

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság
2025. április 9-i ülésére**

Ügyiratszám: IX/116/2025.

Tárgy: Javaslat a 8198/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya 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!

A **8198/2 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 905 m² területű, „kert” megnevezésű, 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában lévő **zártkerti ingatlan** 1/1 természetben Budaörs északnyugati, Felsőszállás nevű részén, a Galagonya utcában található, aszfaltos utcáról jól megközelíthető. Az ingatlannak személybejárati kapuja van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt sem lehet. A kert jobb oldalán a 8198/1 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó nyél vezet fel az ingatlanhoz. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs.

A jelenleg rekreációs célú földhasználat céljára bérelt ingatlanra 2022.06.10-én kelt földhasználati szerződés 2025.06.09-én lejár, ezért az Önkormányzat nyilvános pályázat útján bérbe kívánja adni.

Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötí. Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

A mellékelt szakértői vélemény alapján **az ingatlan bérleti díja 10.850,- Ft+Áfa/hó.**

Az 5 évet meg nem haladó bérbeadásról a Képviselő-testület **Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága** dönt, az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata hirdessen nyilvános pályázatot a Budaörs 8198/2 helyrajzi számú ingatlan rekreációs célú bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozóan. A bérleti díj az értébecslés figyelembevételével kerüljön megállapításra. Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázat ismételt kiírásra kerül.

Mellékletek:

- 1. melléklet Pályázati felhívás 8198/2 hrsz
- 2. melléklet Tulajdoni lap
- 3. melléklet Légifotó, térkép
- 4. melléklet Értébecslés 8198/2 hrsz

Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező 8198/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kert” megnevezésű, 905 m² területű zártkerti ingatlan rekreációs célú bérbeadás útján történő hasznosítására nyilvános pályázatot ír ki, 3 év határozott időtartamra. A havi bérleti díj mértéke: 10.850,-Ft + ÁFA/hó.

Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázat ismételt kiírásra kerül.

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

Pályázat kiírásának határideje:

2025. április 25.

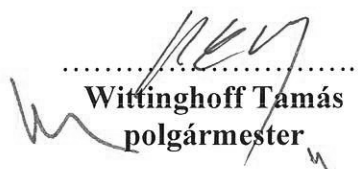
Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2025.

.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda

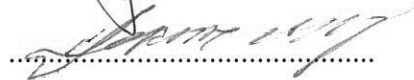
Ügyintéző: Horváth Zita

.....


Vagyongazdálkodási irodavezető: dr. Gróza Zsolt

.....


Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

.....


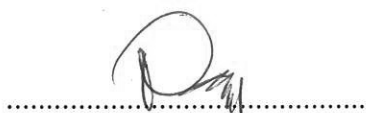
Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

.....

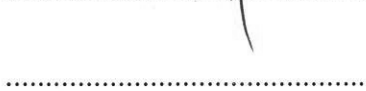

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....


Jegyző: dr. Bocsi István



.....


PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága
..../2025. (IV.09.) PEVB sz. határozata alapján
Budaörs Város Önkormányzata
nyilvános pályázatot hirdet

**a Budaörs, Galagonya utcában található, 8198/2 helyrajzi számú, 905 m² területű
önkormányzati tulajdonú zártkerti ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására**

A pályázat tárgya:

A Budaörs Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonát képező Budaörs, Galagonya utcában lévő, 8198/2 helyrajzi számú, „kert” megnevezésű, 905 m² területű zártkerti ingatlan.

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található, a terület besorolása: Mk-4 kertes, mezőgazdasági.

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

A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

Folytatni kívánt tevékenység:

Az Önkormányzat rekreációs céllal, hobbikert részére földhasználati bejelentési kötelezettséggel kívánja bérbe adni az ingatlant, azzal a feltétellel, hogy a bérlő köteles azt rendben tartani és a növényvédelmi előírások betartásával állagmegóvásáról gondoskodni. Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötí. Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

A bérleti díj:

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: **10.850,- Ft+ÁFA/hó.** mely minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A használati díj emelésére első alkalommal 2026. január 1. napján kerül sor.

