

76357

2016-09-13

XIV-130/2016

# Vételi ajánlat

a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező

**Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint**

**2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”,**

**Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint**

**2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”,**

**Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint**

**2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”,**

**Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint**

**2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt”**

**szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok**

tulajdonjogának együttes megvételére

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Igazgatási Iroda Központi Ügykezelési Csoport

2016-09-14

XIV-130-M

.....szám

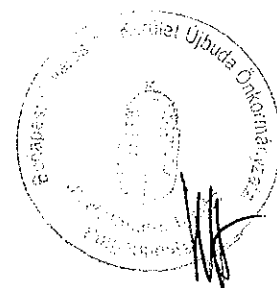
Előírat: *ea*

Melléklet: *2* db

Előadó: *1404*

*Tartalomjegyzék:*

Vételi ajánlat .....	3. oldal
<i>1.sz. Melléklet</i> .....	4. oldal
Pályázati alapidj (10.000.000,-Ft) befizetéséről szóló igazolás	
<i>2.sz. Melléklet</i> .....	6. oldal
Nyilatkozat az ÁFA-ról	
<i>3.sz. Melléklet</i> .....	7. oldal
Ajánlattevő fizetőképességének visszavonhatatlan és feltétel nélküli banki igazolása	
<i>4.sz. Melléklet</i> .....	9. oldal
Nyilatkozat vételi ajánlat fenntartása 140 napig	
<i>5.sz. Melléklet</i> .....	10. oldal
Köztartozásmentes adózói igazolás	
Kiíróval szembeni lejárt tartozásról igazolás	
<i>6.sz. Melléklet</i> .....	13. oldal
Nyilatkozat csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárásról	
<i>7.sz. Melléklet</i> .....	14. oldal
Nyilatkozat jövőbeni telekhatár vita rendezéséről	
<i>8.sz. Melléklet</i> .....	15. oldal
Az ingatlan-együttes piaci értékéről szóló szakértői jelentés	
<i>9.sz. Melléklet</i> .....	49. oldal
Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 124/2016.(VI.23.)XI.ÖK. számú határozata	



## Vételi ajánlat

Alulírott dr. Hoffmann Tamás, mint a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere a Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”, a Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”, a Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”, a Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok együttes megvételére 70.866.142,-Ft, azaz hetvenmillió-nyolcszázhatvanhatezer-egyszáznegyvenkettő forint + 19.133.858,-Ft ÁFA, azaz tizenkilencmillió-egyszázharmindháromezer-nyolcszázötvennyolc forint, összesen **90.000.000,-Ft, azaz kilencvenmillió forint** vételi ajánlatot teszek.

Ajánlatom alátámasztásaként Önkormányzatunk az ingatlan-együttesre vonatkozóan forgalmi értékbecslést készíttetett. A 2016. szeptember 8-án kelt szakértői jelentésben megállapított érték 70.200.000,-Ft + 18.954.000,-Ft, összesen 89.154.000,-Ft volt, továbbá a Képviselő-testület 124/2016.(VI.23.)XI.ÖK. számú határozatában megjelölt maximum 90.000.000,-Ft fedezeti összeg figyelembevételével adja meg Önkormányzatunk vételi ajánlatát.

A vételárát egyösszegben kívánom megfizetni, melyet a Kiíró RAIFFEISEN Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú bankszámlájára átutalással teljesítek oly módon, hogy a vételár a pályázati alapdíj nagyságával csökkentett összegben történik.

A vételár megfizetését legkésőbb 2016. november 30. napjáig a pályázati kiírásban megjelöltek szerint teljesítem, mely összegről utólagosan számla kiállítása szükséges a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. nevére és címére.

Budapest, 2016. szeptember 12.

  
**dr. Hoffmann Tamás**  
 polgármester

69002130 BP.FŐV.XI.KER.ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

Electra Corporate Banking

Tranzakció

Forgalom típusa

620+FT

Összeg

-10 000 000,00 HUF

Kedvezményező

Név

BP.FŐV.XI.KER.ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

Megbízó számlaszáma

11784009-15511001 HUF

BIC (SWIFT) kód

"BP.FŐV.XI.KER.ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA"

OTPVHUB

Kedvezményezett

Név

Bp. Főv. II. ker. Önkormányzata

Kedvezményezett számlaszáma

12001008-00201794-00200009

Leírás

sk:1750497 Velence, Tópart u.

Értéknap/Terhelési nap

60-1;60-2.sz.alatti és Kápoln

Könyvelés

2016/09/09

Könyvelés dátuma

2016/09/09

Tranzakcióazonosító

11784009201609099422019

Partnerek közti egyedi azonosító

20160909

Leadás azonosítója

301570

Leírás

NAPKÖZBENI ÁTUTALÁS

Handwritten marks: "mm" and a signature.



## N y i l a t k o z a t

Alulírott **dr. Hoffmann Tamás**, mint a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) a Budapest Főváros II.Kerületi Önkormányzat által 2016. május 30. napján kiírt pályázatával kapcsolatban – mely a Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”, Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére vonatkozik – *tudomással bírok azon tényről, hogy az Ingatlanok értékesítése a Kiíró tájékoztatása szerint ÁFA köteles, mely ÁFA alatt a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t és annak összegét kell érteni figyelemmel a teljesítés időpontjára is.*

Budapest, 2016. szeptember 12.

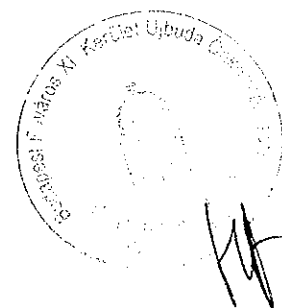


**dr. Hoffmann Tamás**  
polgármester

- Ajánlattevő fizetőképességének visszavonhatatlan és feltétel nélküli banki igazolása

A Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata az OTP Bank Nyrt.-nél vezeti bankszámláját. A Bank 2016. szeptember 5-én kelt 5032/2016. iktatószámon kiadott nyilatkozata alapján a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata fizetőképessége problémamentes.

Az igazolás eredetben csatolva.



dr. Hoffmann Tamás Úr  
polgármester

Ikt. sz.: 5032/2016.

Üi.: Kovács Dóra

Tel.: 428-8423

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Budapest

Tárgy: Igazolás

Tisztelt Polgármester Úr!

Igazoljuk, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlája a következő:

Számlaszám	Devizanem	Ügyfél neve/ Számla elnevezése	Számlavezetés kezdete
11784009- 15511001	HUF	Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata pénzforgalmi számla	1991.11.01.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata fizetőképessége problémamentes, megítélésünk szerint megfelelő.  
Bankunkkal szemben fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.

Az igazolás jelenlegi ismereteinken alapul, Bankunk részéről garanciát, illetve felelősségvállalást Ügyfelünk számára nem jelent.

Az igazolást Ügyfelünk kérésére állítottuk ki 1 példányban.

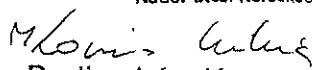
Budapest, 2016. szeptember 5.


OTP BANK Nyrt.

Tisztelettel:

Budapesti Régió

Nádor utcai Kereskedelmi Banki Centrum V. Nádor u. 6.

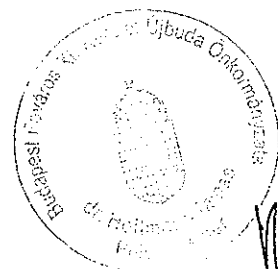
  
Badics László  
igazgató u.

  
Pongó Mónica  
számlavezetési vezető  
tanácsadó

OTP Bank Nyrt.  
Postacím: 1399 Budapest, Pf. 705  
Internet: www.otpbank.hu

Cím: 1051 Budapest, Nádor utca 6.  
Telefon: +36 1 428 8401  
Fax: +36 1 428 8441

Társaság székhelye:  
1051 Budapest, Nádor utca 16.  
Fővárosi Tönvényszék Cégbírósága:  
01-10-041585



## N y i l a t k o z a t

Alulírott **dr. Hoffmann Tamás**, mint a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) a Budapest Főváros II.Kerületi Önkormányzat által 2016. május 30. napján kiírt pályázatával kapcsolatban – mely a Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”, Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére vonatkozóan *nyilatkozom, hogy vételi ajánlatom a Képviselő-testületük ajánlat elfogadásáról szóló döntésének kézhezvételétől számított 140 napig fenntartom.*

Budapest, 2016. szeptember 12.



**dr. Hoffmann Tamás**  
polgármester



- Köztartozásmentes adózói igazolás

Az igazolás a „köztartozásmentes NAV adózói adatbázisból” került kinyomtatásra

- Igazolás a Kiíróval szembeni tartozásról

A Budapest II.Kerületi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda Adócsoportja a 2016. szeptember 9-én kelt VII-37034-1/2016. iktatószámon kiadott igazolása alapján Önkormányzatunknak a Kiíróval szemben nincs 3 hónapnál régebben lejárt tartozása



Köztartozásmentes adózói adatbázis kinyomtatása

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 36/A. §-ának (1) bekezdése szerint a közbeszerzések teljesítéséhez kapcsolódóan a közbeszerzésekről szóló törvény (a továbbiakban: Kbt.) szerinti nyertes ajánlattevő és a Kbt. szerinti alvállalkozók közötti szerződések, valamint minden további, a polgári jog szerinti alvállalkozók között megkötött vállalkozási szerződések alapján történő, a havonta nettó módon számított 200 000 forintot meghaladó kifizetésnél a kifizetést teljesítő az igénybevett alvállalkozónak a teljesítésért – visszatartási kötelezettség nélkül – abban az esetben fizethet, ha

a) az alvállalkozó bemutat, átad vagy megküld a tényleges kifizetés időpontjától számított 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást, vagy

b) az alvállalkozó a kifizetés időpontjában szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

Az alábbi adózó(k) szerepel(nek) a 2016.09. hó 11. napjától 2016.10. hó 10. napjáig érvényes köztartozásmentes adózói adatbázisban.

E nyilvántartás azon adat(ok) kivételével minősül közhitelesnek, amely adato(ka)t jogszabály más nyilvántartás részeként közhitelesnek minősít. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 86. § (1a) bekezdése alapján a hatósági nyilvántartás közhitelessége alapján az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhíszeműségét, aki a hatósági nyilvántartásban szereplő adatokban bízva szerez jogot. Az ellenkező bizonyításáig a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, a hatósági nyilvántartásból törölt adatról vélelmezni kell, hogy nem áll fenn.

Adószám / adóazonosító	név/megnevezés	Év, hó
15735746243	BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA	201609



*[Handwritten signature]*



BUDAPEST II. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATA  
 PENZÖGYI IRODA ADÓCSOPORT  
 1113 Budapest, Frankel Leó út 7-9.  
 Telefonszám: 1277 Budapest 23. Pl.: 21.

