentem, hogy Budaörs Város Önkormányzata felé fennálló köztartozásom nincs,
- c) tudomásul veszem, hogy mint pályázó adataimat nyilvántartásba veszik, majd nyilvántartási számon kezelik; pályázatom teljes dokumentációját irattárban őrzik,
- d) kijelentem, hogy az adatlapon feltüntetett személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárulok,
- e) kijelentem, hogy a pályázati kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségeket vállalom,
- f) kijelentem, hogy a pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizettem, és az erről szóló bizonylatot bemutatam.

Budaörs, 202... ..

.....
aláírás



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Cserebogár u. 25. 9578 hrsz alatti
kivett udvar és hétvégi ház bérleti díjáról



Budapest, 2024. október 24.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, kivett udvar és hétvégi ház bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Frankhegy	
Földterület mérete m ²	1 049
Földterület értéke Ft	15 430 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	322 520
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	15 750 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	354 375
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	29 531



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 aktualizálását. A szakvélemény a 2023. március 22-i értébecsléssel és a 2023. november 03-i aktualizálással együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Cserebogár u. 25. 9578 hrsz.	Budaörs, Sas u.	Budaörs, Csallit u.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Gyöngyvirág u.
3	Gazdasági tényezők		22180371	34215225	33863956	34180133
4	Ár Ft		15 000 000	14 000 000	24 000 000	21 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	1 049	1 087	1 050	1 040	1 066
7	Fajlagos ár Ft/m ²	17 688	13 799	13 333	23 077	20 544
8	Ingatlan jellege		Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
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 (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		14 250 000	13 300 000	22 800 000	20 805 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	16 804	13 109	12 667	21 923	19 517
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.	jobb	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	0,90	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	16 487	13 109	11 400	21 923	19 517
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	rosszabb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		1,00	1,05	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	rosszabb	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	ua.	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	ua.	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,98	1,00	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	14 713	11 563	12 569	18 369	16 353
45	Számított forgalmi érték Ft	15 434 357				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	15 430 000				

Budaörs, Cserebogár u. 25. 9578 hrsz

5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségéből, avulással

Hétfélg ház

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	30
Környezeti állapot %	30
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	240 000
Felépítmény alapterülete m ²	18,00
Építmény számított értéke Ft	58 320

Pince

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	200 000
Felépítmény alapterülete m ²	5,00
Építmény számított értéke Ft	245 000

Szerszámkamra

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Felépítmény alapterülete m ²	6,00
Építmény számított értéke Ft	19 200

Felépítmények összesen

Hétfélg ház	58 320
Pince	245 000
Szerszámkamra	19 200
Felépítmények összesen Ft	322 520

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	15 430 000
Felépítmények Ft	322 520
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 752 520
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	15 750 000

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	1 049
2	Forgalmi érték Ft	15 750 000
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	354 375
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	29 531