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 eredménytelenné 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 albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérlet, 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 vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

Pályázati feltételek:

A pályázaton az vehet részt, aki

- földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil 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:

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének 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

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 mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. május 15. 16.00 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 8198/2 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 Pénzügyi Ellenőrző 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, 2025.

Budaörs Város Önkormányzata

PÁLYÁZATI ADATLAP
Budaörs Város Önkormányzatának

**a 8198/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található
önkormányzati tulajdonú ingatlan rekreációs célú 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, 2025.....

.....
aláírás

NYILATKOZAT
(magánszemély pályázó)

Alulírott,

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

Budaörs, 2025... ..

.....
aláírás



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23468/2025

2025.03.17

BUDAÖRS

Szektor: 53

Zártkert 8198/2 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. kert	5	905	3.62	

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 340/2007.04.17

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 618/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39752/2014.05.30

Vezetékjog

24 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:

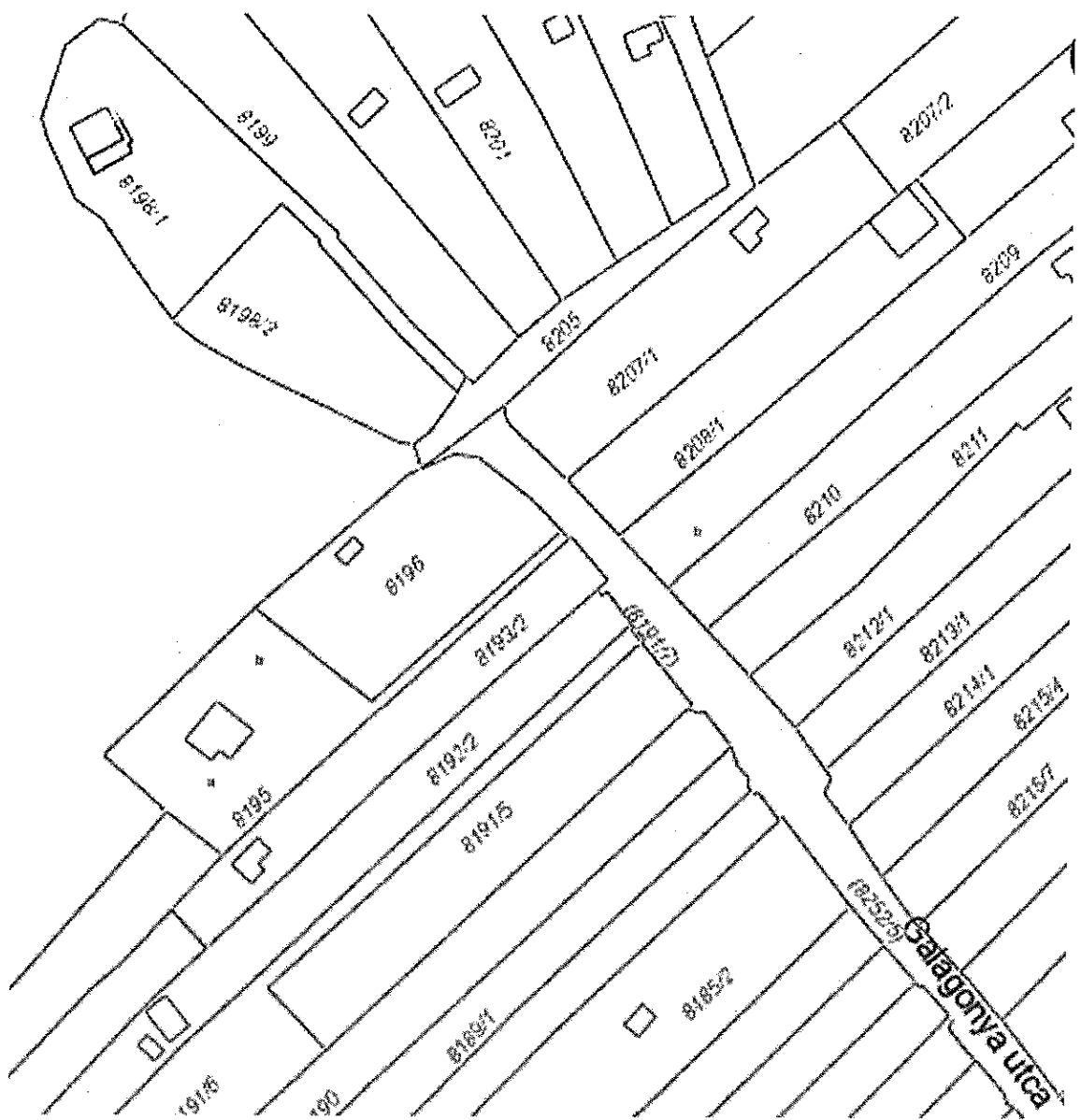
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