Ügyirat száma: VII-37034-1/2016  
 Előadó: Mercz Erika

**ÁLTALANOS ADÓIGAZOLÁS**  
 adó- és köztartozásról

az önkormányzati adóhatóság igazolja, hogy nyilvántartása szerint

(név) **BP. FŐV. XI. KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA**  
 (adószám) **15735746243**

**1113 BUDAPEST, Bocskai út 39-41. szám alatti**  
 székhelyű, telephelyű jogi személynek

az igazolás kiadásának napján vagy az igazolás kiadás iránti kérelemben  
 megjelölt napon a/z 139403/2016. azonosító számon nyilvántartott

*építményadó számlán*  
*kommunális adó számlán*  
*idegenforgalmi adó számlán*  
*gépjárműadó számlán*  
*késedelmi pótlék számlán*  
*mulasztási bírság számlán*  
*egyéb bevételek elszámolási számlán*  
*idegen bevételek elszámolási számlán*  
*talajterhelési díj számlán*

- az adóhatóságnál fennálló adótartozása nincs;
- a kiállítás napjáig előírt fenti adónemekre vonatkozó bevallási és adó-  
 fizetési kötelezettség elmulasztása miatt fennálló adótartozása nincs;
- behajthatatlanság címén nyilvántartott, de el nem évült tartozása nincs;
- végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

Az adóigazolást Ügyfél kérésére, A II. Kerületi Önkormányzat által

kiírt "Velence és Kápolnásnyéki ingatlanok együttes elidegenítése" című  
 pályázat céljából adtam ki.

Az adóhatósági igazolás az illetékről szóló módosított 1990. évi XCIII.tv. XXI. melléklet  
 4. pontja alapján illetékmentes.

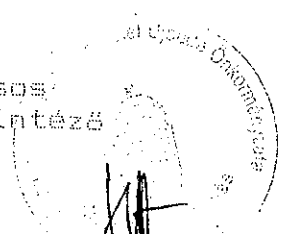
Az adóhatósági igazolást az adóhatóság hatáskörében eljárva, a nyilvántar-  
 tásában szereplő adatok alapján, a kiállítás napján fennálló állapotnak  
 megfelelően, az Adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII.tv. 85/A.§ (1)-(4)  
 bekezdései alapján előírt adattartalommal állítottam ki.

Budapest, 2016.09.09.

Dr. Szalai Tibor  
 jegyző megbízásából:



*Mercz Erika*  
 Mercz Erika  
 vezető főtanácsos  
 adóigazgatási ügyintéző



## N y i l a t k o z a t

Alulírott **dr. Hoffmann Tamás**, mint a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) a Budapest Főváros II.Kerületi Önkormányzat által 2016. május 30. napján kiírt pályázatával kapcsolatban – mely a Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”, Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére vonatkozik – az alábbi nyilatkozatot teszem:

*A Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata nem áll csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt.*

Budapest, 2016. szeptember 12.



**dr. Hoffmann Tamás**  
polgármester

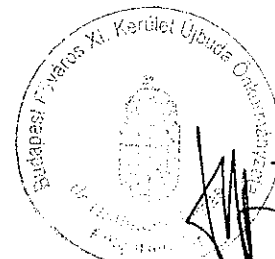
## N y i l a t k o z a t

Alulírott **dr. Hoffmann Tamás**, mint a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) a Budapest Főváros II.Kerületi Önkormányzat által 2016. május 30. napján kiírt pályázatával kapcsolatban – mely a Velence, 1371/6 hrsz-ú, 2.490 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”, Velence, 1381/4 hrsz-ú, 2.181 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/1 hrsz-ú, 5.075 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/1. „felülvizsgálat alatt”, Kápolnásnyék, 98/3 hrsz-ú, 4.949 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen utca 98/3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére vonatkozik – az alábbi nyilatkozatot teszem:

*Vállalom a Pályázati Dokumentációban írt, az Ingatlanokat érintő egyéb ingatlanokkal kapcsolatos esetleges jövőbeni telekhatár vita rendezését, az ezekkel kapcsolatos költségek viselését és kijelentem, hogy a Kiíróval szemben a telekhatár vitákkal kapcsolatban semmiféle igényem, követelésem nincs és az a jövőben sem lesz.*

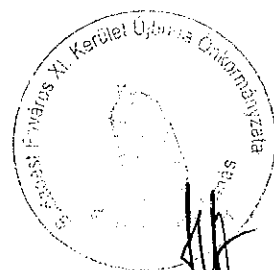
*Tudomással bírok továbbá arról, hogy a Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében a földhivatali térképmásolaton az utca felől tekintve a bal oldali szociális blokk nem került feltüntetésre, ennek jogi rendezését (épületfeltüntetés) saját költségviselésben vállalom. Ennek eredménye tekintetében tudomásul veszem, hogy a Kiíró szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét kizárja.*

Budapest, 2016. szeptember 12.



**dr. Hoffmann Tamás**  
polgármester

- Az ingatlan-együttes piaci értékéről szóló szakértői jelentés



Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft

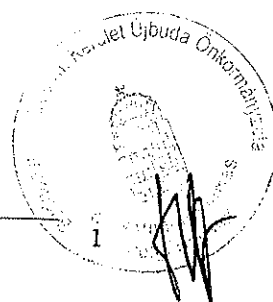
## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

a Velence, Tópart u. 60-1, 60-2., valamint Kápolnásnyék, Névtelen u.-ban található ingatlan (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3) piaci értékéről

Készítette: dr.Pál Zoltán  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
Immo-Dance Bt

Készült: 2 + 1 példányban 20 számozott oldallal 6 db melléklettel

Budapest, 2016. szeptember 8.



## TARTALOM

### ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

#### 1. ELŐZMÉNY

#### 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEELÉS CÉLJA

#### 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZEREI

#### 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlanjogi helyzet

4.2 Az ingatlan adottságainak kivonatos ismertetése

#### 5. ÉRTÉKEELÉS

##### 5.1 Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

##### 5.2 Az értékelés módszerei

##### 5.3 Értékmeghatározás

5.3.1 Piaci összehasonlító módszer alkalmazása

5.3.2 Költség alapú megközelítés alkalmazása

5.3.3 Érték egyeztetés, az ingatlan végső piaci értékének megállapítása

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

### MELLÉKLET





## ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

A Buda-Hold Vállalkozásszervezési és Szolgáltató Kft (1117 Budapest, Hunyadi J. út 14.) megbízása alapján elvégeztem a természetben a **Velence, Tópart u. 60-1., 60-2. sz.** alatt található **1371/6, 1381/4** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok, továbbá **Kápolnásnyék, Névtelen** utcában található **98/1 és 98/3** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok (a továbbiakban együtt: ingatlan) értékelését. Vizsgálataimat abból a célból folytattam, hogy véleményt alkossak a jelenleg érvényes piaci értékről a megbízónak az ingatlan pályázati úton történő megvásárlására vonatkozó gazdasági döntése megalapozásával összefüggésben.

Az ingatlan azonosítása, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján a vizsgálat tárgyát képező ingatlan 2016. szeptember 6.-i fordulónapra vonatkozó piaci értékét az értékelés tárgyában készített részletes szakértői jelentésben foglalt feltételek mellett tehermentes állapotban

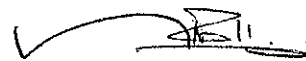
**70.200.000 Ft, azaz Hetvenmillió-kétszázézer forint**

összegben állapítom meg.

A szakértői jelentésben ismertetem az ingatlan legfontosabb műszaki, funkcionális és jogi paramétereit, részletesen leírom azokat a feltételeket, amelyek mellett az értékelés érvényes, rögzítem az összes tudomásomra jutott adatot és információt. Ismertetem a piaci érték definícióját, az alkalmazott értékelési módszereket, valamint az értékelő vizsgálat eredményeként az értékre vonatkozóan levont következtetéseimet.

Budapest, 2016. szeptember 8.

**Immo - Dance Bt.**  
 1011 Bp., Gyorskocsi u. 12.  
 Adószám: 28702650-1-41



dr. Pál Zoltán  
 szakértő  
 Immo-Dance Bt



Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
 Megbízó: Buda-Hold Kft

## A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett úttörőtábor

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Cím (ir. szám, város, kerület, utca, házszám) : 2481 Velence, Tópart u. 60-1., 60-2.,  
Kápolnásnyék, Névtelen 98/1, 98/3 hrsz.)  
Hrsz. : 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest,  
Mechwart liget 1.) 1/1 arányban  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

### ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: tehermentes állapotú tulajdonjog  
: az ingatlan megvásárlására vonatkozó  
megbízói döntés előkészítése

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek nagysága :  $2.490+2.181+5.075+4.949 = 1.4695 \text{ m}^2$   
Felépítmények száma : 8 db  
Felépítmény bruttó alapterület :  $900 \text{ m}^2$  (becsült adat)  
Felépítmény nettó alapterület :  $781,5 \text{ m}^2$   
Közmű-ellátottság : összközműves  
Jelenlegi használati mód : ifjúsági tábor

### ÉRTÉKELÉS

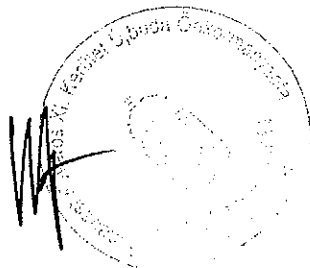
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, költség alapú  
Értékelés fordulónapja : 2016. szeptember 6.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK (Áfa nélkül)

Piaci érték (tehermentes) : 70.200.000,- Ft, azaz  
Hetvenmillió-kétszázezer forint

Budapest, 2016. szeptember 8.

Készítette:



**Dr. PÁL ZOLTÁN**  
okl. építő- és gazdasági mérnök  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
illetékesség: az egész ország területén  
Lakás: 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 35/29.  
Névjegyzék: 3529.

dr. Pál Zoltán  
i.ü. ing. forg.szakértő

Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrs: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Mebízó: Buda-Hold Kft

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Bp. Zsombolyai utca 5) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest Hunyadi János út 14.) a Velence, Tópart u. 60-1., 60-2. sz. alatt, valamint a Kápolnásnyék, Névtelen utcában található ifjúsági tábor funkciójú ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta az **Immo-Dance Bt** (1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12.) szakértő céget a nevezett ingatlan értékelésével.

A szakértői feladatot a megbízott társaság részéről dr.Pál Zoltán okl. építőmérnök, okl. gazdasági mérnök, aranyjelvényes igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (nyilv. tart. szám: 3529, szakértői ig. szám: SZ 271753) hajtotta végre.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás értelmében szakértő feladata a II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben a Velence, Tópart u. 60-1., 60-2. sz. alatt található 1371/6, 1381/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok, továbbá Kápolnásnyék, Névtelen utcában található 98/1 és 98/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok aktuális értékének meghatározása. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok azonos funkciót szolgálva egységes területet alkotnak, a továbbiakban ingatlan megnevezés alatt mind a négy önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan együttesen értendő.

Mebízó tájékoztatása szerint az értékelés az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos megbízási döntés előkészítéséhez vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az ingatlan jelenleg érvényes piaci értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZEREI

A 2. pontban foglalt feladat végrehajtásához megvizsgáltam a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott, valamint az általam beszerzett következő dokumentumokat (a továbbiakban: Alapdokumentumok):

- tulajdoni lapok másolata
- térképmásolatok (M = 1 : 1000)
- konszignációs rajz (M = 1 : 1000)
- faház épületek alaprajzi vázolata
- pályázati dokumentáció (kelt: 2016. május 30.)
- Velence Város Önkormányzat Képviselő testületének 19/2012.(VI.19.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról
- Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 4/2002.(II.26.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

A fentiek közül egyes dokumentumok másolata külön felsorolás szerint a szakértői jelentés mellékletében található.

A szakértői eljárás során 2016. szeptember 6.-án helyszíni szemlét tartottam. A helyszínen azonosítottam az ingatlan, szemrevételezéssel vizsgáltam annak természetbeni adottságait,

Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft

környezetét, a felépítmény és egyéb építmények műszaki, funkcionális és állagbeli jellemzőit és más érték-befolyásoló tényezőket.

A szemléken szakértőn kívül a megbízó képviselőjében jelen volt az üzemeltető részéről Dudás László gondnok, az értékelés során az általa szóban közölt információkat is felhasználtam. A helyszínen néhány jellemző fénykép felvételt készítettem, a fotók ugyancsak a mellékletben találhatóak.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a térségben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról. Adat- és információgyűjtés céljából konzultációt folytattam ingatlan forgalmazókkal, fejlesztőkkel, továbbá tanulmányoztam a hasonló ingatlanokra vonatkozóan fellelhető kínálati árakat az ingatlan hirdetések tartalmazó írott és elektronikus média felületeken (Ingatlanexpressz lap, ingatlan.com, ingatlanpiac.hu, ingatlanok.hu web lapok, stb.) és az „OriGo” Ingatlanbörze számítógépes ingatlanforgalmazási rendszer adatbázisában.

#### 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

##### 4.1 Ingatlanjogi helyzet

Az értékelésbe vont ingatlan fontosabb telekkönyvi adatai az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által kiállított 2016. 09. 01.-i keltezésű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatok szerint a következők:

Helyrajzi szám: **1371/6**

Besorolás: belterület

Cím: 2481 Velence, Tópart u. 60-1. „felülvizsgálat alatt”

Megnevezés: kivett úttörőtábor

Terület: 2.490 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányban

A tulajdoni lap III. részén feltüntetett jogok és tények: nem tartalmaz bejegyzést

Széljegyek: nincsenek

Helyrajzi szám: **1381/4**

Besorolás: belterület

Cím: 2481 Velence, Tópart u. 60-2. „felülvizsgálat alatt”

Megnevezés: kivett úttörőtábor

Terület: 2.181 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányban

A tulajdoni lap III. részén feltüntetett jogok és tények: nem tartalmaz bejegyzést

Széljegyek: nincsenek

Helyrajzi szám: **98/1**

Besorolás: belterület

Cím: 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/1 hrsz. „felülvizsgálat alatt”

Megnevezés: kivett úttörőtábor

Terület: 5.075 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányban

A tulajdoni lap III. részén feltüntetett jogok és tények: nem tartalmaz bejegyzést

Széljegyek: nincsenek

Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft

Helyrajzi szám: 98/3

Besorolás: belterület

Cím: 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/3 hrsz. „felülvizsgálat alatt”

Megnevezés: kivett úttörőtábor

Terület: 4.949 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányban

A tulajdoni lap III. részén feltüntetett jogok és tények: nem tartalmaz bejegyzést

Széljegyek: nincsenek

(A bejegyzések részletes tartalmát lásd a csatolt tulajdoni lapokon).

Velence Város Önkormányzat Képviselő testületének a Helyi Építési Szabályzatról alkotott 19/2012.(VI.19.) önkormányzati rendelete szerint a 1371/ és 1381/4 helyrajzi számú ingatlanok „Kertvárosias lakóterület” övezetbe tartoznak. Övezet jele: **Lke-2**.

Az övezet beépítési előírásai a következők:

Beépítési mód:	szabadonálló/csoportos
Minimális telekméret:	5.000 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	max. 15 % (terepszint alatt: 30 %)
A zöldfelület legkisebb mértéke:	70 %
Maximális építmény magasság:	7,5 m

Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő testületének a Helyi Építési Szabályzatról alkotott 4/2002.(II. 26.) önkormányzati rendelete szerint a 98/1 és 98/3 helyrajzi számú ingatlanok „Üdülőházak terület” övezetbe tartoznak. Övezet jele: **ÜÜ-1**.

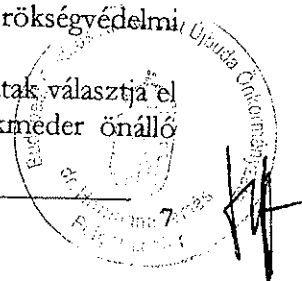
Az övezet beépítési előírásai:

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	4.000 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	max. 20 % (terepszint alatt: 30 %)
A zöldfelület legkisebb mértéke:	60 %
Maximális építmény magasság:	4,5 m

Megjegyzés: a 7. j. fedett-nyitott tárolószín a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve

Az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírás az ingatlannal kapcsolatban különböző kellékhibákat rögzít, melyek tekintetében a kiíró nem vállal szavatosságot. Ezek a következők:

- az ingatlanok külső kerítései nem a jogi telekhatárokon vannak
- a Velence 1371/6 és Kápolnásnyék 98/3 hrsz.-ú ingatlanok elülső részén található épület Kápolnásnyék településre eső része a földhivatali térképmásolaton nincs feltüntetve, a településhatár kettészeli az épületet
- a közművesítéssel kapcsolatos szavatossági jogokat a kiíró kizárja
- a pályázati dokumentációban az ingatlanok beépíthetőségére vonatkozóan közölt adatok tájékoztató jellegűek, a kiíró ezzel kapcsolatos felelősségét kizárja
- a Velence 1381/4 és Kápolnásnyék 98/1 hrsz.-ú ingatlanok az Örökségvédelmi Nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyek
- a Velence 1381/4 és Kápolnásnyék 98/1 hrsz.-ú ingatlanokat a Bágyom patak választja el a Velence 1371/6 és Kápolnásnyék 98/3 hrsz.-ú ingatlanoktól. A patakmeder önálló



*Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft*

ingatlan, a földhivatali nyilvántartás szerint a Kápolnásnyék 98/2 hrsz.-ú „kivett Bágyom patak” a Magyar Állam tulajdona, vagyonkezelője a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogok vannak érvényben, melyek jogosultjai a Magyar Állam, a fővárosi önkormányzat, valamint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatok.

#### 4.3 Az ingatlan adottságainak kivonatos ismertetése

Az értékelt ingatlan Velence város keleti harmadában a településhatárnál, a Gárdonyi u. - Tó u. - Tábort u. - Tópart u. által határolt terület északi részén helyezkedik el. A környezetben szabadon álló beépítéses nyaraló ingatlanok, gyermek- és ifjúsági tábor, valamint növényzettel borított beépítetlen területek találhatók.

A terület gépkocsival a 7-es sz. főútról letérve az aszfalt burkolatú Mátyás király utcán, Tábort utcán, majd a Tó utcán közelíthető meg.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel közvetlenül nem elérhető, a távolsági autóbusz járatok megállói és a vasútállomás kb. 500 – 800 m távolságra található.

A körzet infrastrukturális ellátottsága alacsony színvonalú, az alapellátást biztosító létesítmények (orvosi rendelő, általános iskola, posta, élelmiszer üzletek stb.) az ingatlantól távolabb a település központi részein, illetve a Velencei tó partja közelében helyezkednek el, megközelítésük elsősorban kerékpárral, vagy gépkocsival célszerű. Az ingatlan tóparttól való távolsága kb. 1 km-re tehető.

Az ingatlan 4 telekből összetevődő földrészlete egyenes oldalakkal határolt, szabálytalan sokszög alakú. A telek körben kerített, a kerítés szögacél oszlopok között kifeszített gépfonatos kivitelű. Állaga közepes, folytonossági hiány a közút felőli oldalon nem tapasztalható. A területre a Tó utcai telekhatáron létesített 2 db kétszárnyú, acél rácsos lemezel kapun keresztül lehet bejutni. A délebbi bejáratnál jobbra eső kerítés szakasz vasbeton lábazattal ellátott, jó állapotú.

A domborzati viszonyokból adódóan a terep felszín a területen keresztülhaladó a Bágyom ér felé változó mértékben lejt, a legmagasabb és legalacsonyabb pont között a terepszinten szabad szemmel észlelhető magasság különbség mintegy 7 - 8 méterre tehető. A telek a használatból fakadó igényeknek megfelelően rendezett, az épületek környezetében szükség szerint részsűkkel tagolt. A felszín jelentős részben természetes fűtakaróval borított, számos lombhullató és örökzöld fával, valamint dísz cserjékkel beültetett. A növényzet időszakosan gondozott állapotú. A patakon történő átkelés céljára fa anyagú gyalogoshíd áll rendelkezésre. A területen található még egy nem szabványos méretű gumiórlemény borítással ellátott kézilabda pálya, állapota jónak minősíthető.

A telken belüli közlekedés céljára beton anyagú - részben tipegő lapokból álló - járdákat, valamint szintén beton út- illetve térburkolatot létesítettek. Kiepített az acél oszlopokra helyezett neon világítótestes megoldású térvilágítás.

A terület teljes körűen közművesített, az ingatlan víz, villany, gáz, és csatorna bekötéssel rendelkezik. Az energia hordozók vételezése fogyasztás mérők közbeiktatásával a közüzemi hálózatokra történő szabályosan kiepített csatlakozásokon keresztül történik. A víz ellátás az utcai gerinc vezetékről biztosított, az elektromos energia légvezetéken, illetve földkábeleken keresztül jut el a felhasználási helyre. Az ingatlanon keletkező kommunális szennyvíz a közcsatorna hálózatba kerül. A főépületen műholdas tévéadások vételére alkalmas parabola

*Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (brsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft*

antenna van felszerelve, továbbá távfelügyeleti rendszerben működő mozgásérzékelős riasztó hálózat is kiépített.

A vizsgált területen a szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jelek nem észlelhetők.

A jelenlegi hasznosításnak megfelelően az ingatlan idény jelleggel üzemelő, összesen 106 férőhelyes ifjúsági üdülőtelepként funkcionál.

A területen szabadonálló beépítésben szétszórtan telepítve szálláshelyeket, valamint szociális és kiegészítő funkciókat magába foglaló épületcsoport (közösségi épület és gondnoki lakás, valamint 6 db faház, 1 db nyitott tárolószín) helyezkedik el. A felépítmények az 1980-as években épültek.

A kétszintes (földszint+emelet) magastetős főépület főbb műszaki jellemzői a megtekintés és a megbízói tájékoztatás alapján a következők (erre vonatkozó adatszolgáltatás hiányában az eltakart szerkezetekre vonatkozó megállapítások fenntartással kezelendők):

Alapozás: vasbeton alaptestek

Teherhordó szerkezetek: téglafalazat, vb. gerendák közötti béléstestű födém szerkezet

Falazatok: téglafalazat, hagyományos válaszfalak

Tető szerkezet: ácsolt tetőszerkezet (nyeregteretű) kőzúzalék bevonatos fémlemez héjazat (Gerard)

Bádogozás: horganyzott acél

Nyílászárók: hagyományos fa anyagú ablakok 2 rétegű normál üvegezéssel, tömör egy nyílászárnyas fa anyagú belső típusajtók

Belső burkolatok: mázas kerámia, csempe, PVC, mettlachi

Belső felületképzés: vakolt, festett falak és mennyezet

Fűtés, használati melegvíz ellátás: gáz központi fűtés acéllemez radiátor hőleadókkal, gáz bojleres melegvíz ellátás (a fűtési rendszer nem került beüzemelésre)

Belső világítás: neon fénycsöves világítótestek, vizes helyiségekben és konyhában szabványos búrák világítás

Hűtés: nincs

Szellőzés: természetes (nyílászárókon keresztül)

Homlokzat: monolit beton lábazat, világos színezésű kőporos dörzsölt homlokzat vakolat

Külső burkolatok: beton, beton járó lap, kerámia lap

A szakértés rendelkezésére bocsátott adatok szerint az épület nettó alapterülete:

- földszint: 233 m<sup>2</sup>

- emelet: 144 m<sup>2</sup>

Összesen: 377 m<sup>2</sup>

Funkcionális kialakítás: az épület földszintjén két oldalt különálló vizesblokkok (WC, mosdó, zuhanyzó), vendégszoba, betegszoba, irodahelyiség, valamint gondnoki lakás található. A külső lépcsőn megközelíthető felső szinten főző konyha, valamint étkező kapott helyet.