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 AKTUALIZÁLÁSA
a Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz alatti
kert bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 07.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Felsőszállás
Övezet	Mk-4
A 8198/2 hrsz telek mérete m ²	905
Művelési ág	Kert
Bérleti díj nettó Ft/hó	10 850
Áfa Ft/hó	2 930
Bérleti díj bruttó Ft/hó	13 780



.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díj számítását. A szakvélemény változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2021. február 24-i értékbecsléssel együtt érvényes.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhe-

tő. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 8198/2 hrsz kert leírása

A telek a Galagonya u-val szemben található. A terület felszíne az utca szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabb van. Csak személybejárati kapuja van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt sem lehetne. A telek felfelé szélesedő trapéz alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszíne, keresztirányban közel sík, hosszirányban a hegyoldal emelkedésének megfelelő. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák található, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. A terület jobb oldali kerítésénél villanyoszlopok állnak, melyek a térkép szerint a 8198/1 és a 8200 hrsz ingatlanok áramellátását szolgálják. A kert jobb oldalán, a térkép szerint, a 8198/1 hrsz -hez tartozó nyél található. Vízvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték, kút, és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagyjég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről nincs tudomásunk. A terület besorolása: Mk-4 kertes, mezőgazdasági terület.

Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlanforgalom, több eladó ingatlant kínálnak, kínálati túlsúly van.

A terület adatai

Megnevezés, művelési ág	Kert
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	3,62
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	905 m ²
Tulajdoni lap III. rész	340/2007.04.17 Önálló szöveges bejegyzés, térképezési hiba kiigazítása
	618/2007.11.29. Önálló szöveges bejegyzés, térképezési hiba kiigazítása
Vezetékjog	Vezetékjog 24,0 m ² ELMÜ Hálózati Kft.

Az aktualizáláshoz 2020. október 14-i tulajdoni lap állt rendelkezésünkre. A szakvélemény érvényességének feltétele a tulajdoni lappal való egyezés.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét 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 informálódtunk. 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.

A DFEV direkt tőkésítési módszer nem adott értékelhető eredményt.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Mérsékelt kereslet adásvételre és bérletre Nem kivett terület Villanyoszlop a telken és a bejárat mellett Trapéz alak A hegyoldalnak megfelelő emelkedés

5.2. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz	Pest megye	Pest megye	Pest megye	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		26 000	60 000	20 000	40 000
5	Információ forrás		Agrotax	Agrotax	Agrotax	Agrotax
6	Ingatlan alapterülete m ²	905	2 014	4 520	1 564	2 795
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	13,32	12,91	13,27	12,79	14,31
8	Ingatlan jellege	Kert	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági
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	Terhek (szolgáltatás, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		24 700	57 000	19 000	38 000
18	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	12,65	12,26	12,61	12,15	13,60
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	Elektromos áram	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Gyenge	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	13,29	12,88	13,24	12,76	14,28
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
44	Fajlagos nettó bérleti díj Ft/m ² /hó	11,99	11,62	11,95	11,51	12,88
45	Számított nettó bérleti díj, Ft/hó	10 853				
46	Kerekített nettó bérleti díj Ft/hó	10 850				
47	Áfa 27 % Ft/hó	2 930				
48	Bérleti díj bruttó Ft/hó	13 780				