Az épület általános állapota közepesnek, egyes elemeiben felújításra, korszerűsítésre szorulónak minősíthető. A homlokzati hőszigetelés elégtelensége miatt a kiépített de jelenleg nem üzemelő központi fűtési rendszer gazdaságossága kérdéses.

A főépületen kívül a telepen a következő felépítmények találhatóak:



Vizsgált ingatlan: Velenye, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
 Megbízó: Buda-Hold Kft

- 1.- 5. j. faházak: vasbeton lemezalapra helyezett szállás célú egyszerű kivitelű ERDÉRT típusú fűtés nélküli faházak, acél ráccsal ellátott egyesített szárnyú fa ablakokkal, fa ajtókkal, bitumenes hullámlemez fedéssel, fa lambéria oldalfal- és pvc lemez padló burkolattal, elektromos áram ellátással. Alapterület: 61 m<sup>2</sup>/épület. Állapot: gyenge-közepes.
- 6. j. faház: előzőekhez hasonló kivitelű és állagú faház épület azzal az eltéréssel, hogy itt terasz is található, továbbá konyha is kialakításra került (vízbekötés, elektromos bojler vízmelegítő. Alapterület 25,5 m<sup>2</sup> (terasz nélkül, mely 4 m<sup>2</sup>-es).
- 7. j. fedett-nyitott tárolószín: vb. alaplemeze helyezett acél vázszerkezetű, két oldalt és a tetőn alumínium hullámlemez borítással ellátott szín jellegű épület, simított beton padozattal, elektromos áram ellátással. A hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve. Alapterülete: 74 m<sup>2</sup>, állapota közepes.

A megbízói adatszolgáltatásnak megfelelően a felépítmények hasznos alapterülete a következő:

Megnevezés	Funkció	Alapterület (m <sup>2</sup> )
Főépület	közösségi épület, gondnoki lakás	377,0
1. j. faház	szállás	61,0
2. j. faház	szállás	61,0
3. j. faház	szállás	61,0
4. j. faház	szállás	61,0
5. j. faház	szállás	61,0
6. j. 1. faház	tanári tartózkodó	25,5
7. j. fedett-nyitott szín	tároló	74,0
<b>Összesen</b>		<b>781,5</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

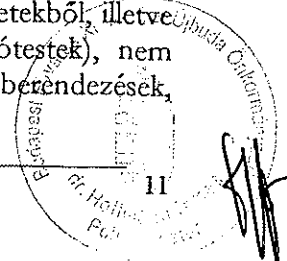
### 5.1 Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

A vizsgált ingatlan értékére vonatkozó - jelen szakértői jelentésben rögzített - következtetések az alábbiakban ismertetett feltevéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek:

- Szakértő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, és az Alapdokumentumokból meg nem állapítható ténylegesen fennálló jogok tekintetében. Nem folytatott a jogcímre, a vagyoni jogok érvényességére vonatkozóan jogi természetű vizsgálatot. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ellenkező bizonyításig korlátlanul tekintendő.
- Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan tehermentesnek tekintendő, feltételezett továbbá, hogy tulajdonlásával, illetve használatával kapcsolatos egyéb anyagi jellegű követelések (helyi adó tartozás, közüzemi díj hátralék, stb.) nem állnak fenn.
- Feltételezett a felelős tulajdonlás és az ingatlan megfelelő kezelése, azonban ha a Szakértő helyszíni eljárása során az ingatlant ezen feltételezést alappal cáfoló állapotban találja, úgy ezt a tényt a szakértői jelentésben rögzíti.



- Szakértő a jelentés elkészítéséhez felhasznált információit a Megbízótól, valamint olyan források felhasználásával nyerte, amelyeket ő megbízhatónak tekintett és amelyekről úgy véli, hogy valóságosak és helyesek. Miután ezen információk, továbbá a harmadik személyek által biztosított és hitelesnek elfogadott dokumentumok tartalmának teljes körű ellenőrzését nem volt módjában elvégezni, felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. Szakértő nem vállal felelősséget a műszaki jellemzők, illetve természetes paraméterek pontatlanságából adódó következményekért.
- A szakértői jelentés mellékletében található dokumentumok és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék az ingatlan feltérképezését.
- Feltételezett, hogy az ingatlan nem rendelkezik olyan - esetleg földalatti vagy egyéb ok miatt rejtett - tulajdonságokkal, amelyek az értéket csökkentenék, azonban ha a Szakértő helyszíni eljárása során az ingatlan vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget a szakértői jelentésben feltünteti. Az ilyen jellegű hibák felismerésének elmaradásáért a Szakértő nem vállal felelősséget.
- Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi állami illetve önkormányzati előírásnak, kivéve ha a meg nem felelés ténye a szakértői jelentésben kifejezetten és részletezve szerepel.
- Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi építkezésre és használatbavételre vonatkozó előírásnak, kivéve ha a meg nem felelés ténye a szakértői jelentésben kifejezetten és részletezve szerepel.
- Feltételezett, hogy az ingatlanra vonatkozó valamennyi engedély, hozzájárulás és a becsült érték alapját képező akár állami, akár önkormányzati szerv, akár pedig magánszemély részéről szükséges dokumentum beszerezhető illetve megújítható, kivéve ha ennek ellenkezője a szakértői jelentésben kifejezetten és részletezve szerepel.
- Az ingatlan a jelenlegi funkció (ifjúsági üdülőtelep) szerinti folyamatos használatban kerül értékelésre. A megállapított érték az ingatlan egyben történő értékesítését feltételezi, részleges vagy részenkénti - önálló ingatlan nyilvántartási egységenkénti - ingatlan eladás esetére nem érvényes, illetve nem arányosítható.
- Amennyiben az a szakértői jelentésben nem kerül kifejezetten említésre, úgy Szakértő nem talált veszélyes anyagot az ingatlan területén, ugyanakkor a Szakértő nem rendelkezik az ilyen anyag felismeréséhez szükséges szakképesítéssel. Egyes anyagok, mint például azbeszt, illetve formaldehid megléte befolyásolhatja az ingatlan értékét. A megállapított érték feltételezi azt, hogy ilyen anyagok nincsenek az ingatlan területén, azonban ha a Szakértő helyszíni eljárása során az ingatlan vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget a szakértői jelentésben rögzíti. Az ilyen jellegű hibák felismerésének elmaradásáért a Szakértő nem vállal felelősséget. A Megbízónak - saját belátása szerint - e kérdés megítéléséhez külön szakértőt célszerű igénybe vennie.
- A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mindazon berendezések és felszerelések értékét, amelyek az épületekből, illetve helyiségekből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el (pl: fűtő- világítótestek), nem tartalmazza azonban az ingó jellegű vagyontárgyak (pl: bútortat, konyhai berendezések,



stb.) értékét, az értékesítés költségeit, az Általános Forgalmi Adót (Áfa), valamint az értékesítés után fizetendő adókat és illetékeket.

- A piaci érték kategória definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján a vagyontárgy/érdekeltség gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

- A értékelés fordulónapja 2016. szeptember 6.; a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény piaci értékre vonatkozó megállapításait, ezért a keltezésétől számított 3 hónap elteltével, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott értékek felülvizsgálata indokolt.
- A szakértői jelentés elkészítése, az elemzés és következtetések kidolgozása, az értékelési módszerek alkalmazása az Értékelő Szövetségek Európai Csoportja (TEGoVA – The European Group of Valuers' Association) által közreadott „Európai Értékelési Szabványok 2003, 2009, 2012” (European Valuation Standards 2003, 2009, 2012) c. kiadványokban meghatározott elvekkel és módszertani ajánlásokkal összhangban történt.
- A szakértői jelentés bizalmas természetű, megállapításai kizárólag a Megbízó által és a jelentés 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek. Szakértő semmilyen felelősséget nem vállal a más fél általi vagy a megjelölttől eltérő célra történő felhasználás esetére.
- A szakértői jelentésnek sem egésze, sem része, sem az arra való hivatkozás nem jelenhet meg semmilyen nyilvánosságra hozott dokumentumban, továbbá nem publikálható semmilyen módon a szakértőnek a publikáció formájára és környezetére vonatkozó írásos hozzájárulása nélkül.

## 5.2 Az értékelés módszerei

Az értékelésbe vont ingatlan adottságaira, valamint az értékelés céljára figyelemmel megvizsgáltam a hazai és nemzetközi gyakorlatban használatos értékelési módszerek alkalmazásának lehetőségeit. Arra a megállapításra jutottam, hogy a nyílt piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő eljárás, valamint a költség alapú módszer alkalmazására van lehetőség.

Az ingatlan harmadik személy részére bérbeadás útján történő hasznosításának feltételezése az adott körülményekre tekintettel nem reális, emellett az üdülőövezeti térségre jellemző szezonális miatt az ily módon végrehajtott értékelés helytelen értéket eredményezhet, ezért a hozamszámításon alapuló eljárást mellőztem.

Az ingatlan végső piaci értékére vonatkozó véleményemet a kapott eredmények ismeretében szakértői mérlegeléssel alakítottam ki.

*Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (hrs: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft*

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Amennyiben az adott időszakban a nyílt piacon csak olyan ingatlanok adatai érhetők el, amelyek adottságaiknál fogva az értékelésbe vont ingatlanhoz kevésbé illeszkednek, az értékelő (szakértő) felelőssége annak megítélése, hogy a közvetettség foka hogyan érinti a becserék megbízhatóságát, illetve hány ingatlant tart elegendőnek az összehasonlításához.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési/ajánlati időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság
- méretek,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság, fejlesztés lehetőségei, stb.

### Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci értéké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során először a földterület fejlesztéseinek újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, méretű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható épületek, építmények tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület, építmény állapotát figyelembevevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon a hasonló jellegű ingatlanokra kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az objektum várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulás túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

Ezt követően az ingatlan földrészletének (telkének) értékét határozzuk meg piaci összehasonlító megközelítéssel, üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve.

Az ingatlan végső értéke a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték és a telek érték összegzésének eredményeként adódik.



Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (brsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
 Megbízó: Buda-Hold Kft

### 5.3 Értékmeghatározás

#### 5.3.1 Piaci összehasonlító módszer alkalmazása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásához elsősorban a funkció, a kialakítás, az elhelyezkedés, méret, és infrastrukturális ellátottság tekintetében összehasonlítható ingatlanokra vonatkozó eladási árakat igyekeztem feltárni.

Többé-kevésbé ismertek azok a nehézségek, amelyekkel a módszer hazai alkalmazása során az értékbecslést végző ingatlanforgalmi szakértőknek számolniuk kell. A legfőbb probléma a megfelelő piaci adatok rendelkezésre állásának hiánya, melynek következtében a vizsgált időszakban az adott területre, illetve ingatlan kategóriára jellemző árviszonyok alakulásának bemutatása és a végkövetkeztetést megalapozó szakértői elemzés végrehajtása igen nehéz. Intézményesen és célirányos szervezett strukturált adatgyűjtés és nyilvános közzététel nem létezik, konkrét tranzakciók adataihoz történő hozzáférésnek pedig jogszabályi akadályai vannak (v.ö: adat- és információ védelem).

Mivel tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó, illetve megfelelően dokumentált információkhoz nem sikerült hozzájutnom, megvizsgáltam a fellelhető kínálati árakat. Sajnálatos módon az értékelés időszakában a Velencei tavi üdülőkörzetben nem volt megfelelő összehasonlításra alkalmas ingatlan, ezért a nyilvános ajánlatokat lényegében az ország valamennyi vízparti üdülőkörzeteinek (Balaton, Tisza-tó, folyók) területeire vonatkozóan áttekintettem. Közülük kiválasztottam azokat az üdülőtelep jellegű ingatlanokat, amelyek viszonylag nagyméretű telekkel, szilárd szerkezetű központi épülettel és faházak kialakítású szálláshelyekkel rendelkeznek.

Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítások során kíséreltem meg kezelni annak érdekében, hogy a becstérték megbízhatósága elfogadható szinten maradjon. Az ingatlan kellékhibái következtében várható – nehezen becsülhető – többletköltségek miatt külön korrekciót alkalmaztam.

Az összehasonlító értékelés eredményét részletesen a Mellékletben található táblázat tartalmazza.

Ennek megfelelően a vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározható becstértéke: **61.316.490 Ft.**

#### 5.3.2 Költség alapú megközelítés alkalmazása

A BertelsmannSpringer Magyarország Kft által az aktuális építési négyzetméter árak alakulása tárgyában közzétett Bau Data kiadvány szerint a „Szállásjellegű épületek” kategóriában az kollégiumok, szállók alcsoportba tartozó épületek 2009. első félévi fajlagos építési átlagköltsége országos viszonylatban 176.923 Ft/m<sup>2</sup> volt.

Az UniCredit Bank által foglalkoztatott értékelők részére iránymutatásként rendelkezésre bocsátott információk szerint a panziók, 1, 2, és 3 \*-os szállók hasznos alapterületre vetített újraelállítási költsége 2011. évben 170.000 és 230.000 Ft/m<sup>2</sup> között alakult.

A fajlagos újraelállítási költség becslését a fenti adatokra, mint átlagos viszonyítási alapra támaszkodva felépítményenként differenciálva hajtottam végre. Szükség szerint figyelembe vettem az időpont miatti eltérést, továbbá az átlagos kialakításhoz képest mutatkozó ismert különbségeket. Az egyes épületeket konkrét paramétereik alapján egyetlen átlagos fajlagos költség

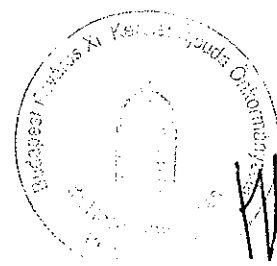
*Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (brsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft*

---

mutatóval jellemeztem, az alkalmazott egyszerűsítés a becserték pontosságával összhangban lévőnek tekinthető.

Az alkalmazott állagszorzókkal az épületek általános állapota, a piaci korrekciós tényezővel az aktuális kereslet-kínálati viszonyok, illetve az értékelt létesítmény viszonylag speciális rendeltetéséből és a jogi rendezetlenségek várható többletköltség-vonzatából adódó kereslet korlátozó hatások kerülnek kifejezésre.

A Velencei-tó térségében az eladásra felkínált telekingatlanok közül paramétereik és egyéb adottságaik alapján hármát választottam ki az összehasonlító vizsgálatához. Az elemzés eredményét a következő táblázat mutatja be:



Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (brs: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
Megbízó: Buda-Hold Kft

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Velence, Tópart u. 60-1., 60-2.	Agárd, kertváros	Agárd, tópart közelében	Pákozdi, családi házas környezet
Leírás	kiepített úton megközelíthető összközműves építési telek	belterületi közművesíthető telek, megosztási tervekkel (20 db építési telek, 800-1000 m <sup>2</sup> közötti kialakításban)	összközművel ellátható építési telek 30 % beépíthetőséggel, 7 m ép. magassággal	építési telek 2000 m <sup>2</sup> széles utcafronttal 30% beépíthetőséggel Csatorna van, többi közmű a telek előtt
Telekméret (m <sup>2</sup> )	14695	27850	3306	1714
Ár / Kínálati ár (Ft)		55 000 000	13 500 000	7 000 000
Fajlagos érték		1 975	4 083	4 084
Kínálati ár miatti		-12%	-12%	-12%
Korrigált fajlagos érték(Ft/m <sup>2</sup> )		1 738	3 593	3 594
Adat forrása és időpontja		T:06,20,927-8422 kínálati ár 2016.07	GDN Ingatlan kínálati ár 2016.08	T:06,20,583-7555 kínálati ár 2016.07
Korrektív tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterület		2%	-1%	-2%
Elhelyezkedés		0%	-2%	1%
Kerítettség		3%	3%	0%
Meglévő közművek		15%	15%	12%
Gazdasági környezet		0%	0%	0%
Telek alakja		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	-2%	-2%
Összes módosítás		20%	13%	9%
Módosított fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	3 354	2 085	4 061	3 917
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	3 354			
Fajlagos érték kerekítés után (Ft/m <sup>2</sup> )	3 400			

Ennek megfelelően a telek piaci értéke a következő:

$$14.695 \cdot m^2 * 3.400 \text{ Ft}/m^2 = 49.963.000 \text{ Ft}$$

Az ingatlan egyéb építményeinek (kerítés, kapuk, gyaloghíd, térvilágítás, sportpálya, stb.) értéke a hasonló jellegű és méretű ingatlanokra vonatkozó adatok, valamint a szemrevételezés útján megfigyelt állagjellemzők alapján tapasztalati úton becsülhető. Ezek értéke egyösszegű szakértői becslés eredményeként mintegy 8.000.000 Ft-ban tekinthető reálisnak.

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értékét a következő táblázat mutatja be:

Nevettség	Hasznos alapterület	Fajlagos újraelőállítási költség		Avulás			Nettó pótlási ktg.	Piaci korr.	Piaci érték
				Fizikai	Erkölcsei	Körny.			
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	%	%	%	(Ft)		(Ft)
Fonti épület	377,0	180 000	67 860 000	35	12	0	35 965 800	0,60	21 579 480
aj. faházak	305,0	90 000	27 450 000	40	12	0	13 176 000	0,60	7 905 600
Sház	25,5	95 000	2 422 500	40	10	0	1 211 250	0,60	726 750
Arólószín	74,0	45 000	3 330 000	20	0	0	2 664 000	0,60	1 598 400
<b>Értékek összesen</b>	<b>781,5</b>		<b>101 062 500</b>						<b>31 810 230</b>
<b>Értékelt építmények</b>							<b>8 000 000</b>	<b>0,60</b>	<b>4 800 000</b>
<b>Értékelt terület</b>									<b>49 963 000</b>
<b>Ingatlan mindösszesen:</b>									<b>86 573 230</b>

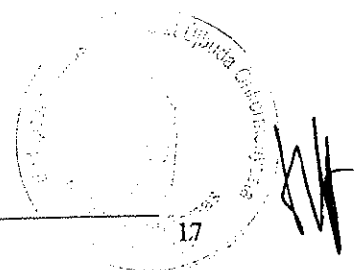
### 5.3.3 Érték egyeztetés, az ingatlan végső piaci értékének megállapítása

A kétféle értékelő módszer alkalmazásának eredményeként kapott értékek azt az értéktartományt, amelyen belül az ingatlan piaci értéke minden valószínűség szerint elhelyezkedhet. Az érték egyeztetéshez a súlyozás módszerét választottam az alábbi súlyarányok figyelembe vételével.

- piaci összehasonlító megközelítés: 61.316.490 Ft (súlyszám: 65 %)
- költség alapú megközelítés: 86.573.230 Ft (súlyszám: 35 %)

A súlyozott érték, mely megfelel az ingatlan tehermentes piaci értékének: 70.156.349 Ft, kerekítve: **70.200.000 Ft.**

A súlyarányok megválasztásakor figyelembe vettem, hogy az adott módszer mennyire van összhangban az értékelési céllal és az ingatlan adottságaival, illetve eredménye a felhasznált adatok függvényében mennyire tekinthető megbízhatónak. A piaci összehasonlító módszer megfelelő adatok elérése esetén elsődlegességet élvez, ugyanakkor a bérbeadás útján hasznosított vagy hasznosítható ingatlanok esetében a hozam alapú eljárás számít adekvátnak, amennyiben a bérlő piaci feltételek társulnak. Jelen esetben a hozadéki elvű módszer mellőzése a szezonális hasznosíthatóságból eredő bizonytalanságok miatt indokolt. A költség alapú megközelítés elsősorban új építésű, vagy különleges adottságai miatt a nyílt piacon ritkán megjelenő ingatlanok esetében vezethet elfogadható pontosságú eredményre.



*Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Kápolnásnyék, Névtelen u. (brsz: 1371/6, 1381/4, 98/1, 98/3)*  
*Megbízó: Buda-Hold Kft*

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakértői jelentés 2. pontjában meghatározott feladatot az 5. pontban foglaltaknak megfelelően elvégezve – figyelemmel az 5.1 pontban rögzített korlátozó feltételekre – a II. ker. Önkormányzat (1277 Budapest, Mechwart liget 1.) 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben a Velence, Tópart u. 60-1., 60-2. sz. alatt található 1371/6, 1381/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok, továbbá Kápolnásnyék, Névtelen utcában található 98/1 és 98/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok jelenleg érvényes piaci értékét tehermentes állapotban együttesen

**70.200.000 Ft**

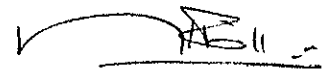
azaz Hetvenmillió-kétszázézer forint

összegben állapítom meg.

Budapest, 2016. szeptember 8.

**Dr. PÁL ZOLTÁN**

okl. építő- és gazdasági mérnök  
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
 illetékesség: az egész ország területe  
 Lakás: 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12.  
 Névjegyzékszám: 3529.



dr. Pál Zoltán  
 i.ü.ing.forg. szakértő





## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Alulírott szakértő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését, a szükséges vizsgálatokat, elemzéseket és a szakértői jelentés összeállítását személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy a megbízóval, az érintett felekkel és az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

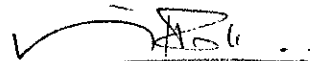
Nem kértem fel előre meghatározott érték feltüntetésére, nem kaptam a piaci értéket illetően eligazítást, mely kedvezne a megbízónak vagy bármelyik érintett félnek. Díjazásom semmilyen módon nem függ a megállapított értéktől, illetve a szakértői jelentés végkövetkeztetéseinek a megbízó számára előnyös vagy hátrányos voltától.

Társaságunk a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt-nél szakmai felelősség biztosítással rendelkezik, mely 350.000.000 Ft/év kártérítési határig max. 250.000.000 Ft/kár összegű káreseményre nyújt fedezetet.

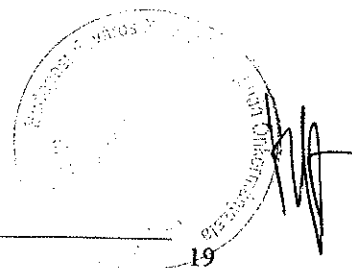
Budapest, 2016. szeptember 8.

**Dr. PÁL ZOLTÁN**

okl. építő- és gazdasági mérnök  
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
 illetékesség: az egész ország területe  
 Lakás: 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12.  
 Névjegyzékszám: 3529.