Utcakép



A 8198/2 hrsz kert bejárata



Utcai bejárat



A 8198/2 hrsz kert felszíne



A 8198/2 hrsz kert felszíne

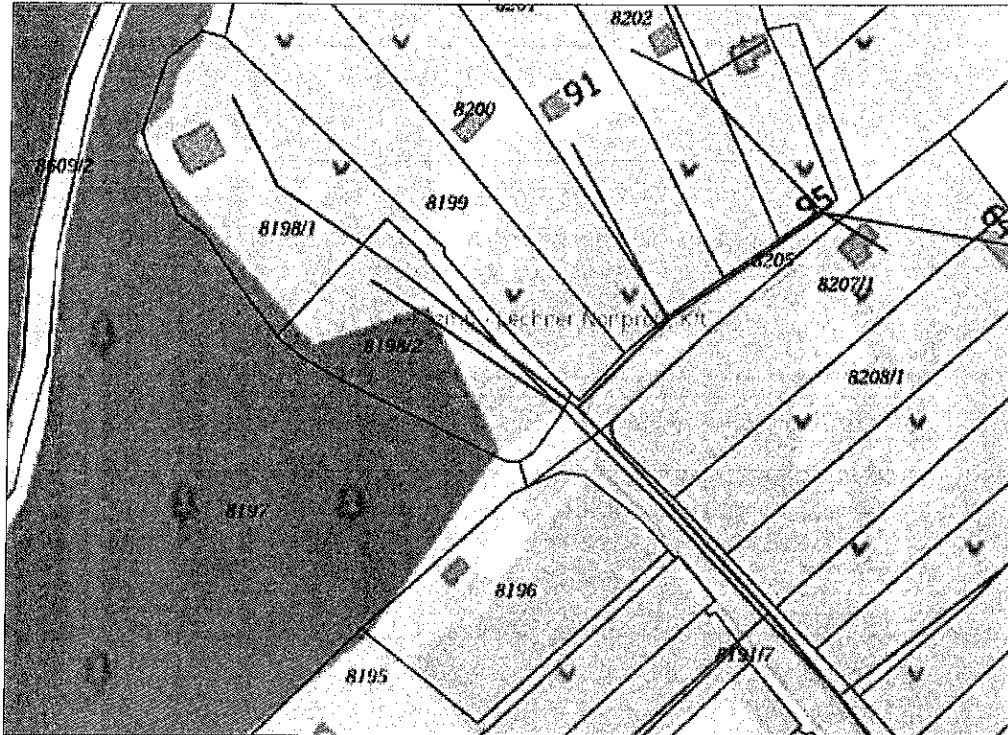




Ortofotó



Térkép



E-közmű térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Károlyi Pál utca 2.

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Helyrejelési szám: 90005/84067/2020

2020.10.14

BUDAÖRS

Szektor: 53

Helyrejelési szám: 8198/2 helyrejelési szám

1. Ingatlan adatai: alokáció adatai reálalási ág/kivett megnevezés/	LEBESZ	terület ha m2	kat.t.jár. k.Fill.	alokáció adatai kat.jár. k.Fill.
1. KFT	5	901	3	

2. bejegyzés határozat: 38785/2007.04.02
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a BAI Forgalmi helyettesítéssel.

1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érvényes idő: 40291/1993.01.02 jegyzői tulajdonosok jegyzői tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖRKÖSHÁZÁNA cím: 2048 Budaörsi Városi Hivatal utca 134. törzsszáma: 15730195	LEBESZ
1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 140/2007.04.12 Önkormányzat bejegyzés törzsszáma: 15730195	
4. bejegyzés határozat, érvényes idő: 618/2007 Önkormányzat bejegyzés törzsszáma: 15730195	
5. bejegyzés határozat, érvényes idő: 1005/2014.03.30 Városi Hivatal 24 m2 nagyságú terület a Városi Hivatal ingatlanjához, (10789) Budaörsi Városi Hivatal 1. sz. vezetékrendszere vonatkozóan a 285/2012., 139/2012. és a 290/2012. sz. rendelettel jegyzői: név: BUDAÖRS VÁROS ÖRKÖSHÁZÁNA cím: 1112 BUDAÖRSI VÁROS ÖRKÖSHÁZÁNA Váci út 72-74.	

Ez a tulajdoni lap kiegészítései hatáskörrel ellátottak alapján készült kiadvány. Ha a nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tulajlap/S040420201014134324gg-157224755-1-157224766.pd...> 2020.10.14.