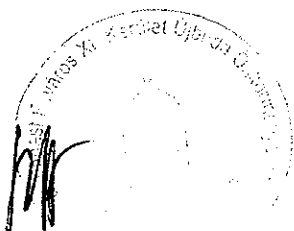


dr.Pál Zoltán



### MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap másolatok (4 db)
- térképmásolatok (2 db)
- helyszínrajz (konszignációs rajz)
- piaci összehasonlító elemzés táblázata
- légi felvétel a területről
- fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala  
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/8136 1/2016  
2016.09.01

VELENCE Szektor : 53  
Beltérület 1371/6 helyrajzi szám  
2481 VELENCE Tópark utca 60--1. "Felülvizsgálat alatt"

I. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. f. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. f. jöv.
méret/terület	ha m2	k.f.ill.	méret/terület	ha m2	k.f.ill.
Kivett áttöréstábor	0	0	2490	0	0

II. RÉSZ  
3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határozat, érvényességi idő: 32852/2001/2000.12.20  
jogcíme: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonon  
név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1277 BUDAPEST Mezőgazd. liget 1

III. RÉSZ  
NEM YARTALMAS BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretében került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP SZEMLE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés  
előtérít díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

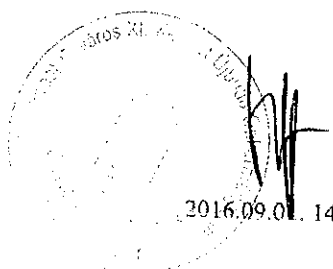
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



2016.09.01. 14:06

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Nérési Hivatala  
Székesfehérvár Lovászok útján 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy u 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30085/81364/2016

2016.09.01

KÁPOLNÁSNYÉK

Szektor : 53

Belterület 98/3 helyrajzi szám

2075 KÁPOLNÁSNYÉK Naptalan utca 98/3 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat t.jöv.

k.f.ill.

alrészlet adatak

kat.jöv.

ha m2

k.f.ill.

Kivett áttöréstábor

0

4049

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43009/1994.06.01

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST Mechwart liget 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILÉPŐ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMCH Székesfehérvár Járási Hivatala  
Székesfehérvár Lovászúti út: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/81362/2016  
2016.09.01

VELENCE Szektor : 53  
Belterület 1381/4 helyrajzi szám  
2481 VELENCE Tópart utca 60--2. "felülvizsgálat alatt"

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
mivelév ág/kivett megnevezés/	min.a	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.Fill	alrészlet adatai	kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.Fill
Kivett ötfőréscsator	0	2187	0,00		

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határozat, érkezési idő: 12852/2001/2009.13.20  
jogcíme: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖKONOMÁRIKAT  
cím: 1277 BUDAPEST Mechwart liget 1

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Némra nem használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Kerület

2016.09.01. 14:07

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járás Hivatala

Székesfehérvár Levélcsoha cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/81365/2016

2016.09.01

KÁPOLNÁSNYÉK

Sektor : 53

Beíterület 98/1 helyrajzi szám

2475 KÁPOLNÁSNYÉK Mészelen utca 98/1 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"  
LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alsószület adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m.c.o

terület

ha m2

kat.t.jév.

k.fíll

alsószület adatak

kat.jév

ha m2 k.fíll

Rivett Áttörőstábor

0

5075

0,00

LRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

hazajárási határozat, érkezési idő: 43009/1994.06.01

jogcím: 1994. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XI. SZÉKÉLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST Náschvart liget 1

LRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretében kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP RÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
Keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



Székesfehérvári Járási Földhivatal  
Székesfehérvár 8002 Kégl György u. 1. Pf.:362.

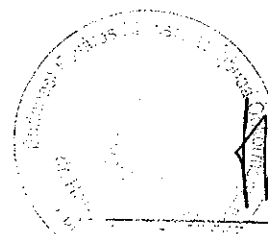
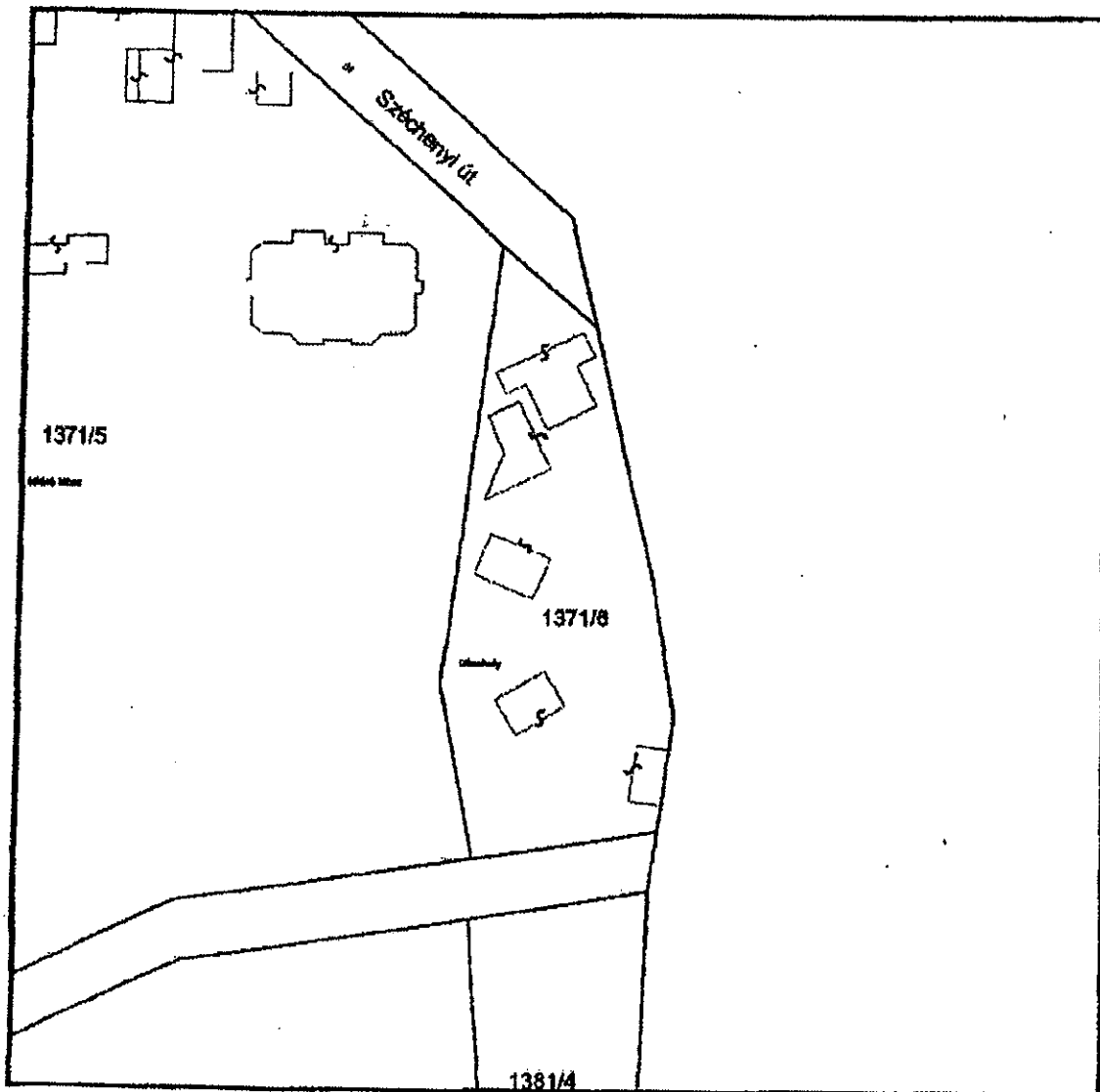
### Nem hiteles térképmásolat

2015.02.02 12:00:59

Helyrajzi szám: VELENCE belterület 1371/6

Megrendelés szám: 3984174/2015

Méretarány: 1:1000



Székesfehérvári Járási Földhivatal  
Székesfehérvár 8002 Kégl György u. 1. Pf.:362.

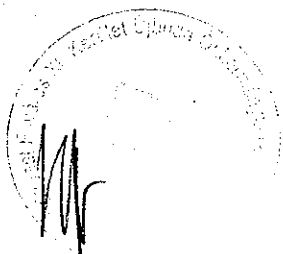
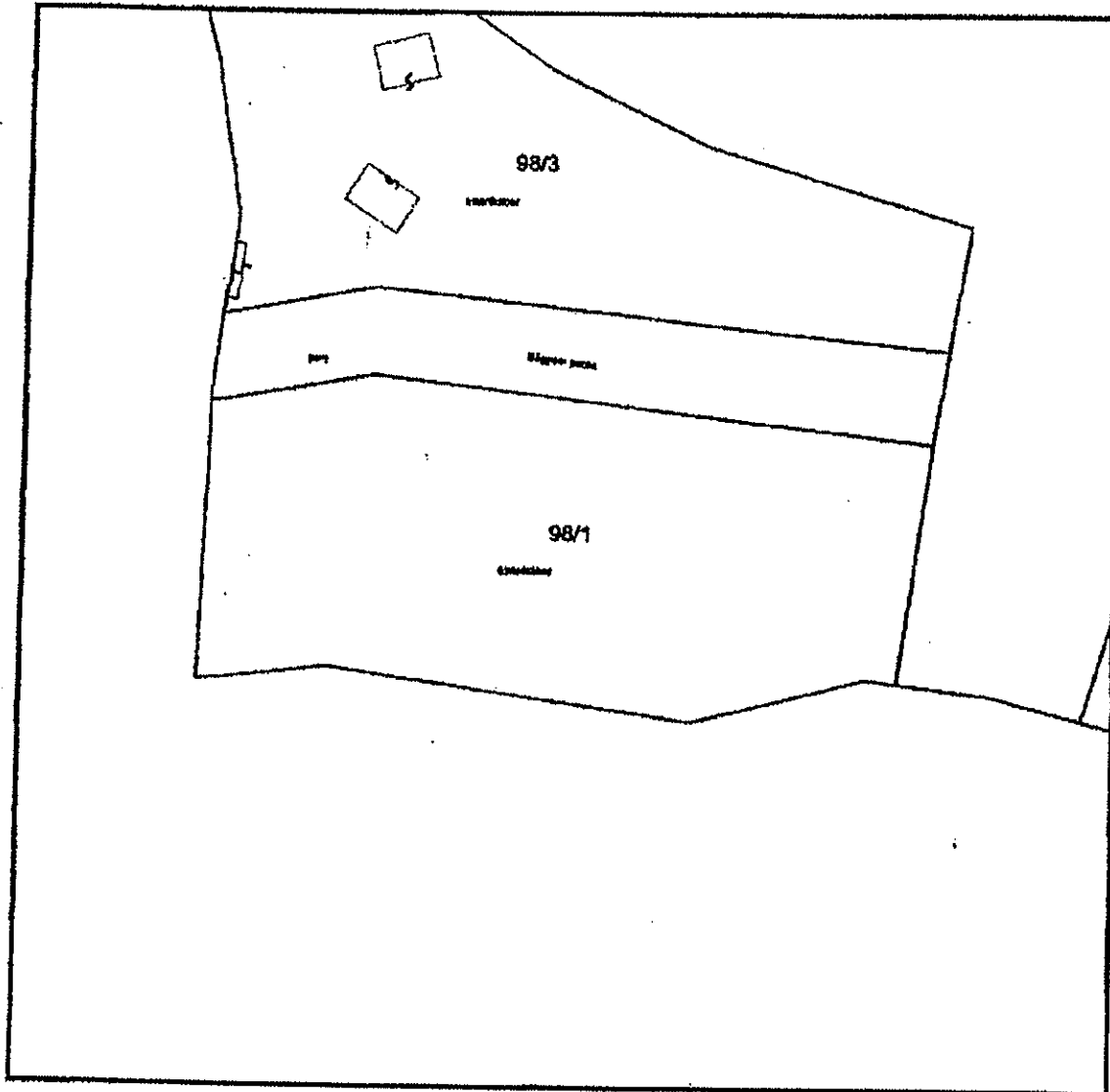
### Nem hiteles térképmásolat

2015.02.02 12:11:50

Helyrajzi szám: KÁPOLNÁSNYÉK belterület 98/1

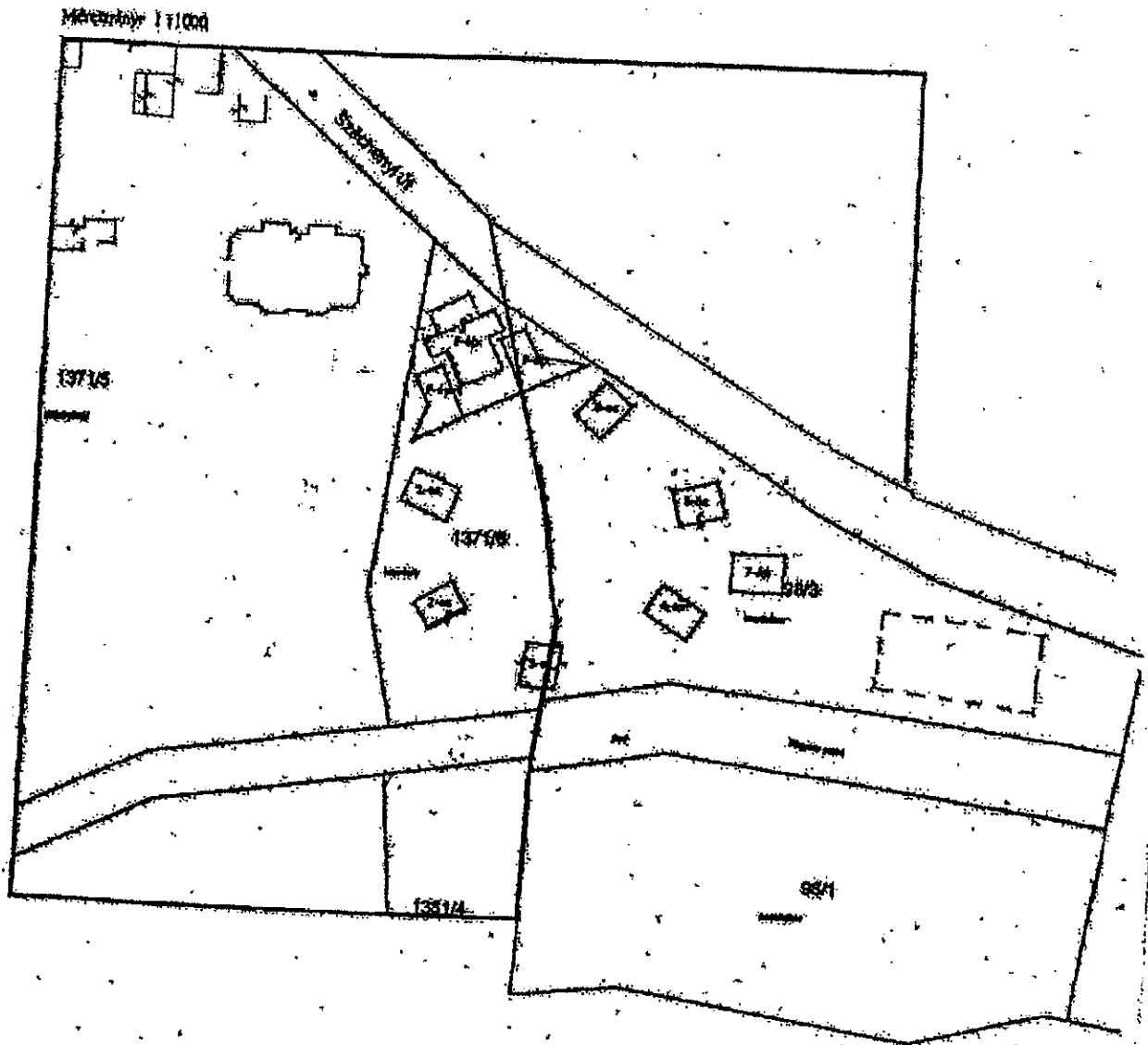
Megrendelés szám: 39874/4/2015

Méretarány: 1:1000





# KONSZIGNÁCIÓS RAJZ



XI. Kerületi...



**Az ingatlan értékelése piaci adatok összehasonlító elemzése útján**

Melléklet

Alapadatok:	Ingatlan	1. összehasonlítási alap	2. összehasonlítási alap	3. összehasonlítási alap	4. összehasonlítási alap	5. összehasonlítási alap
- hely	Velence, Tópart u. 60-1., 60-2.	Zánka, üdülőterület	Káptalanfüred, Tábó u.	Sarud, vízpart	Balatonzepezd, üdülőterület	Balatonakali, partközéleben
- funkció	üdülőtelep	üdülőtábor	ifjúsági tábor	ifjúsági tábor	üdülőtelep	ifjúsági üdülő
- adatforrás		T: 06, 70, 451-6095	T: 06, 70, 469-3517	T: 06, 20, 222-2232	T: 06, 87, 580-277	T: 06, 70, 625-3458
- adat jellege		kínálati	kínálati	kínálati	kínálati	kínálati
- időpont		2016. május	2016. augusztus	2016. augusztus	2016. június	2016. július
- alapterület (m <sup>2</sup> )	781,5	300	300	2000	360	920
- telek terület (m <sup>2</sup> )	14695	1500	7793	35000	1730	9300
- ár (müll Ft)		18,9	42	89	32	134,55
- fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		63000	140000	44500	88889	146250
<b>Összehasonlítási szempontok és korrekció (%):</b>						
- adatjelleg miatti korr.		-8	-8	-8	-8	-8
- adat megbízhatóság miatti korr.		-5	-5	-5	-5	-5
- időpont miatti korr.						
- funkció eltérés miatti korr.						
<b>Külgaztott fajlagos ár:</b>						
- megközelíthetőség	jó	54810	121800	38715	77333	127238
korrekció		hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
- felépítmények alapterülete (m <sup>2</sup> )	781,5	300	300	1	360	920
korrekció		-1	-1	3	-1	
- telek terület (m <sup>2</sup> )	14695	1500	7793	35000	1730	9300
korrekció		4	2	-2	4	-1

Vizsgált ingatlan: Velence, Tópart u. 60-1., 60-2., Képvihádsyék, Névelen u. (Insz: 1321/6, 1381/4, 98/1, 98/3)  
 Megbízó: Buda-Hold Kft

- környezeti infrastruktúra	gyenge	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció							
- közmű ellátottság	összközmű	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció				5			
- felépítmények állaga	gyenge-közepes	jobb	jobb	rosszabb	hasonló	jobb	jobb
korrekció		-1	-3	3			-8
- kellekhibák miatt várható többletköltségek	ld.: pályázati kírásban						
korrekció		-5	-5	-5			-5
Összesített korrekció		-3	-7	5			-14
Összehasonlító alapok korrigitált egységára:		53166	113274	40651	75787	109424	
Súlyozás (%)		20	20	20	20	20	20
Korrigitált egységárak súlyozott átlaga kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> ):	78460						
Ingatlan értéke:	781,5 m <sup>2</sup> * 78.460 Ft/m <sup>2</sup> = 61.316.490 Ft						

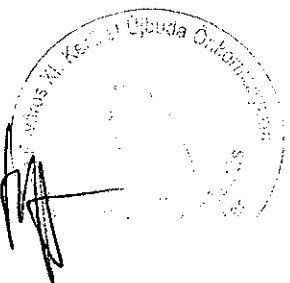
Korrekció végrehajtása:

$$A_1 = A * (100 \pm k) / 100, \text{ ahol}$$

A<sub>1</sub>: korrigitált fajlagos ár

A: eredeti fajlagos ár

k: korrekciós tényező (%)



Immo-Dance Bt, 1011 Budapest, Gyorsécai u. 12.

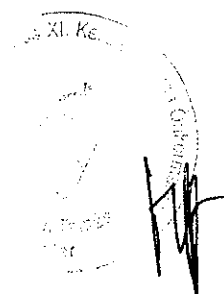


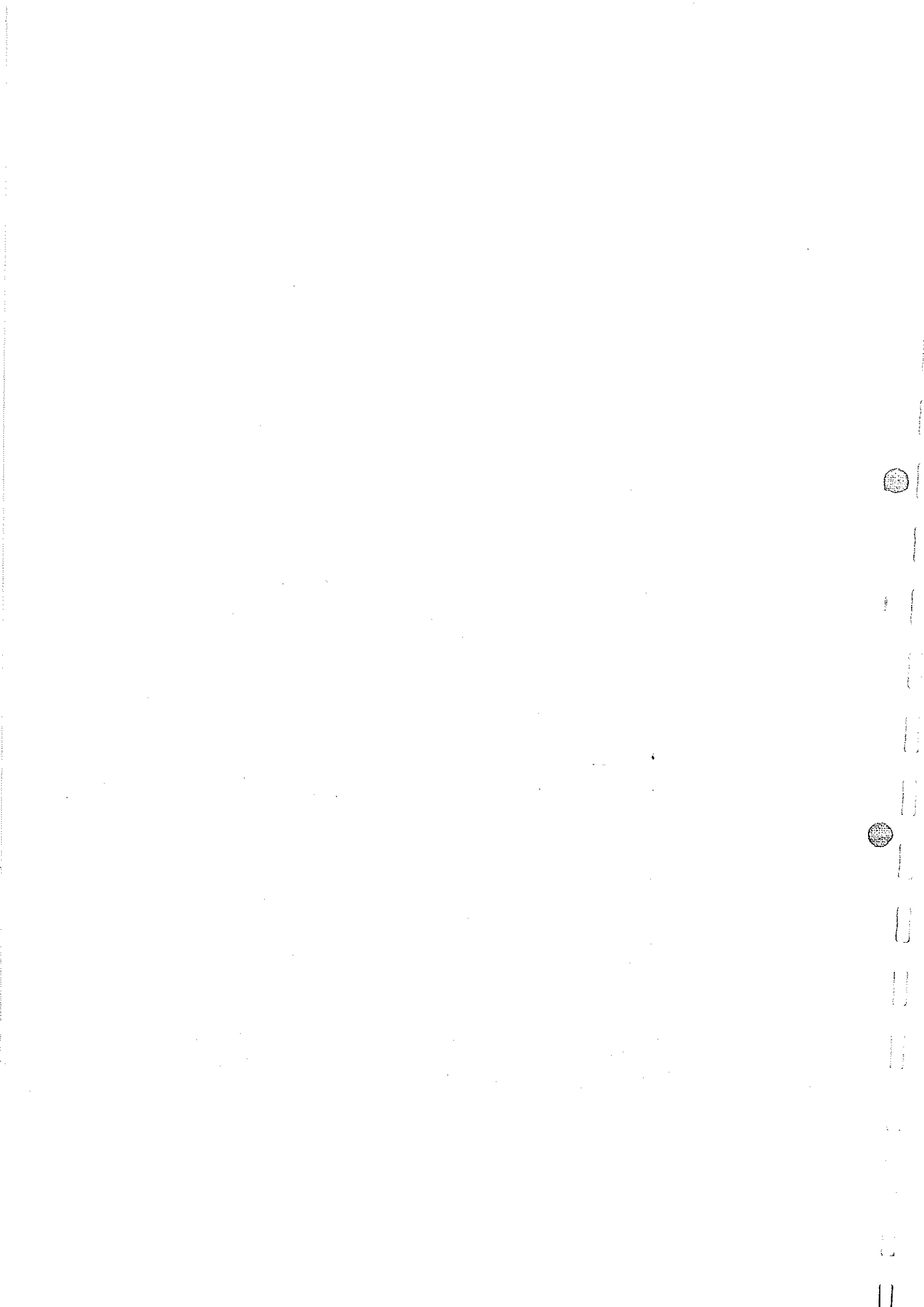
47°13'57.2"N 18°40'06.7"E  
 Wikimapia CC-BY-SA  
 Kápolnásnyék, Tó u.

Műholdképek ©2015 CNES / Astrium, DigitalGlobe

25404268 hely  
 Térképíró bejelentése

2015.11.08. 17:31





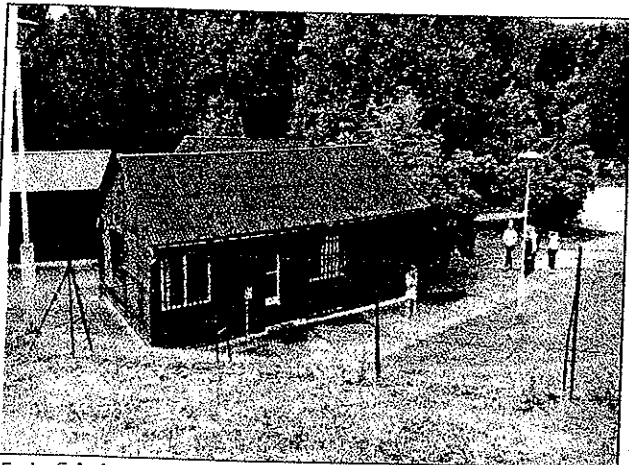
**FOTÓK**



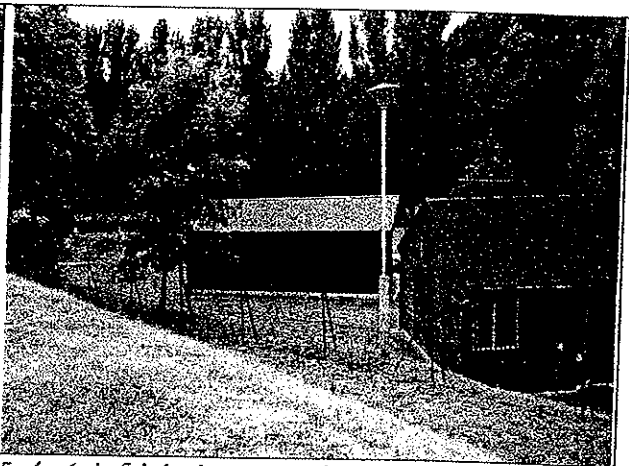
Bejárati kapu



Főépület hátsó homlokzat



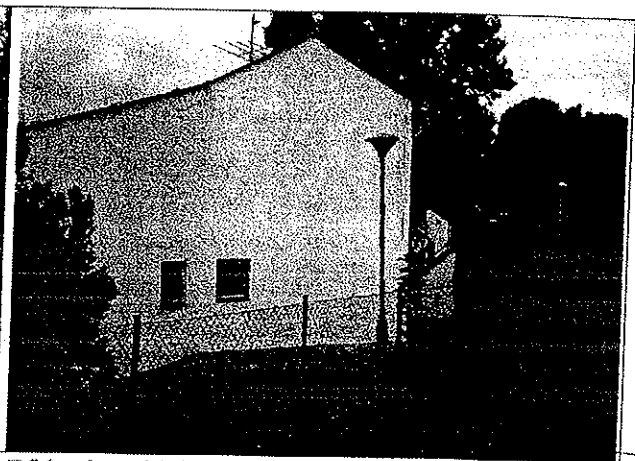
5. j. faház nézete



5. és 6. j. faházak az utca felől



Utcai kerítés



Főépület oldalhomlokzat

Handwritten signature and a circular stamp.



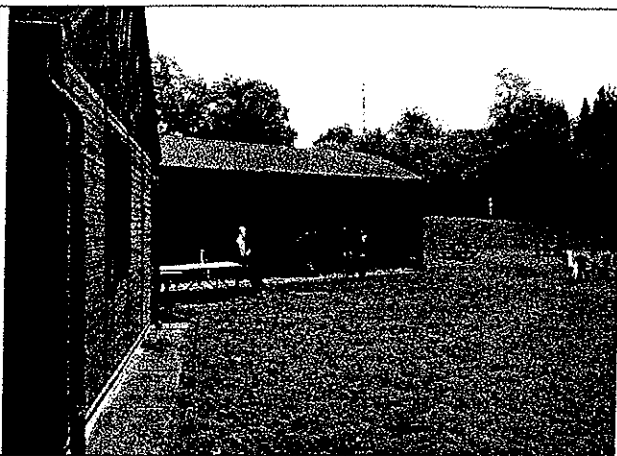
Főépület nézete az udvar felől



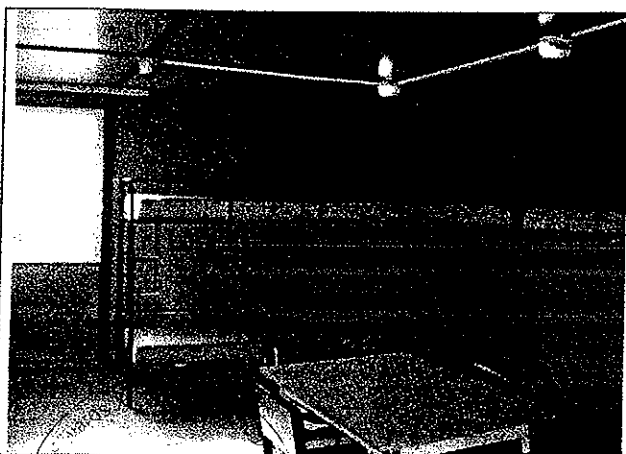
Gyülekező tér



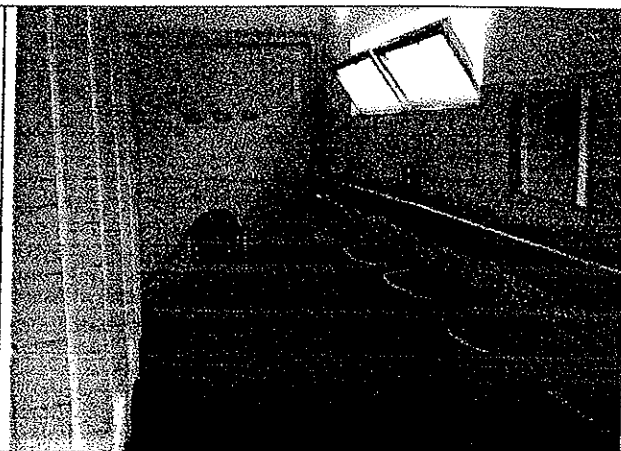
Híd a patak felett



7. j. tárolószín



Faház belső



Vizesblokk

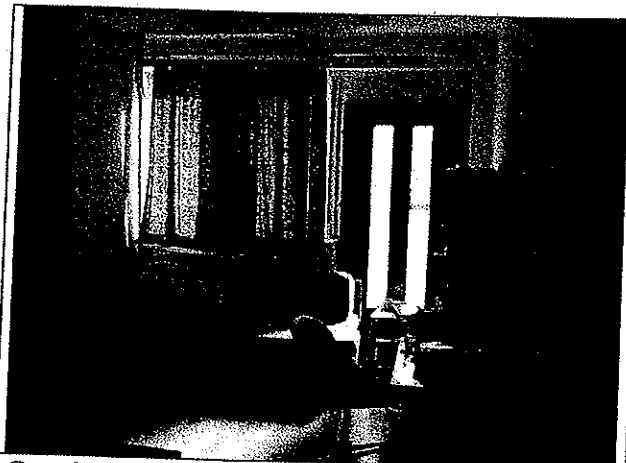




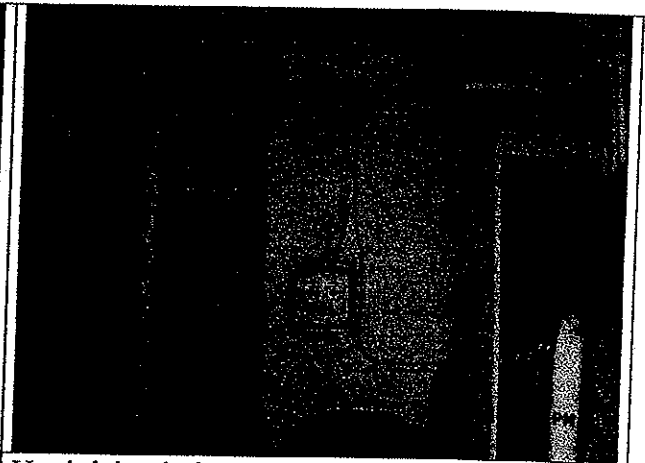
Emeleti étkező



Konyha részlet



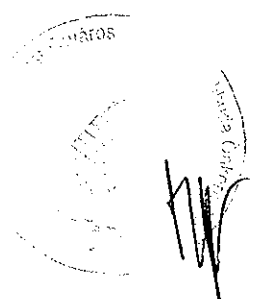
Gondnoki lakás



Kazánház részlet

1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12.  
3

- Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének  
124/2016.(VI.23.)XI.ÖK. számú határozata



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**Képviselő-testülete**

Iktatószám: I-177-129/2016.

**K i v o n a t**

a Képviselő-testület 2016. június 23-i rendes,  
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**A NAPIREND 11./ PONTJA:**

**Pályázat benyújtása a Velence, 1371/6 és 1381/4 hrsz.-ú, valamint a Kápolnásnyék, 98/1 és 98/3 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlására**

**Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester**

**124/2016. (VI. 23.) XI.ÖK határozat**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata Képviselő-testülete

15 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 7 tartózkodással úgy határozott, kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata által nyilvános, kétfordulós pályázat alapján meghirdetett

- Velence, Tópart u. 60-1. szám alatti 1371/6 hrsz.-ú, 2.490 m<sup>2</sup> nagyságú,
- Velence, Tópart u. 60-2. szám alatti 1381/4 hrsz.-ú, 2.181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/1 hrsz.-ú, 5.075 m<sup>2</sup> nagyságú,
- Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/3 hrsz.-ú, 4.949 m<sup>2</sup> nagyságú

„kivett üdülőtábor” megnevezésű ingatlanok megvásárlására pályázatot nyújt be, az ingatlanok jelenlegi funkciója megtartása melletti hasznosításra.

Felhatalmazza a Polgármestert a pályázat benyújtására és a pályázati felhívásban megjelölt intézkedések megtételére.

Az ingatlanok megvásárlására maximum 90 M Ft fedezeti összeg kerül meghatározásra a 2016. évi költségvetés 6. melléklet 8.1.1. Gazdálkodási céltartalék sora terhére.

**Határidő:** 2016. július 15.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

**dr. Hoffmann Tamás s. k.**  
**polgármester**

**dr. Horti István s. k.**  
**jegyző**

A kivonat hiteles:  
Bp., 2016. június 24.

